

# Le Bulletin

## trimestriel d'information

N° 11 – 4<sup>e</sup> Trimestre 2012

SCPI gérée par CM-CIC Scpi Gestion

## L'ÉDITO

Bien que pénalisé par le climat économique actuel affichant un faible taux de croissance et une visibilité difficile sur l'activité des prochains mois, le marché de l'immobilier d'entreprise reste néanmoins actif, quoique ralenti et malgré une courbe de l'emploi dégradée qui a un impact direct sur la gestion du parc immobilier des grandes et moyennes entreprises. Nombreuses d'entre elles poursuivant leur politique de regroupement visant à conjuguer la réduction des coûts et la modernisation de leur outil d'exploitation, sont à l'origine de mouvements locatifs qui se traduisent par une augmentation des stocks d'immeubles de seconde génération. Votre société de gestion, sensible à ces comportements, a pour souci d'adapter le patrimoine de la SCPI en arbitrant les immeubles qui peuvent présenter des risques locatifs à terme. C'est dans cet esprit que l'immeuble du 13 rue Sakharov à Mont-Saint-Aignan a été vendu fin novembre 2012, les capitaux issus de cette cession ayant été réemployés par l'achat fin décembre d'une surface de commerce alimentaire (enseigne DIA du Groupe CARREFOUR), située 86 rue du Molinel à Lille.

Les comptes arrêtés en fin d'exercice nous amènent à proposer une distribution de dividende annuelle de

12,15 €/part correspondant à une rentabilité de 5,37% du prix d'acquisition moyen de la part en 2012.

Au niveau du marché des parts, sa bonne tenue durant l'exercice 2012 illustre que la pierre conserve son statut de valeur refuge au détriment de marchés boursiers plus volatiles.

Dans le cadre de la vie sociale de la SCPI, nous vous informons que 5 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 le 25 juin prochain, d'élire les nouveaux membres.

Enfin nous vous invitons à consulter le site internet ouvert au nom de la SCPI fin 2012, accessible à l'adresse suivante : [www.cmcic-scpi-gestion.fr](http://www.cmcic-scpi-gestion.fr)

**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 <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
20/11/2012	405	208,00	224,62	
18/12/2012	922	210,00	226,78	
15/01/2013	22	209,28	226,00	
				19/02/2013
				19/03/2013
				16/04/2013

<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>
132	210,00	130	212,98
98	209,00	50	208,53
175	208,00	5	208,35
60	207,00	90	203,72
50	206,00	13	186,13

<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
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
31/01/2013	2,85	95,00	0,15	5,00	3,00
complément	0,45	100,00		0,00	0,45

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 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 31/12/2012 est composé de 54 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 43 580 m<sup>2</sup>.

**Le taux d'occupation au 31/12/2012 est le suivant : En surface (TOP) : 86,69 % – Financier (TOF) : 86,68 %**

Immeubles	Locataires	M <sup>2</sup>	Dates d'effet	Observations
<b>Congés</b>			-	
CRETEIL	SDMH	199,00	31/12/2012	Relocation QUALICONSULT 01/02/2013
ORLEANS - 12 rue Emile Zola	DUBUS RICHEZ	173,00	15/01/2013	Congé triennal - arbitrage surfaces en cours
	DEPARTEMENT DU LOIRET	216,50	28/02/2013	Congé triennal - arbitrage surfaces en cours
MALAKOFF	CNAM	63,50	31/12/2012	Congé triennal
	MEDED	43,50	31/12/2012	Congé triennal
	CORTLAND	41,00	31/12/2012	Congé triennal
MERIGNAC - Parc Innolin	HAGER	281,00	31/12/2012	Bail UTEP pour 261 m <sup>2</sup> 28/01/2013
NANTES - St Herblain - Le Kepler	W FINANCES	140,00	30/06/2013	Congé triennal
NANTES - St Herblain - Le Kepler	LAFARGE	352,00	31/12/2012	Congé triennal - relocation partielle pour 152 m <sup>2</sup> avec SINIAT
MARSEILLE - Chateaugombert	LA FIGOLETTE	100,00	30/06/2013	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 - arbitrage en cours
TOURS - rue Colette Duval	GAN	82,00	31/12/2008	Relocation en cours
	SOCOMECC	77,00		
<b>Congés en instance</b>	-	2 929,50	-	
<b>Congés reçus du trimestre</b>	-	0,00	-	
<b>Congés annulés du trimestre</b>	-	0,00	-	-
<b>TOTAL CONGÉS</b>		2 929,50		
<b>Départ locataire du trimestre</b>				
DIJON - 1 avenue Jean Bertin	ex - FAF SAB	155,00	14/12/2012	Congé triennal
<b>TOTAL DÉPARTS</b>		155,00		
<b>Arrivée locataires du trimestre</b>				
NANTES - Carquefou - la Fleuriaye	ex - PLANET VO	311,00	15/12/2012	Bail REYNAERTS
ROSNY - rue Jules Ferry	ex - CEGELECC	135,75	01/10/2012	Bail SAMSAH
<b>TOTAL ARRIVÉES</b>		446,75		
<b>Locaux vacants au 31/12/2012</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
BOULOGNE - rue Nationale	ex - WSTORE	55,59	31/03/2010	Congé triennal
	ex - ABC	35,90		Congé triennal
CERGY - Espace Saint-Christophe	ex - RASTELLO	267,00	01/07/2009	Congé triennal
CRÉTEIL - chemin des Bassins	ex - ERYMA	100,00	31/03/2012	Bail QUALICONSULT 01/02/2013
DIJON - 1 rue Jean Bertin	ex - CAPELLI	80,00	18/04/2011	Congé triennal
DIJON - 1 avenue Jean Bertin	ex - FAF SAB	155,00	14/12/2012	Congé triennal
MALAKOFF - rue Etienne Dolet	ex - MAISON ELIKA	101,50	14/11/2010	Relocation en cours
	ex - SELER	34,00	22/11/2011	Congé triennal
	ex - CNAM	62,50	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		Solde après relocation 160 m <sup>2</sup> à ARTEMYS - arbitrage en cours
	ex-GENERALY	139,00	01/07/2012	Congé triennal - arbitrage en cours
	ex-ALTRAN	240,00	01/07/2012	Congé triennal - arbitrage en cours
NANTES - Saint Herblain - Angevineière - Bât. E	ex - SIEMENS	147,00	31/12/2011	Relocation à ACTEBIS 01/01/2013
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
	VACANT	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-CEGELECC	135,75	30/09/2012	Congé triennal - Solde après relocation SAMSAH
	VACANT	139,00		Congé triennal
ROUEN - Mont Saint-Aignan - La Vatine	ex - ALLIANZ VIE	202,00	28/02/2011	Congé triennal
TOURS - la Milletière - rue Colette Duval	ex- RICOH	122,00	31/12/2008	Congé triennal
VIROFLAY	ex - SNCF	258,67	31/03/2011	Congé triennal
<b>TOTAL LOCAUX VACANTS</b>		5 800,31		

# 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 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> 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 mobi-

liers 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 2000 €, auront 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. La demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur à adresser à la Société de Gestion avant le 31 mars 2013. 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.

Prélèvement libératoire.

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

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

SITE INTERNET : [www.cmcic-scpi-gestion.fr](http://www.cmcic-scpi-gestion.fr)

Ce bulletin est valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2012.