

# Le Bulletin

## trimestriel d'information

N° 26 – 3<sup>e</sup> Trimestre 2016

SCPI gérée par CM-CIC Scpi Gestion

## L'ÉDITO

L'arrêté des comptes au terme du troisième trimestre permet de faire un point d'étape et une projection sur les performances de l'exercice 2016.

La progression du chiffre d'affaires se confirme malgré les mesures d'accompagnement souvent nécessaires pour assurer le maintien de locataires en place (révision des loyers aux conditions de marché, travaux de réfection et de mise en conformité, franchises éventuelles...). A noter cependant des travaux de rénovation lourde du Centre Colombia à Rennes dont partie de la charge affecte directement le compte d'exploitation annuel, d'autres éléments, en fonction de leur nature, pouvant être amortis sur plusieurs années ou financés par les provisions pour grosses réparations.

Ces éléments nous invitent à une approche prudentielle du résultat de l'exercice en cours qui, dans le cadre des acomptes sur dividende, nous amène à fixer celui du trimestre en cours à 2,50 €/part

Durant le 3<sup>e</sup> trimestre, la politique d'arbitrage s'est poursuivie par la vente de l'immeuble situé à Dijon, rue Marcel Dassault. La vente a été régularisée en date du 21 juillet sur la base d'une valeur nette cédant de 450 000 €. D'ici la fin de l'année, une autre cession d'immeuble est prévue à Dijon – 1 rue Jean Bertin.

Le produit de ces arbitrages permet de poursuivre la recherche de réinvestissements sur des immeubles neufs générant une rentabilité immédiate visant à consolider le chiffre d'affaires et à réduire l'impact des travaux qu'un immobilier récent n'a pas à supporter durant les premières années de sa livraison.

Au niveau des mouvements locatifs, ces derniers restent positifs : les relocations du trimestre portent sur 882 m<sup>2</sup> de bureaux tandis que les baux qui ont fait l'objet d'un congé représentent 507 m<sup>2</sup>. Il en résulte un Taux d'Occupation Physique des surfaces de 88,34 % et un Taux d'Occupation Financier de 90,16 %.

Le marché secondaire des parts confirme sa liquidité à l'issue de chaque confrontation, mettant toujours en évidence un fort excédent de demandes à l'achat. La valeur moyenne des transactions depuis le début de l'exercice, porte sur un prix net vendeur de 234,45 €/part, soit un prix d'achat moyen de 253,21 €/part.

**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
16/08/2016	388	236,11	255,00	
20/09/2016	429	236,11	255,00	
18/10/2016	641	235,19	254,01	
				15/11/2016
				20/12/2016
				17/01/2017

(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 <sup>(1)</sup>	Nombre de parts inscrites à l'achat	Prix d'achat proposé <sup>(1)</sup>
100	237,00	125	237,04
34	236,11	193	235,19
		580	234,26
		119	233,00
		250	232,87
<b>134</b>		<b>2 405</b>	

(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<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
30/04/2016	2.32 €	85,92%	0.38 €	14,08%	2.70 €
31/07/2016	2.70 €	100,00%	0,00 €	0,00%	2.70 €
31/10/2016	2,50 €	100,00%	0,00 €	0,00%	2.50 €

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 30/09/2016 est composé de 54 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 47 054 m<sup>2</sup>.

**Le taux d'occupation au 30/09/2016** est le suivant : **En surface (TOP) : 88,34 % Financier (TOF) : 90,16 %**

Immeubles	Locataires	M <sup>2</sup>	Dates d'effet	Observations
<b>Congés</b>				
CRETEIL - chemin des Bassins	SECURITAS	100,00	11/05/2016	Fin de bail
MALAKOFF - 75 rue Guy Mocquet	ARTIMIA	61,50	06/01/2017	Congé triennal
REIMS - 1 rue Thierry Sabine	SCHNEIDER	249,00	01/10/2016	Fin de bail
ORLEANS - 10 rue Emile Zola	SPHERIA	851,50	31/12/2016	Congé triennal
<b>Congés en instance</b>	-	1162,00	-	
<b>Congés reçus du trimestre</b>	-	0,00	-	
<b>Congés annulés du trimestre</b>	-	0,00	-	-
<b>TOTAL CONGES</b>		1162,00		
BOULOGNE - rue Nationale	ex - CHU de Villejuif	68,50	01/07/2016	Fin de bail
CERGY- Espace Saint Christophe	ex - IMAG'INE	20,00	23/08/2016	Liquidation judiciaire
NANTES 15 rue Lamoricière	ex - AA2S	348,00	01/0/2016	Fin de bail (immeuble en arbitrage - compromis en cours)
ROUEN - Mont Saint Aignan - la Vatine	ex - E2C	71,00	30/08/2016	Congé triennal
PARIS 36 rue Pergolèse	ex - Ecole de Bridge	77,00	01/09/2016	Fin de bail
<b>TOTAL DEPARTS</b>		507,50		
<b>Arrivée locataires du trimestre</b>				
BOULOGNE - rue Nationale	ex - WSTORE	55,59	31/03/2010	relocation DXO LAB 01/05/2016
	ex - ABC	35,90	27/02/2012	relocation DXO LAB 01/05/2016
	ex - EXPAY	39,39	28/12/2013	relocation DXO LAB 01/05/2016
ROUEN - Mont Saint Aignan - la Vatine	ex - ALLIANZ VIE	202,00	28/02/2011	relocation OTEIS
STRASBOURG - 2 rue du Verdon	ex-HAGER	371,00	31/10/2014	relocation AASBR
TOURS- la Milletière - rue Colette Duval	ex- GAN, SOCOMEC, AIME	179,00	17/02/2013	relocation DF Construction / Optima
<b>TOTAL ARRIVEES</b>		882,88		
<b>Locaux vacants au 30/09/2016</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	107,58	01/09/2015	Congé triennal
	ex- TECHNO SERVICE	26,75	21/06/2014	Congé triennal
BOULOGNE - rue Nationale	ex - CHU VILLEJUIF	68,05	01/07/2016	Congé triennal
BRON - ZAC du Chêne	ex - EIFFAGE	195,00	30/03/2014	relocation en cours (projet extension RESOPHONE)
CERGY- Espace Saint Christophe	ex - GESTRIM, SOGIPA	59,00	01/07/2009	Congé triennal
	ex- IMAG'INE	20,00	24/08/2016	Liquidation judiciaire (relocation en cours)
CESSON SEVIGNE - Parc les Peupliers	ex - SODEXO	120,00	31/12/2014	Congé triennal
DIJON-1 av Jean Bertin	ex - SAS MAIN SECURITE	204,00	25/12/2015	Fin de bail (immeuble sous compromis)
	ex - ELECTRON SERV	80,00	09/06/2016	Congé triennal (immeuble sous compromis)
	ex - GHM	113,00	01/06/2016	Fin de bail (immeuble sous compromis)
ISSY les MOULINEAUX rue de Verdun	ex - COFELY	81,35	03/03/2016	Fin de bail
LEVALLOIS PERRET rue Pierre Brossollette	ex-CFI	107,00	02/10/2013	arbitrage en cours
MALAKOFF - rue Etienne Dolet	ex CORTLAND	41,00	14/11/2010	Congé triennal
	ex- SGO	94,50	15/11/2014	Congé triennal
MARSEILLE av Maynard Keynes	ex - La Figolette	104,00	01/01/2016	Congé triennal
MERIGNAC- Parc Innolin	ex - UTEP	152,50	28/01/2013	Congé et extension dans le même immeuble
NANTES - 15 rue Lamoricière	ex - E2C	348,00	01/0/2016	Fin de bail (immeuble en arbitrage - compromis en cours)
NANTES - Saint Herblain - zone Atlantis	lot Rch	267,08	17/05/2008	Congé triennal (relocation en cours)
	lot 1 <sup>er</sup> étage	221,53	31/08/2014	Congé triennal
NANTES - Saint-Herblain - Les 3 Lions	vacants	130,00	29/06/2015	solde vacants
NANTES - Saint-Herblain - Le Kepler	ex - SINIAT	152,00	31/12/2015	Congé triennal
ORLEANS - 10 rue Emile Zola	ex- Ressources Mutuelles	120,00	31/03/2011	Congé triennal
	ex - Département du Loiret	17,50	31/10/2011	Congé triennal
PARIS 36 rue Pergolèse	ex - Ecole de Bridge	77,00	01/09/2016	Fin de bail
ROUEN - Mont Saint Aignan - la Vatine	ex -NOUVELLE ERE	83,00	28/02/2015	Congé triennal
	ex - NORWIND	44,00	31/12/2015	Fin de bail
	ex - AA2S	71,00	30/08/2016	Congé triennal
	ex - LAMBERT	95,00	14/03/2016	Congé triennal
STRASBOURG - 5 rue du Verdon	ex - LYCEE LE CORBUSIER	1161,00	31/03/2013	Congé triennal - arbitrage en cours
STRASBOURG - le Valparc	ex-OVERLAP	231,00	31/10/2013	Liquidation judiciaire (relocation en cours extension TREMCO)
VILLERS LES NANCY - 10 allée de Longchamp	ex-ITRON	63,00	30/09/2014	Congé triennal (relocation en cours)
	ex - ITS OVERLAP	210,00	30/11/2015	Congé triennal (relocation en cours)
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>		5 484,71		

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## IMPOTS 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 2015 (prix net vendeur) a été de 232,87 €/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 1000 € 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.

## REGIME 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 2000 €, 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.

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'ASPIIM, 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	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 Pierre DEGUIGNE

Monsieur Jean-Louis FISCHER

Monsieur Antoine GILBERT

Monsieur Michel MOSER

Monsieur Daniel MULLER

Monsieur Jean-Jacques NICOLAY

Monsieur Christian NOMINE

Monsieur Gérard PANANCEAU

Monsieur Philippe QUINTALLET

Monsieur Maurice SIFFER

Monsieur Jean-Claude RUTH – Président

Monsieur Jean-Paul THIEBAULT

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). 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 2016 au 30 septembre 2016