

# Le Bulletin

## trimestriel d'information

N° 19 – 4<sup>e</sup> Trimestre 2014

SCPI gérée par CM-CIC Scpi Gestion

## L'ÉDITO

Les comptes arrêtés en fin d'exercice traduisent les tendances annoncées lors de nos différents bulletins, illustrant un marché locatif qui se transforme au gré des échéances contractuelles amenant bailleurs et preneurs à réviser les conditions locatives, tant au niveau des loyers que de la répartition des charges entre les parties au contrat. Cette tendance a été accentuée au terme de la nouvelle loi Pinel du 18 juin 2014 qui instaure de nouvelles règles afin de renforcer l'encadrement des baux commerciaux. Ces mesures portent notamment sur le calcul du montant du loyer, son indexation, la répartition des charges ... Ces différentes dispositions s'appliquent en totalité depuis le 18 décembre 2014 pour les nouveaux baux ou à l'occasion de contrats en renouvellement.

Ces évolutions nous invitent à la prudence dans le cadre des investissements à réaliser, cherchant à privilégier les opérations neuves intégrant d'ores et déjà ces approches locatives. Dans cet esprit, deux acquisitions ont été signées durant le 4<sup>e</sup> trimestre, l'une portant sur un investissement de 2 045 000 € HT correspondant au dernier étage d'un immeuble neuf de bureaux situé 3 boulevard Chevreul à Nantes (898 m<sup>2</sup>), pris à bail à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2014 par le Ministère de la Justice (bail ferme de 9 années), l'autre portant sur un investissement de 1 250 000 € HT, correspondant au dernier étage d'un immeuble neuf de bureaux situé sur l'Euratechnologies de Lille, 52 allée Vicot-Lhermitte, loué au terme d'un bail ferme de 6 ans par la Sté VEKIA.

Ces investissements négociés sans franchise de loyer, permettent d'enregistrer des loyers immédiats et de consolider un chiffre d'affaires qui ne pourra être que conforté en 2015 par de nouvelles acquisitions visant à

privilégier les murs commerciaux ou les surfaces de bureaux neufs répondant aux dernières normes réglementaires et aux attentes des entreprises. Au niveau du marché des parts, sa bonne tenue durant l'exercice 2014 illustre à nouveau que la pierre conserve son statut de valeur refuge au détriment de marchés boursiers plus volatiles. Les derniers échanges constatés lors de la confrontation des ordres d'achat et de vente du mois de janvier 2015 ont été réalisés sur la base d'un prix d'achat de 243 €/part, soit une valeur nette revenant au cédant de 225 €/part.

Le dividende au titre de l'année 2014 a été arrêté à la lueur des comptes annuels à 11,40 €/part, soit une rentabilité sur la valeur marché moyenne 2014 de 4,88 % du prix d'achat et de 5,27 % du prix de vente moyen des parts.

Dans le cadre de la vie sociale de la SCPI, nous vous informons que 6 postes de Conseillers seront à pourvoir lors de la tenue de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Dans cette perspective et dans le respect de la réglementation qui régit l'élection des Conseillers, nous remercions les associés qui souhaiteraient faire acte de candidature de bien vouloir se faire connaître auprès de la Société de Gestion avant le 31 mars prochain. Nous rappelons à cet effet que les statuts prévoient une limite d'âge de 75 ans.

Il appartiendra à l'Assemblée Générale Ordinaire des associés qui sera convoquée fin juin prochain, d'élire les nouveaux membres.

André CASSAR  
Directeur Général

## LA VIE DES PARTS

À 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.

À 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
18/11/2014	450	220,37	238,00	
16/12/2014	243	224,07	242,00	
20/01/2015	460	225,00	243,00	
				17/02/2015
				17/03/2015
				14/04/2015

<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% 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 prix d'achat les plus élevés et les 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>
90	224,00	828	231,48
		74	224,07
		235	222,22
		200	221,30
		168	220,37
<b>90</b>		<b>2 095</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 % 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 € 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 € TTC.

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

	Revenus locatifs	%	Revenus financiers	%	TOTAL
31/07/2014	2,77	92,33	0,22	7,67	3,00
30/09/2014	2,56	94,81	0,14	5,19	2,70
31/01/2015	2,56	94,81	0,14	5,19	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 2013 (avant prélèvement

obligatoire), a été de 12,15 €/part, soit un taux de distribution de 5,35 %. 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 31/12/2014 est composé de 52 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 44 116 m<sup>2</sup>.

**Le taux d'occupation au 31/12/2014** est le suivant : **En surface (TOP)** : 83,02 % – **Financier (TOF)** : 85,64 %

LOCAUX VACANTS AU 31.12.2014				
Immeubles	Locataires	M <sup>2</sup>	Dates d'effet	Observations
<b>Congés</b>			-	
<b>Congés en instance</b>	-	<b>0,00</b>	-	
MONT SAINT-AIGNAN - rue Jacques Monod	ex - NOUVELLE ÈRE	<b>83,00</b>	28/02/2014	Congé triennal
<b>Congés reçus du trimestre</b>	-	<b>83,00</b>	-	
<b>Congés annulés du trimestre</b>	-	<b>0,00</b>	-	-
<b>TOTAL CONGÉS</b>		<b>83,00</b>		
<b>Départs locataires du trimestre</b>				
REIMS - 3 rue Condorcet	SA CONSUMER FRANCE	<b>394,00</b>	30/09/2014	Congé triennal
SAINT-HERBLAIN - 1 rue Mickaël Faraday	W FINANCES	<b>196,00</b>	30/09/2014	Congé triennal
STRASBOURG - 2 rue du Verdon	HAGER	<b>371,00</b>	31/10/2014	Congé triennal
TOULOUSE - 1 avenue de l'Europe	ex - LOCAM	<b>120,00</b>	30/11/2014	Maintien et extension de surfaces ex - BCET
VILLERS-LÈS-NANCY - avenue de Longchamps	ITRON	<b>63,00</b>	30/09/2014	Congé triennal
<b>TOTAL DÉPARTS</b>		<b>1 144,00</b>		
<b>Arrivées locataires du trimestre</b>				
LILLE - 52 allée Vicot Lhermitte	VEKIA	<b>587,00</b>	19/11/2014	Achat immeuble 23/12/2014
NANTES - Boulevard Chevreul	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	<b>922,11</b>	01/11/2014	Achat immeuble 02/10/2014
SAINT-HERBLAIN - 1 rue Mickaël Faraday	MFLA	<b>196,00</b>	01/10/2014	Relocation locaux ex - W FINANCES
TOULOUSE - 1 avenue de l'Europe	LOCAM	<b>164,00</b>	01/10/2014	Maintien et extension de surfaces ex - BCET
<b>TOTAL ARRIVÉES</b>		<b>1 869,11</b>		
<b>Locaux vacants au 31/12/2014</b>				
BIÈVRES - plaine de Gizy	ex - ABOUND LOGIC	<b>209,55</b>	14/06/2010	Congé triennal
	ex - KALIMERA	<b>51,15</b>		Congé triennal
	ex - RIGWAY	<b>26,40</b>	14/02/2012	Congé triennal
BOULOGNE - rue Nationale	ex - WSTORE	<b>55,59</b>	31/03/2010	Congé triennal
	ex - ABC	<b>35,90</b>	27/02/2012	Congé triennal
	ex - EXPAY	<b>39,39</b>	28/12/2013	Congé triennal
BRON - ZAC du Chêne	ex - EIFFAGE	<b>195,00</b>	30/03/2014	Maintien du locataire pour 195 m <sup>2</sup>
CARQUEFOU - La Fleuriaye	ex - HEXALIANCE	<b>426,00</b>	09/09/2013	Liquidation judiciaire
CERGY - Espace Saint-Christophe	ex - GESTRIM, SOGIPA	<b>59,00</b>	01/07/2009	
CESSON-SÉVIGNÉ - Parc les Peupliers	ex - NEOPTIN	<b>73,00</b>	25/09/2013	Liquidation judiciaire - Relocation en cours
	ex - DOMCO	<b>48,00</b>	28/02/2014	Congé triennal - Relocation en cours
DIJON - 1 avenue Jean Bertin	ex - FAF SAB	<b>155,00</b>	14/12/2012	Congé triennal
	ex - INFOGREEN	<b>102,00</b>	18/03/2014	Liquidation judiciaire
LEVALLOIS-PERRET - rue Pierre Brossolette	ex - ADH	<b>55,00</b>	31/05/2013	Congé triennal
	ex - CFI	<b>107,00</b>	02/10/2013	Congé triennal - Arbitrage en cours
MALAKOFF - rue Etienne Dolet	ex - CORTLAND	<b>45,00</b>	14/11/2010	Congé triennal
MERIGNAC - Parc Innolin	ex - UTEP	<b>157,00</b>	28/01/2013	Congé et extension dans le même immeuble
METZ - ZAC d'Augny	ex - PRIMACLIM	<b>560,00</b>	24/03/2010	Liquidation judiciaire
	ex - SAMLIT	<b>758,00</b>	30/06/2013	Congé triennal - Arbitrage en cours
NANTES - Saint Herblain - Angevineière - Bât. B	ex - OCE	<b>319,00</b>	31/12/2011	Congé triennal - Relocation en cours
NANTES - Saint-Herblain - Le Kepler	ex - LAFARGE	<b>164,00</b>	31/12/2012	Congé triennal - Relocation 196 m <sup>2</sup> par W FINANCES
NANTES - Saint-Herblain - Zone Atlantis	ex - SOLOC RABOTAGE	<b>234,61</b>	17/05/2008	Congé triennal
	ex - ITAKA	<b>148,00</b>	31/08/2014	Congé triennal
	ex - AVISS	<b>84,00</b>	14/03/2013	Congé triennal
ORLÉANS - 10 rue Émile Zola	ex - Ressources Mutuelles	<b>120,00</b>	31/03/2011	Congé triennal
	ex - Département du Loiret	<b>215,50</b>	31/10/2011	Congé triennal
	ex - Département du Loiret	<b>17,50</b>	31/10/2011	Congé triennal
	ex - Département du Loiret	<b>216,50</b>	28/02/2013	Congé triennal - Relocation en cours
ROSNY - rue du Bois d'Orly	ex - CA CONSUMER	<b>394,85</b>	30/09/2014	Congé triennal
ROUEN - Mont Saint-Aignan - La Vatine	ex - ALLIANZ VIE	<b>202,00</b>	28/02/2011	Congé triennal
STRASBOURG - 2 rue du Verdon	ex - HAGER	<b>371,00</b>	31/10/2014	Congé triennal
STRASBOURG - 5 rue du Verdon	ex - LYCÉE LE CORBUSIER	<b>1 161,00</b>	31/03/2013	Congé triennal - Arbitrage en cours
STRASBOURG - Le Valparc	ex - OVERLAP	<b>231,00</b>	31/10/2013	Liquidation judiciaire
TOULOUSE - 1 avenue de l'Europe	ex - LOCAM	<b>120,00</b>	01/10/2014	Relocation en cours
TOURS - La Milletière - rue Colette Duval	ex - GAN, SOCOMEC, AIME	<b>179,00</b>	17/02/2013	Congé triennal
VILLERS-LÈS-NANCY - avenue de Longchamps	ex - ITRON	<b>63,00</b>	30/09/2014	Congé triennal
VIROFLAY - 80 bis avenue du Général Leclerc	ex - SNCF	<b>90,01</b>	31/03/2011	Congé triennal
<b>TOTAL LOCAUX VACANTS</b>		<b>7 488,95</b>		

# 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 2013 (prix net vendeur) a été de 210,20 €/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 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.

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, 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/an	8,90%	10,76%	9,50%	5,17%

## 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 €.

La Note d'information a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers Visa AMF N° SCPI 13-23 du 9 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](http://www.cmcic-scp-gestion.com)

Ce bulletin est valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2014.