

# Le Bulletin

## trimestriel d'information

N° 14 – 3<sup>e</sup> Trimestre 2013

SCPI gérée par CM-CIC Scpi Gestion

## L'ÉDITO

En date du 1<sup>er</sup> novembre, la SCPI CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT a émis des parts nouvelles dans le cadre d'une ouverture de son capital dont les modalités ont été précisées à chaque associé par courrier adressé le 21 octobre dernier et reprises par ailleurs sur le site internet.

Cette collecte de 15 000 000 € confiée aux réseaux bancaires du Crédit Mutuel-CIC, a connu un rythme de souscription soutenu dès l'ouverture qui invitera sans doute la Société de gestion à effectuer une clôture par anticipation.

Nous rappelons que le but de cette augmentation du capital est d'accroître la taille du patrimoine, tout en poursuivant une diversification améliorée des actifs et en veillant au rajeunissement du parc.

Cette démarche, déjà engagée depuis quelques années dans le cadre d'une politique d'arbitrage, se poursuit par la recherche d'investissements en immobilier de bureaux neufs et/ou de murs commerciaux de centre-ville.

Les ventes des immeubles situés à Sèvres, 1 place Gabriel Péri et à Orléans, 12 rue Émile Zola, ont été régularisées fin juillet et début août. En parallèle, la Société de Gestion a régularisé un compromis d'achat afin de réinvestir ces capitaux en des murs commerciaux situés à Paris et donnés en location au LCL. L'acte authentique devrait être régularisé dans le courant du mois de novembre.

Les comptes semestriels arrêtés au 30 septembre 2013 enregistrent un résultat stable, permettant le maintien du montant de l'acompte sur dividende à hauteur de 3 €/part malgré quelques manques à gagner locatifs portant notamment sur les immeubles en cours d'arbitrage.

Au niveau du marché secondaire, les échanges de parts sociales se sont réalisés durant le premier semestre sur un prix net vendeur qui s'est maintenu entre 209,28 €/part et 210,00 €/part, net vendeur.

**André CASSAR**  
Directeur Général

## LA VIE DES PARTS

A l'issue de l'augmentation du capital, ce dernier représente 365 737 parts sociales réparties entre 2 251 associés.

### 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<sup>(1)</sup> soit :

## LA VIE DES PARTS (suite)

- 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.

### 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
20/08/2013	674	209,28	226,00	
17/09/2013	418	209,28	226,00	
15/10/2013	190	210,00	226,78	
				19/11/2013
				17/12/2013
				21/01/2014

<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 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 <sup>(1)</sup>	Nombre de parts inscrites à l'achat	Prix d'achat proposé <sup>(1)</sup>
120	250,00	452	210,20
50	232,00	40	209,74
77	225,00	486	209,50
		582	209,28
		132	209,09

<sup>(1)</sup> 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<sup>er</sup> 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
30/04/2013	2,84	94,66	0,16	5,34	3,00
31/07/2013	2,88	96,00	0,12	4,00	3,00
31/10/2013	2,86	95,33	0,14	4,67	3,00

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 2012 (avant prélèvement

libératoire), a été de 12,15 €/part, soit un taux de distribution de 5,38 %. 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 30/09/2013 est composé de 51 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 41 801 m².

**Le taux d'occupation au 30/09/2013 est le suivant : En surface (TOP) : 81,08 % – Financier (TOF) : 84,80 %**

Immeubles	Locataires	M²	Dates d'effet	Observations
<b>Congés</b>			-	
METZ - ZAC d'AUGNY	SAMLIT	758,00	30/06/2013	Congé triennal
MARSEILLE - Chateaugombert	LA FIGOLETTE	100,00	31/12/2013	Congé triennal - demande de prorogation au 31/12/2013
STRASBOURG - Valparc	RESEAU NET	132,00	30/10/2013	Fin de bail
<b>Congés en instance</b>	-	990,00	-	
<b>Congés reçus du trimestre</b>	-	0,00	-	
<b>Congés annulés du trimestre</b>	-	0,00	-	-
<b>TOTAL CONGÉS</b>		990,00		
<b>Départ locataires du trimestre</b>				
CARQUEFOU - La Fleuriaye	ex - HEXALIANCE	426,00	09/09/2013	Liquidation judiciaire
CESSON SEVIGNE - Parc les Peupliers	ex - NEOPTIN	73,00	25/09/2013	Liquidation judiciaire
NANTES - Saint Herblain - Le Kepler	OTIS	386,00	30/06/2013	Congé triennal - Relocation OTIS
METZ - zac d'AUGNY	EX - SAMLIT	758,00	30/06/2013	Congé triennal
<b>TOTAL DÉPARTS</b>		1 643,00		
<b>Arrivée locataires du trimestre</b>				
NANTES - Saint Herblain - Le Kepler	ex - LAFARGE	196,00		Relocation W FINANCES
	ex - OTIS	386,00	01/07/2013	Relocation OTIS
<b>TOTAL ARRIVÉES</b>		582,00		
<b>Locaux vacants au 30/09/2013</b>				
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 - Arbitrage en cours
BOULOGNE - rue Nationale	ex - WSTORE	55,59	31/03/2010	Congé triennal
	ex - ABC	35,90		Congé triennal
CARQUEFOU - La Fleuriaye		262,00		
	ex - HEXALIANCE	426,00	09/09/2013	Liquidation judiciaire
CERGY - Espace Saint-Christophe	ex - GESTRIM, SOGIPA	87,00	01/07/2009	Relocation 180 m² à ECOTEC début avril 2013
CESSON SEVIGNE - Parc les Peupliers	ex - NEOPTIN	73,00	25/09/2013	Liquidation judiciaire
DIJON - 1 avenue Jean Bertin	ex - FAF SAB	155,00	14/12/2012	Congé triennal
LEVALLOIS PERRET - rue Pierre Brossollette	ex - ADH	55,00	31/05/2013	Congé triennal
MALAKOFF - rue Etienne Dolet	ex - CORTLAND	45,00	14/11/2010	Congé triennal
MARSEILLE - Chateaugombert	ex - ALTEDIA	94,00	30/05/2011	Congé triennal
MERIGNAC - 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
	ex - SAMLIT	758,00	30/06/2013	Congé triennal
NANTES - Saint Herblain - Angevineière - Bât. B	ex - OCE	319,00	31/12/2011	Congé triennal
NANTES - Saint Herblain - Angevineière - Bât. E	ex - ISATEG	424,00	31/05/2013	Congé triennal
NANTES - Saint-Herblain - Le Kepler	ex - LAFARGE	164,00	31/12/2012	Congé triennal - Relocation 196 m² par W FINANCES
NANTES - Saint-Herblain - Zone Atlantis	ex - SOLOC RABOTAGE	117,30	17/05/2008	Congé triennal
	ex - AVISS	42,00	14/03/2013	Congé triennal
ORLEANS - 10 rue Emile 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
	ex - Département du Loiret	216,50	28/02/2013	Congé triennal
ROSNY - rue du Bois d'Orly	ex - HI SEC	140,00	01/01/2011	Congé triennal
ROUEN - Mont Saint-Aignan - La Vatine	ex - ALLIANZ VIE	202,00	28/02/2011	Congé triennal
STRASBOURG - 5 rue du Verdon	ex - LYCEE LE CORBUSIER	1 161,00	31/03/2013	Congé triennal - Arbitrage en cours
TOULOUSE - 1 avenue de l'Europe	ex - BCET	164,00	10/01/2013	Liquidation judiciaire
TOURS - La Milletière - rue Colette Duval	ex - GAN, SOCOMEC, AIME	511,00	17/02/2013	Congé triennal
VIROFLAY	ex - SNCF	258,67	31/03/2011	Congé triennal
<b>TOTAL LOCAUX VACANTS</b>		7 909,06		

# 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<sup>er</sup> juillet 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 2012 (prix net vendeur) a été de 210,00 €/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 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.

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> 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

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 seront 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 sera 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.**

Dans cet esprit :

- La Société de Gestion a pris en compte les demandes formulées en ce sens au titre des revenus 2013 (attestation sur l'honneur reçues avant le 31/03/2013).
- Les demandes de dispense de prélèvement **au titre des revenus 2014** doivent être formulées avant le 30 novembre 2013.

Afin de respecter ce planning imposé par la réglementation, nous remercions les associés qui **souhaiteraient modifier leur situation**, de bien vouloir nous retourner l'attestation sur l'honneur jointe au dernier bulletin.

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'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,

Période	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
Taux/an	8,88%	10,51%	9,04%	5,05%

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.

## AUGMENTATION DU CAPITAL

A l'issue de l'augmentation du capital celui-ci sera 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 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 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

SITE INTERNET : [www.cmcic-sci-gestion.com](http://www.cmcic-sci-gestion.com)

Ce bulletin est valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2013.