

# Le Bulletin

## trimestriel d'information

N° 6 – 3<sup>e</sup> Trimestre 2011

SCPI gérée par CM  CIC Scpi Gestion

## L'ÉDITO

Depuis le dernier bulletin, deux ventes et un achat sont venus modifier la composition du patrimoine de votre SCPI, soit :

- ✓ la vente des derniers lots de copropriété détenus au 4 rue de la Saône à Paris (acte signé le 19/10). Cette cession réalisée sur la base d'un prix net vendeur de 525 K€ est à rapprocher de sa valeur nette comptable arrêtée à 406 K€.
- ✓ la vente de l'immeuble situé 11 rue André Colin à Brest (acte signé le 03/11). Cession réalisée sur la base d'une valeur nette vendeur de 975 K€ qu'il convient de rapprocher de sa valeur nette comptable de 460 K€.
- ✓ l'achat régularisé le 15/09 d'un rez-de-chaussée commercial situé 29 place Jourdan à Limoges et donné en location au LCL (prix principal 1 925 K€).

La cession de ces immeubles ayant été effectuée en 2011, la plus-value bénéficie encore pour les personnes physiques, d'une exonération au terme de 15 ans de détention.

Au niveau du marché locatif et malgré une dynamique économique ralentie, 2 102 m<sup>2</sup> ont été reloués sur la

période et 1 573 m<sup>2</sup> sont en cours de relocation à la date de rédaction de ce bulletin.

Malgré ces mouvements, les comptes au 30 septembre 2011 enregistrent un léger tassement du résultat net par rapport à 2011. Ceci n'est que le reflet des délais liés à la relocation des surfaces qui se libèrent dans un marché accordant souvent une priorité aux immeubles de dernière génération.

Au niveau du marché secondaire, les échanges de parts sociales se sont réalisés durant le dernier trimestre sur un prix net vendeur de 209 €/part. Depuis le début de l'année 5 426 parts ont été échangées, soit 1,74 % des parts existantes.

Nous rappelons en page 4 les dernières dispositions issues de la loi de finance rectificative 2011, d'ores et déjà applicables, portant notamment sur la suppression de l'abattement de 1000 € par cession de parts sociales et sur la majoration des prélèvements sociaux sur les produits financiers portés de 12,30 % à 13,50 %.

**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'acquéreur <sup>(1)</sup>	Date des 3 prochaines confrontations
16/08/2011	229	208,77	225,45	
20/09/2011	850	209,00	225,70	
18/10/2011	400	209,00	225,70	
				15/11/2011
				20/12/2011
				17/01/2012
	<b>1 479</b>			

<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>
105	220,00	23	222,24
208	215,00	50	212,98
678	209,00	150	212,13
60	208,00	12	209,30
42	207,00	26	209,28
		365	209,00

<sup>(1)</sup> L'acquéreur devra s'acquitter en sus de 5 % de droits de mutation suite aux dispositions de la nouvelle loi de finance 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,
- 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
30/04/2011	2,86	95,33	0,14	4,86	3,00
31/07/2011	2,82	94,00	0,18	6,00	3,00
30/04/2011	2,80	93,33	0,20	6,66	3,00

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. Nous rappelons que le revenu versé par part en 2010 (avant prélèvement libératoire), a été de 13,20 €/part.

# LA VIE DES IMMEUBLES

## Situation locative

Le patrimoine de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT au 30/09/2011 est composé de 55 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 45 579 m<sup>2</sup>.

**Le taux d'occupation au 30/09/2011** est le suivant : **En surface** : 83,19 % – **Financier** : 87,09 %

Immeubles	Locataires	M <sup>2</sup>	Dates d'effet	Observations
<b>Congés en instance</b>	-		-	
ORLÉANS - 10/12 rue Emile Zola	Département du Loiret	<b>216,00</b>	31/10/2011	Congé triennal
NANTES - Saint-Herblain - Angevine B E	SIEMENS	<b>147,00</b>	31/12/2011	Congé triennal
NANTES - Saint-Herblain - Angevine B C	OCE	<b>319,00</b>	31/12/2011	Congé triennal
<b>Congés reçus du trimestre</b>	-	<b>682,00</b>	-	
<b>Congés annulés du trimestre</b>	-	<b>0,00</b>	-	-
<b>TOTAL CONGÉS</b>		<b>682,00</b>		
<b>Départs locataires du trimestre</b>				
ISSY-LES MOULINEAUX	ex-COFELY	<b>446,67</b>	30/06/2011	
NANTES - Saint-Herblain - zone Atlantis	ex-ITTAKA	<b>38,00</b>	14/09/2011	Congé triennal
NANTES - Saint Herblain - zone Atlantis	ex-INITIAL DELTA	<b>85,00</b>	31/08/2011	Congé triennal
CESSON SEVIGNÉ - parc Peupliers	ex- ADEPE	<b>59,00</b>	10/06/2011	Congé triennal
CESSON SEVIGNÉ - parc Peupliers	ex - BERTHOT	<b>72,00</b>	14/07/2011	Maintien dans l'immeuble - réduction de surface
TOULOUSE - avenue de l'Europe - B 18	ex - OPENCUBE	<b>242,00</b>	30/06/2011	Relocation en cours
VIROFLAY	ex - EXPERTIME	<b>171,00</b>		Maintien dans l'immeuble - augmentation de surface
NANTES - Carquefou - la Fleuriaye	ex- SODERIF	<b>115,00</b>	30/06/2011	
<b>TOTAL DÉPARTS</b>		<b>1228,67</b>		
<b>Arrivée locataires du trimestre</b>				
ISSY LES MOULINEAUX	SUEZ	<b>446,67</b>	01/07/2011	
ROUEN - Mont Saint-Aignan - la Vatine	FPR	<b>133,00</b>	15/09/2011	
NANTES - Saint-Herblain - zone Atlantis	ITTAKA	<b>85,00</b>	01/09/2009	Maintien dans l'immeuble - réduction de surface
NANTES - Saint-Herblain - zone Atlantis	INITIAL DELTA	<b>110,50</b>	01/09/2011	Maintien dans l'immeuble - réduction de surface
NANTES - Saint-Herblain - zone Atlantis	LTD CONSULTING	<b>36,00</b>	25/02/2011	
TOULOUSE - 1 avenue de l'Europe CAMPUS	ADRAR	<b>306,00</b>	01/12/2011	
CESSON SEVIGNÉ - parc Peupliers	BERTHOT	<b>59,00</b>	15/07/2011	Maintien dans l'immeuble - réduction de surface
CESSON SEVIGNÉ - parc Peupliers	NEOPTIN	<b>72,00</b>	19/09/2011	
TOULOUSE - avenue de l'Europe - B 18	GLOSTER	<b>405,00</b>	30/06/2011	
VIROFLAY	EXPERTIME	<b>246,33</b>		
NANTES - Carquefou - la Fleuriaye	PLANET VO	<b>115,00</b>	01/07/2011	
METZ TECHNOLOPE	STAN SANTE	<b>88,00</b>	01/09/2011	
<b>TOTAL ARRIVÉES</b>		<b>2102,5</b>		
<b>Locaux vacants au 30/09/2011</b>				
BIÈVRES - plaine de Gizy	ex-ABOUND LOGIC	<b>209,55</b>	14/06/2010	Congé triennal
BIÈVRES - plaine de Gizy	ex-EFFIK	<b>786,00</b>	31/08/2010	Relocation en cours
BOULOGNE - rue Nationale	ex - WSTORE	<b>83,00</b>	31/03/2010	Congé triennal
BOULOGNE - rue Nationale	ex-DXO LABS	<b>97,73</b>	01/07/2010	Congé triennal
CERGY - Espace Saint-Christophe	ex - RASTELLO	<b>277,00</b>	01/07/2009	Congé triennal
CRÉTEIL - chemin des Bassins	ex-ERYMA	<b>100,00</b>	01 04 2011	Congé triennal
DIJON - 1 rue Jean Bertin	ex - CAPELLI	<b>80,00</b>	18/04/2011	Congé triennal
MALAKOFF - rue Etienne Dolet	ex-MAISON ELIKA	<b>100,50</b>	14/11/2010	Relocation en cours
MARSEILLE - Chateaugombert	ex-ALTEDIA	<b>94,00</b>	30 05 2011	Relocation à TJC (52 m <sup>2</sup> )
METZ - zac d'AUGNY	ex-PRIMACLIM	<b>735,00</b>	24/03/2010	Relocation en cours 175 m <sup>2</sup>
METZ -Technopole	ex-CESE	<b>420,00</b>		
NANTES - Saint-Herblain - zone Atlantis	ex - SOLOC RABOTAGE	<b>109,00</b>	17/05/2008	
NANTES - Saint-Herblain - zone Atlantis	ex-ITTAKA	<b>38,00</b>	30/11/2008	Congé triennal
NANTES- Carquefou - la Fleuriaye	LE SIRIUS	<b>524,00</b>	15/09/2009	Fin de garantie locative
ORLÉANS - 10 rue Emile Zola	ex- Ressources Mutuelles	<b>120,00</b>	31/03/2011	Congé triennal
REIMS - rue Thierry Sabine	ex-SCHNEIDER	<b>201,00</b>	30/09/2010	Congé triennal
ROSNY - rue du Bois d'Orly	ex - HI SEC	<b>279,00</b>	01/01/2011	Congé triennal
ROUEN - Mont Saint-Aignan - la Vatine	ex - ALLIANZ VIE	<b>278,00</b>	28/02/2011	Congé triennal
ROUEN - Mont Saint-Aignan - La Vatine	CCA	<b>1590,00</b>	15 04 2011	Congé triennal
SÈVRES - place Gabriel Péri	ex - COFICA et ARVAL	<b>512,00</b>	31/03/2009	Relocation en cours
STRASBOURG - boulevard Wilson		<b>161,00</b>	01/07/2011	fin garantie locative
TOULOUSE - avenue de l'Europe - M15	ex - MAINTRONIC et PRESS L	<b>251,00</b>	30/04/2010	Relocation en cours
TOURS - la Milletière - rue Colette Duval	ex-GESTETNER, IES, MIKIT	<b>102,00</b>		Congé triennal
VILLERS LES NANCY - zac Hippodrome	ex-ACCS	<b>254,00</b>	01/10/2010	Congé triennal
VIROFLAY	ex-SNCF	<b>258,67</b>	31/03/2011	Congé triennal
<b>TOTAL LOCAUX VACANTS</b>		<b>7 660,45</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, selon l'option choisie par l'associé, soit soumis à un prélèvement de 32,50 % à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011, (contributions sociales de 13,50 % 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 2010 (prix net vendeur) a été de 190,76 €/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 sera désormais exonérée au bout de 30 ans (contre 15 ans actuellement) et l'abattement s'appliquera 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.

*(Comme c'est le cas dans le cadre de la législation actuelle, aucun abattement ne serait pratiqué au titre des cinq premières années de détention).*

### **Cette mesure sera applicable à compter du 1<sup>er</sup> février 2012.**

D'autres dispositions complètent cette réforme :

- Suppression de l'abattement de 1000 € par cession, à compter du 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 %, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011.

Il en résulte que pour toutes les ventes qui seront réalisées à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011 le taux global d'imposition des plus-values immobilières s'établira à 32,50 % (19,00 % d'impôt et 13,50 % de prélèvements sociaux).

Cette réforme dont l'entrée en vigueur est fixée au 1<sup>er</sup> février 2012, s'appliquera 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 passé de 18 % à 19 % à compter du 01/01/2011. A dater du 1<sup>er</sup> octobre 2011 la contribution additionnelle au prélèvement social est portée à 3,40 %. Cette mesure a pour effet de porter le taux des prélèvements sociaux à 13,50 %, soit un taux de prélèvement total de 32,50 %.

Les associés qui souhaiteraient, soit opter pour ce prélèvement, soit y renoncer, doivent en informer dès maintenant la société de gestion pour que cette modification puisse être prise en compte pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2012.

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<sup>er</sup> septembre au 31 décembre 2011.