

Le Bulletin

trimestriel d'information

N° 10 – 3^e Trimestre 2012

SCPI gérée par CM  CIC Scpi Gestion

L'ÉDITO

Dans un contexte économique difficile, l'immobilier d'entreprise enregistre les aléas d'un marché locatif dont la tendance actuelle favorise l'offre de biens neufs répondant aux dernières normes environnementales et réglementaires au détriment d'un immobilier plus ancien qu'il convient de mettre à niveau ou d'arbitrer. Dans cet esprit, il nous appartient d'adapter le patrimoine de la SCPI dans le souci d'accroître sa diversification tout en améliorant la mutualisation des risques. Afin de répondre à ce double objectif, la vente de l'immeuble de Mont-Saint-Aignan que nous annonçons lors de notre précédent bulletin, sera régularisée dans le courant du 4^e trimestre. Les capitaux issus de cette cession sont d'ores et déjà engagés sur l'achat de murs de magasin de centre-ville, situés à Lille et dont le compromis sera régularisé début novembre. Ce ralentissement du marché de l'immobilier qui enregistre des tensions sur les loyers n'est que le reflet

du comportement de certaines entreprises qui, anticipant des difficultés, cherchent à ajuster leur masse salariale et la taille de leurs locaux. Ceci nous amène à devoir nous adapter à ces nouvelles demandes, l'enjeu étant de fidéliser nos locataires en les accompagnant dans leurs nouveaux projets. Ces comportements conjoncturels trouvent leur traduction dans les comptes de la SCPI dont les résultats au 30 septembre intègrent par ailleurs des risques accentués de recouvrement que la simple prudence nécessite de provisionner, quitte à reprendre ces provisions à l'arrêté des comptes au 31/12/2012. Il en résulte un acompte en léger retrait par rapport aux précédents malgré un chiffre d'affaire stable. Au niveau du marché secondaire des parts, les échanges se maintiennent, tant sur les quantités que sur les valeurs qui, depuis le début de l'exercice, enregistrent un prix net cédant moyen de 209,38 €/part.

André CASSAR
Directeur Général

LA VIE DES 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 :

- 2,99 % 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.

LA VIE DES PARTS (suite)

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
21/08/2012	312	208,35	225,00	
18/09/2012	353	210,00	226,78	
16/10/2012	660	210,00	226,78	
				20/11/2012
				18/12/2012
				15/01/2013

⁽¹⁾ Le prix payé par l'acquéreur correspond au prix d'exécution majoré de 5% de droits de mutation et d'une commission de 2,99% 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 :

Nombre de parts inscrites à la vente	Prix de vente demandé ⁽¹⁾	Nombre de parts inscrites à l'achat	Prix d'achat proposé ⁽¹⁾
246	219,00		
15	213,33		
75	212,00		
356	210,00		
		44	209,37
		96	209,28
260	208,00	121	208,35
		53	204,65
		90	203,72

⁽¹⁾ L'acquéreur devra s'acquitter en sus de 5 % de droits de mutation et d'une commission de cession de 2,99 % 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 59,80 € TTC au taux en vigueur au 1^{er} janvier 2010) 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 59,80 € TTC.

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

	Revenus locatifs	%	Revenus financiers	%	TOTAL
31/01/2012	2,80	93,33	0,20	6,66	3,00
complément	0,60	100,00		0,00	0,60
30/04/2012	2,78	92,66	0,22	7,32	3,00
31/07/2012	2,77	92,33	0,23	7,67	3,00
31/10/2012	2,49	92,22	0,21	7,78	2,70

Afin de pouvoir exercer la retenue à la source pour le compte des associés ayant opté pour le prélèvement libératoire, la SCPI est tenue de verser en priorité les produits financiers. Le revenu versé par part en 2011 (avant prélèvement libératoire), a été de 12,60 €/part.

LA VIE DES IMMEUBLES

Situation locative

Le patrimoine de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT au 30/06/2012 est composé de 54 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 44 605 m².

Le taux d'occupation au 30/09/2012 est le suivant : **En surface** : 83,49 % – **Financier** : 85,81 %

Immeubles	Locataires	M ²	Dates d'effet	Observations
Congés			-	
CRETEIL	SDMH	199,00	15/12/2012	Congé triennal
DIJON - 1 avenue Jean Bertin	FAF SAB	155,00	14/12/2012	Congé triennal
MALAKOFF	CNAM	63,50	31/12/2012	Congé triennal
MERIGNAC- Parc Innolin	HAGER	316,00	31/12/2012	Congé triennal - relocation partielle en cours
NANTES - St Herblain - Le Kepler	W FINANCES	140,00	31/12/2012	Congé triennal
NANTES - St Herblain - Le Kepler	LAFARGE	504,00	31/12/2012	Congé triennal - relocation partielle en cours
ORLEANS - 12 rue Emile Zola	DUBUS RICHEZ	173,00	11/12/2012	Congé triennal
Congés en instance	-	1 550,50	-	
MARSEILLE - Chateaugombert	LA FIGOLETTE	100,00	31/12/2012	Congé triennal - demande de prorogation au 30/06/2013
STRASBOURG - 5 rue du Verdon	LYCEE LE CORBUSIER	1 161,00	31/03/2013	Congé triennal - prorogation au 31/03/2013
Congés reçus du trimestre	-	1 261,00	-	
Congés annulés du trimestre	-	0,00	-	-
TOTAL CONGÉS		2 811,50		
Départs locataires du trimestre				
METZ - Technopole	GENERALY	139,00	01/07/2012	Congé triennal
METZ - Technopole	ALTRAN	240,00	01/07/2012	Congé triennal
TOTAL DÉPARTS		379,00		
Arrivée locataires du trimestre				
TOULOUSE - Ramonville - Campus	ex - BCET	76,00	01/08/2012	Relocation LOGILAB
STRASBOURG - bd Wilson		161,00	01/09/2012	Relocation REGIONS JOB
TOTAL ARRIVÉES		237,00		
Locaux vacants au 30/09/2012				
BIÈVRES - plaine de Gizy	ex - ABOUND LOGIC	209,55	14/06/2010	Congé triennal
	ex - KALIMERA	51,15		Congé triennal
	ex - RIGWAY	26,40	14/02/2012	Congé triennal
	ex - EFFIK	786,00	31/08/2010	Congé triennal
BOULOGNE - rue Nationale	ex - WSTORE	55,59	31/03/2010	Congé triennal
	ex - ABC	35,90		
CERGY - Espace Saint-Christophe	ex - RASTELLO	242,00	01/07/2009	Congé triennal
CRÉTEIL - chemin des Bassins	ex - ERYMA	100,00	31/03/2012	Relocation en cours
DIJON - 1 rue Jean Bertin	ex - CAPELLI	80,00	18/04/2011	Congé triennal
MALAKOFF - rue Etienne Dolet	ex - MAISON ELIKA	101,50	14/11/2010	Relocation en cours
	ex - SELER	34,00	22/11/2011	
	ex - MEDED	41,00	19/02/2012	Congé triennal
MARSEILLE - Chateaugombert	ex - ALTEDIA	94,00	30/05/2011	Congé triennal
METZ - zac d'Augny	ex - PRIMACLIM	560,00	24/03/2010	Liquidation judiciaire
METZ - Technopole	ex - CESE	260,00		Après relocation 160 m ² à ARTEMYS
	ex-GENERALY	139,00	07/07/2012	Congé triennal
	ex-ALTRAN	240,00	01/07/2012	Congé triennal
NANTES - Saint Herblain - Angevineière - Bât. E	ex - SIEMENS	147,00	31/12/2011	Relocation en cours
NANTES - Saint Herblain - Angevineière - Bât. B	ex - OCE	319,00	31/12/2011	Congé triennal
NANTES - Saint-Herblain - zone Atlantis	ex - SOLOC RABOTAGE	117,30	17/05/2008	Congé triennal
NANTES - Carquefou - la Fleuriaye	ex - PLANET VO	311,00	30/06/2011	Après relocation 115 m ² à CONCEPT MULT
		262,00		
ORLEANS - 10 rue Emile Zola	ex - Ressources Mutuelles	120,00	31/03/2011	Congé triennal
	ex - Département du Loiret	215,00	31/10/2011	Congé triennal
	ex - Département du Loiret	17,50	31/10/2011	Congé triennal
ORLEANS - 12 rue Emile Zola	ex - Département du Loiret	207,00	31/03/2011	Congé triennal
ROSNY - rue du Bois d'Orly	ex - HI SEC	140,00	01/01/2011	Congé triennal
	ex- ADMEA	140,50	31/12/2011	Congé triennal
	ex-CEGELEC	139,00	30/09/2012	Congé triennal - relocation 136 m ² en cours
ROUEN - Mont Saint-Aignan - La Vatine	ex - ALLIANZ VIE	202,00	28/02/2011	Relocation de 76 m ² le 01/02/2012
	ex - CCA	1 590,00	15/04/2011	Arbitrage en cours au 30/09. Vente prévue courant 11/2012
TOURS - la Milletière - rue Colette Duval	ex - RICH0	122,00	31/12/2008	Congé triennal
VIROFLAY	ex - SNCF	258,67	31/03/2011	Congé triennal
TOTAL LOCAUX VACANTS		7 364,06		

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, selon l'option choisie par l'associé, soit soumis à un prélèvement de 39,50 % à compter du 1^{er} janvier 2012, (contributions sociales de 15,50 % incluses), soit déclarés directement par lui.

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 2011 (prix net vendeur) a été de 208,77 €/part.

PLUS-VALUES

La loi de finances rectificative pour 2011-II publiée au JO du 20 septembre 2011 modifie le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers dont la principale disposition consiste à aménager l'abattement pour durée de détention.

- La plus-value immobilière est désormais exonérée au bout de 30 ans (contre 15 ans jusqu'au 31/01/2012) et l'abattement s'applique par palier selon un pourcentage croissant à savoir :
 - **2 %** pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;
 - **4 %** pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième ;
 - **8 %** pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième.

Cette mesure est applicable depuis le 1^{er} février 2012.

D'autres dispositions complètent cette réforme :

- Suppression de l'abattement de 1 000 € par cession, depuis le 21 septembre 2011,
- Augmentation du taux du prélèvement social sur les revenus du capital, passant de 2,20 % à 3,40 %. Le niveau

global des prélèvements sociaux est donc porté de 12,30 % à 13,50 %, depuis le 1^{er} octobre 2011. A compter du 1^{er} juillet 2012, ce prélèvement est passé à 15,50 %.

- Augmentation du taux du prélèvement forfaitaire libératoire, passant de 19 % à 24 %.

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) à compter du 1^{er} juillet.

Cette réforme, entrée en vigueur au 1^{er} février 2012, 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

Prélèvement libératoire.

Les revenus financiers provenant des placements actuels de la trésorerie sont soumis, sur option de l'associé, au prélèvement forfaitaire libératoire en vigueur. Ce taux jusqu'alors de 19 %, est passé à 24 % à compter du 01/01/2012 compte tenu de la nature des produits financiers issus du placement de la trésorerie.

A dater du 1^{er} juillet 2012 la contribution additionnelle au prélèvement social est portée à 5,40 %. Cette mesure a pour effet de porter le taux des prélèvements sociaux à 15,50 %, soit un taux de prélèvement total de 39,50 %.

La Note d'information a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers Visa AMF N° SCPI 10-39 du 22 octobre 2010 (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 n° S.C.P.I. 95-21 du 28 mars 1995.

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

Ce bulletin est valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2012.