

Le Bulletin

trimestriel d'information

N° 12 – 1^{er} Trimestre 2013

SCPI gérée par CM-CIC Scpi Gestion

L'ÉDITO

En dépit d'un climat économique morose, les SCPI ont bien tiré leur épingle du jeu l'an dernier, tant en terme de collecte des capitaux qu'au niveau des performances affichées malgré les impacts des renégociations de loyer ou des orientations prises par les locataires qui cherchent à optimiser l'utilisation de leurs outils d'exploitations.

Très vigilante au regard de ces évolutions, votre Société de Gestion poursuit sa politique d'arbitrage visant à rajeunir le parc immobilier de la SCPI en le confortant par la recherche d'actifs commerciaux situés prioritairement en centre-ville.

Dans cet esprit deux compromis ont été régularisés, l'un portant sur la vente de l'immeuble situé à Metz, 8 rue Thomas Edison, l'autre sur les lots de bureaux détenus à Sèvres, place Gabriel Péri. Un troisième compromis portant sur les lots de copropriété détenus à Orléans, 10 rue Émile Zola, sera signé prochainement. En parallèle, une recherche est engagée afin de réemployer ces capitaux dans l'esprit de la démarche précitée.

Au niveau des comptes arrêtés au terme du 1^{er} trimestre, ceux-ci affichent une progression de 8,51 % du chiffre d'affaire par rapport à celui constaté l'an passé, à la même date. Ceci conforte la politique de distribution qui permet de maintenir un acompte de 3 €/parts tout en améliorant le report à nouveau.

Le marché secondaire des parts reste assez stable, les valeurs d'échanges enregistrées depuis le début de l'exercice variant de 208,35 € à 209,00 €/part.

Ces différentes données vous seront précisées lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra au siège social à NANTES le 25 juin prochain et dont les éléments de convocations vous seront adressés prochainement.

Afin d'atteindre le quorum de 25 % des voix, nécessaire en première lecture pour statuer au terme de l'AGO, nous remercions les associés qui ne pourraient pas se joindre à cette Assemblée, de bien vouloir nous adresser leurs consignes de vote à l'aide du formulaire et de l'enveloppe « T » qui seront annexés à notre envoi.

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 :

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 ⁽¹⁾	Date des 3 prochaines confrontations
19/02/2013	520	208,35	225,00	
19/03/2013	632	208,35	225,00	
16/04/2013	540	209,00	225,70	
				21/05/2013
				18/06/2013
				16/07/2013

⁽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⁾
15	213,33	44	210,20
125	210,00	163	209,28
834	209,00	444	208,58
270	208,00	90	203,72
3	195,00	26	199,09

⁽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
31/10/2012	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
30/04/2013	2,84	95,66	0,16	5,34	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^{er} janvier (frais compris).

LA VIE DES IMMEUBLES

Situation locative

Le patrimoine de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT au 30/04/2013 est composé de 54 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 43 580 m².

Le taux d'occupation au 30/04/2013 est le suivant : En surface (TOP) : 88,28 % – Financier (TOF) : 86,49 %

Immeubles	Locataires	M ²	Dates d'effet	Observations
Congés				
LEVALLOIS PERRET - rue Pierre Brossollette	ADH	55,00	31/05/2013	Congé triennal
METZ - ZAC d'AUGNY	SAMLIT	758,00	30/06/2013	Congé triennal
NANTES - Saint Herblain - Le Kepler	W FINANCES	140,00	31/03/2013	Congé triennal
NANTES - Saint Herblain - Angevinière - Bât. E	ISATEG	424,00		Congé triennal
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 - la Milletière - rue Colette Duval	AIMT	221,00	14/04/2013	Congé triennal
	SOCOMEK	77,00	10/04/2013	Maintien pour extension
Congés en instance	-	2 936,00	-	
Congés reçus du trimestre	-	0,00	-	
Congés annulés du trimestre	-	0,00	-	-
TOTAL CONGÉS		2 936,00		
Départ locataires du trimestre				
CRETEIL - Chemin des Bassins	ex - SDMH	199,00	14/12/2012	Relocation à QUALICONSULT
MALAKOFF - Rue Etienne Dolet	ex - MEDED, CORTLAND	84,50		Relocation à ARTIMIA pour 41 m ²
MERIGNAC - Parc Innolin	ex - UTEP	157,00	28/01/2013	Congé et extension dans le même immeuble
ORLEANS - 10 rue Emile Zola	ex - Département du Loiret	216,50	28/02/2013	Congé triennal - lot en cours d'arbitrage
ORLEANS - 12 rue Emile Zola	ex - DUBUS RICHEZ	173,00	15/01/2013	Congé triennal - lot en cours d'arbitrage
ROUEN - Mont Saint Aignan - la Vatine	ex - VIX TECHNOLOGIE	83,00	28/02/2011	Congé triennal
NANTES - Saint Herblain - Zone Atlantis	ex - AVISS	42,00	14/03/2013	Congé triennal
NANTES - Saint Herblain - Le Kepler	ex - LAFARGE	352,00	31/12/2012	Congé triennal
TOURS - la Milletière - rue Colette Duval	ex - GAN	82,00	27/02/2013	Extension dans le même immeuble
	ex - ECOUEST	111,00	31/12/2012	Maintien du locataire
TOTAL DÉPARTS		1 500,00		
Arrivée locataires du trimestre				
CRETEIL - Chemin des Bassins	ex - SDMH et ERYMA	299,00	01/02/2013	Relocation à QUALICONSULT
MALAKOFF - Rue Etienne Dolet	ex - Maison Erika, SELE, CNAM	237,50		Relocation à ARTIMIA
NANTES - Saint Herblain - Angevinière - Bât. E	ex - SIEMENS	147,00	01/01/2013	Relocation à ACTEBIS
ROUEN - Mont Saint Aignan - la Vatine	ex - VIX TECHNOLOGIE	83,00	01/03/2013	Relocation à NOUVELLE ERE
ROSNY - rue Jules Ferry	ex - CEGELEC, ADMEA	415,25	01/03/2013	Relocation à DPS
TOURS - la Milletière - rue Colette Duval	ex - RICOH	122,00	28/02/2013	Relocation à GAN
	ex - ECOUEST	111,00	01/02/2013	Maintien du locataire
TOTAL ARRIVÉES		1 414,75		
Locaux vacants au 31/03/2013				
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
CARQUEFOU - La Fleuriaye		262,00		
CERGY - Espace Saint-Christophe	ex - RASTELLO, GESTRIM, SOGIPA	267,00	01/07/2009	Relocation 180 m ² à ECOTEC début avril 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 - 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
METZ - Technopole	ex - CESE	260,00		Solde après relocation 160 m ² 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 - Angevinière - Bât. B	ex - OCE	319,00	31/12/2011	Congé triennal
NANTES - Saint-Herblain - Le Kepler	ex - LAFARGE	352,00	31/12/2012	Congé triennal
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	215,00	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
ORLEANS - 12 rue Emile Zola	ex - Département du Loiret	207,00	31/03/2011	Congé triennal - lot en cours d'arbitrage
	ex - DUBUS RICHEZ	173,00	15/01/2013	Congé triennal - lot en cours d'arbitrage
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
TOURS - la Milletière - rue Colette Duval	ex - GAN	82,00	17/02/2013	Extension dans le même immeuble
VIROFLAY	ex - SNCF	258,67	31/03/2011	Congé triennal
TOTAL LOCAUX VACANTS		5 885,56		

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} 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^{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

A compter du 1^{er} 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 2 000 €, 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 que les contribuables concernés sont adresses 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^{er} 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	8,88%	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-scp-gestion.fr

Ce bulletin est valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2013.