

Le Bulletin

trimestriel d'information

N° 8 – 1^{er} Trimestre 2012

SCPI gérée par CM-CIC Scpi Gestion

L'ÉDITO

Selon l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), les SCPI ont fait figure de valeur refuge en 2011, le rendement annuel moyen de ce produit d'épargne se situant à 5,16 %. Cette faveur accordée à la SCPI a trouvée son expression, tant au travers d'une collecte nette de 2,78 milliards d'euros, que par le biais de la bonne liquidité des marchés secondaires, ce qui illustre le caractère particulièrement défensif de ce produit qui présente une stabilité dans un contexte difficile.

Rapporté à votre SCPI, le marché des parts s'est stabilisé depuis de nombreux mois entre 208 € et 210 €/part, net vendeur, soit une rentabilité de 6 % sur ces bases.

Si les marchés locatifs connaissent toujours quelques tensions liées à l'attentisme des entreprises et à la renégociation de certains contrats visant à répondre à une recherche d'économie, pour autant l'indice INSEE du coût de la construction sur la base duquel les loyers sont indexés, progresse de façon très favorable au bailleur. Le dernier indice paru le 08/04/2012

affiche, en effet, une évolution de 6,84 % qui contribue à conforter le chiffre d'affaire.

Ces constats trouvent leur traduction dans les comptes trimestriels qui restent voisins de ceux de l'an passé à même époque. Ceci amène à maintenir la distribution au niveau du dernier acompte de 3 €/part.

Ces 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 sera annexée 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 :

- 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'acheteur ⁽¹⁾	Date des 3 prochaines confrontations
21/02/2012	453	210,00	226,78	
20/03/2012	150	210,67	227,50	
17/04/2012	325	209,28	226,00	
				15/05/2012
				19/06/2012
				17/07/2012
	928			

⁽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⁾
120	250,00	150	214,83
50	232,00	217	212,98
77	225,00	65	211,13
15	220,00	220	209,28
246	219,00	53	204,65
75	212,00	90	203,72
50	211,00	13	201,00
295	210,00		
115	209,00		
1 043		746	

⁽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
31/07/2011	2,82	94,00	0,18	6,00	3,00
31/10/2011	2,80	93,33	0,20	6,66	3,00
31/01/2012	2,80	93,33	0,20	6,66	3,00
complément	0,60	100,00		0,00	0,60
30/04/2012	2,78	92,66	0,22	7,32	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. Le revenu versé par part en 2011 (avant prélèvement libératoire), a été de 12,60 €/part.

LA VIE DES IMMEUBLES

Situation locative

Le patrimoine de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT au 31/03/2012 est composé de 56 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 44 605 m².

Le taux d'occupation au 31/03/2011 est le suivant : **En surface** : 84,32 % – **Financier** : 84,29 %

Immeubles	Locataires	M ²	Dates d'effet	Observations
Congés				
METZ - Technopole	GENERALY	139,00	01/07/2012	Congé triennal
	ALTRAN	240,00	01/07/2012	Congé triennal
MARSEILLE - Chateaugombert	LA FIGOLETTE	100,00	01/07/2012	Congé triennal
STRASBOURG - rue du Verdon	LYCEE LE CORBUSIER	1 161,00	31/12/2012	Congé triennal
Congés en instance				
ROSNY - rue du Bois d'Orly	CEGELEC	272,00	-	Congé triennal
Congés reçus du trimestre				
Congés annulés du trimestre				
TOTAL CONGÉS		1 912,00		
Départs locataires du trimestre				
BIÈVRES - plaine de Gizy	ex-KALIMERA	51,15		Congé triennal
	ex- RIGWAY	26,40	14/02/2012	Congé triennal
CESSON SEVIGNE - les Peupliers	ex - DOMCO	48,00	29/02/2012	Maintien du locataire
MALAKOFF - rue Etienne Dolet	ex - MEDED	43,50	19/02/2012	Congé triennal
NANTES - Saint Herblain - Angevinière - Bât. E	ex - SIEMENS	147,00	31/12/2011	Congé triennal
NANTES - Saint Herblain - Angevinière - Bât. B	ex - OCE	319,00	31/12/2011	Congé triennal
TOURS - rue Colette Duval	ex - ECOUEST	111,00	31/01/2012	Maintien du locataire
TOTAL DÉPARTS		746,05		
Arrivée locataires du trimestre				
NANTES - Carquefou - la Fleuriaye	ex - PLANET VO	115,00	15/03/2012	Relocation à CONCEPT MULT
CESSON SEVIGNE - les Peupliers	ex - DOMCO	48,00	01/03/2012	Maintien du locataire
METZ -Technopole	ex - CESE	160,00	02/01/2012	Relocation à ARTEMYS
ROUEN - Mont Saint Aignan - la Vatine	ex - ALLIANZ VIE	76,00	01/02/2012	Relocation à EXTRACO
RAMONVILLE - Europarc	ex - MAINTRONIC	251,00	01/01/2012	Relocation à BE ATEX
SEVRES - place Gabriel Peri	ex - ARVAL	512,00	01/02/2012	Relocation à ALTEN
TOURS - rue Colette Duval	ex - ECOUEST	111,00	01/02/2012	Maintien du locataire
VILLERS LES NANCY	ex - ASS COMPTA	254,00	01/12/2011	Relocation BEREST
TOTAL ARRIVÉES		1 527,00		
Locaux vacants au 31/03/2012				
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
CERGY - Espace Saint-Christophe	ex - RASTELLO	277,00	01/07/2009	Congé triennal
CRÉTEIL - chemin des Bassins	ex - ERYMA	100,00	01/04/2011	Congé triennal
DIJON - 1 rue Jean Bertin	ex - CAPELLI	80,00	18/04/2011	Congé triennal
MALAKOFF - rue Etienne Dolet	ex - MAISON ELIKA	101,50	14/11/2010	Relocation en cours
	ex - SELER	34,00	22/11/2011	
	ex - MEDED	43,50	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		Après relocation 160 m ² à ARTEMYS
NANTES - Saint Herblain - Angevinière - Bât. E	ex - SIEMENS	147,00	31/12/2011	Congé triennal
NANTES - Saint Herblain - Angevinière - Bât. B	ex - OCE	319,00	31/12/2011	Congé triennal
NANTES - Saint-Herblain - zone Atlantis	ex - SOLOC RABOTAGE	109,00	17/05/2008	Congé triennal
	ex - ITTAKA	38,00	30/11/2008	Congé triennal
NANTES - Carquefou - la Fleuriaye	ex - PLANET VO	311,00	30/06/2011	Après relocation 115 m ² à CONCEPT MULT
		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
REIMS - Thierry Sabine	ex - SCHNEIDER	201,00		Relocation JARRY CONSEIL 15/04
ROSNY - rue du Bois d'Orly	ex - HI SEC	279,00	01/01/2011	Congé triennal
ROUEN - Mont Saint-Aignan - La Vatine	ex - ALLIANZ VIE	202,00	28/02/2011	Relocation de 76 m ² le 01/02/2012
ROUEN - Mont Saint-Aignan - La Vatine	ex - CCA	1 590,00	15/04/2011	Congé triennal
STRASBOURG - boulevard Wilson		161,00	01/07/2011	Fin garantie locative
TOURS - la Milletière - rue Colette Duval	ex - GESTETNER, IES, MIKIT	102,00		Congé triennal
VIROFLAY	ex - SNCF	258,67	31/03/2011	Congé triennal
TOTAL LOCAUX VACANTS		6 993,36		

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.

Les éléments devant vous permettre de renseigner votre déclaration fiscale au titre des revenus 2011 ont été adressés courant avril. Nous restons, bien entendu, à votre disposition pour en faire le commentaire.

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 2011 (prix net vendeur) a été de 208,77 €/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 (contre 15 ans jusqu'au 31/01/2012) 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.

Cette mesure est applicable depuis le 1^{er} février 2012.

D'autres dispositions complètent cette réforme :

- Suppression de l'abattement de 1 000 € par cession, depuis le 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 %, depuis le 1^{er} octobre 2011. A compter du 1^{er} juillet 2012, ce prélèvement passera à 15,50 %.
- Augmentation du taux du prélèvement forfaitaire libératoire, passant de 19 % à 24 %.

Il en résulte que pour toutes les ventes réalisées, le taux global d'imposition des plus-values immobilières s'établira à 32,50 % (19,00 % d'impôt et 13,50 % de prélèvements sociaux) jusqu'au 30/06/2012 et passera à 34,50 % à compter du 1^{er} juillet.

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

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. Ce taux jusqu'alors de 19%, est passé à 24% à compter du 01/01/2012 compte tenu de la nature des produits financiers issus du placement de la trésorerie.

Suite à la majoration des prélèvements sociaux à compter du 1^{er} juillet 2012 (15,50 %), le taux du Prélèvement libératoire passera à 39,50 %.

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^{er} trimestre 2012.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

La prochaine Assemblée Générale Ordinaire se tiendra le 25 juin prochain à 14 h 30 au siège social. Les éléments de convocation 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 signes de vote à l'aide du formulaire et de l'enveloppe « T » qui sera annexée à notre envoi.

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^{er} avril au 30 juin 2012.