

Le Bulletin

trimestriel d'information

N° 5 – 2^{ème} Trimestre 2011

SCPI gérée par CM-CIC Scpi Gestion

L'ÉDITO

L'Assemblée Générale Mixte de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT qui s'est tenue le 27 juin dernier à NANTES a validé, à la majorité des suffrages exprimés, l'ensemble des résolutions proposées au vote des associés.

Il en résulte notamment :

la nomination d'un nouveau Conseil de Surveillance composé de 15 membres dont la liste est reprise en dernière page.

la non transformation de la SCPI en OPCI.

Les comptes au 30 juin 2011 enregistrent un léger tassement du résultat net qui traduit le double effet des délais liés tant à la relocation des surfaces qui se libèrent, qu'au réemploi des capitaux issus d'arbitrages d'immeubles.

A cet effet un projet est en cours sur une opération murs de boutique située en centre ville d'une métropole régionale dont nous devrions régulariser le compromis

dans les semaines à venir. Au niveau des arbitrages, un compromis portant sur la vente des derniers lots de copropriété détenus au 4 rue de la Saône à Paris, a été signé fin juillet. Cette cession réalisée sur la base d'un prix net vendeur de 525 K€ est à rapprocher de sa valeur comptable arrêtée à 406 K€. Cette plus-value, sans incidence fiscale au niveau des associés, contribuera au financement de nouveaux investissements.

En terme de relocations, 1863 m² devraient être reloués sur la même période, les baux étant en fin de négociation ou en cours de signature.

Au niveau du marché secondaire, les échanges de parts sociales se sont réalisés durant le dernier trimestre sur un prix net vendeur variant de 210 € à 223 €/part. A l'issue de ces différentes confrontations des ordres d'achats et de ventes la liste des demandes d'acquisition reste toujours excédentaire, la majorité des demandes de cession trouvant par ailleurs sa contrepartie.

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 ⁽¹⁾	Date des 3 prochaines confrontations
17/05/2011	229	215,00	232,18	
21/06/2011	850	223,13	240,96	
19/07/2011	835	210,20	226,99	
				16/08/2011
				20/09/2011
				18/10/2011
	1 914			

⁽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 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 :

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	260,00		
210	250,00		
5	232,18		
50	232,00		
77	225,00		
200	223,00		
175	220,00		
158	215,00		
		40	214,83
		75	208,35
		90	203,72
		323	196,31
		189	195,39
		31	194,46
		485	190,76
		13	186,13
		75	175,94
995		1 321	

⁽¹⁾ 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^{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
31/01/2011	2,86	95,33	0,14	4,67	3
Complément	1,20	100,00	0,00	0,00	1,2
30/04/2011	2,86	95,33	0,14	4,86	3
31/07/2011	2,82	94,00	0,18	6,00	3

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 pro-

duits 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 31/12/2010 est composé de 54 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 45 079 m².

Le taux d'occupation au 30/06/2011 est le suivant :

En surface : 82,09 %

Financier : 86,97 %

Mouvements locatifs au 30/06/2011 :

Immeubles	Locataires	M ²	Date d'effet	Observations
Congés en instance	-	216,00	-	
ORLÉANS - 10/12 rue Emile Zola	Département du Loiret	216,00	31/12/2010	Congé triennal
Congés reçus du trimestre	-	0,00	-	
Congés annulés du trimestre	-	0,00	-	-
TOTAL CONGÉS		216,00		
Départs locataires du trimestre				
TOULOUSE - avenue de l'Europe - M15	ex - PRESS LABO	69,00	30/06/2011	Congé triennal
TOTAL DÉPARTS		69,00		
Arrivées locataires du trimestre				
TOTAL ARRIVÉES		-		
Locaux vacants au 30/06/2011				
BIEVRES - plaine de Gizy	ex-ABOUND LOGIC	209,55	14/06/2010	Congé triennal
BIEVRES - plaine de Gizy	ex-EFFIK	786,00	31/08/2010	Congé triennal
BOULOGNE - rue Nationale	ex-WSTORE	83,00	31/03/2010	Congé triennal
BOULOGNE - rue Nationale	ex-DXO LABS	97,73	01/07/2010	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
MALAKOFF - rue Étienne Dolet	ex-MAISON ELIKA	100,50	14/11/2010	Relocation en cours
MARSEILLE - Chateaugombert	ex-ALTEDIA	152,00	30/05/2011	Relocation à TJC (52 m ²)
METZ - zac d'AUGNY	ex-PRIMA CLIM	735,00	24/03/2010	Liquidation judiciaire
METZ - Technopole	ex-CESE et EIC	508,00		Relocation à STAN SANTE (88 m ²)
NANTES - Saint-Herblain - zone Atlantis	ex - SOLOC RABOTAGE	109,00	17/05/2008	Relocation en cours
NANTES - Saint-Herblain - zone Atlantis	ex-COVED	110,50	30/11/2008	Congé triennal
NANTES - Carquefou - la Fleuriaye	LE SIRIUS	262,00	15/09/2009	Fin de garantie locative
ORLÉANS - 10 rue Emile Zola	ex-Ressources Mutuelles	120,00	31/03/2011	Congé triennal
REIMS - rue Thierry Sabine	ex-SCHNEIDER	201,00	30/09/2010	Congé triennal
ROSNY - rue du Bois d'Orly	ex-HI SEC	279,00	01/01/2011	Congé triennal
ROUEN - Mont Saint Aignan - La Vatine	ALLIANZ VIE	411,00	28/02/2011	Relocation à FPR (133 m ²)
ROUEN - Mont Saint-Aignan - La Vatine	CCA	1 590,00	15/04/2011	Congé triennal
SÈVRES - place Gabriel Péri	ex-COFICA et ARVAL	512,00	31/03/2009	Congé triennal
TOULOUSE CAMPUS - 1 av de l'Europe	ex-Pole Emploi	306,00	31/03/2011	Relocation en cours
TOULOUSE - avenue de l'Europe - B18	ex - NEOPOST	163,00	31/03/2008	Relocation en cours
TOULOUSE - avenue de l'Europe - M15	ex - MAINTRONIC et PRESS L	251,00	30/04/2010	Relocation en cours
TOURS - la Milletière - rue Colette Duval	ex-GESTETNER, IES, MIKIT	121,00		Congé triennal
VILLERS LES NANCY - zac Hippodrome	ex-ACCS	254,00	01/10/2010	Congé triennal
TOTAL LOCAUX VACANTS		7 738,28		

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 CMI 1 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 31,30 % à compter du 1^{er} janvier 2011, (contributions sociales de 12,30 % incluses), soit déclarés directement par lui.

Les éléments devant vous permettre de renseigner votre déclaration fiscale au titre des revenus 2010 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 2010 (prix net vendeur) a été de 190,76 €/part.

PLUS-VALUES

La loi de finances pour 2004 a réformé en profondeur le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers.

Pour les cessions d'immeubles les plus-values immobilières sont taxées au taux proportionnel de 31,30 % depuis le 1^{er} janvier 2011.

L'établissement de la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant ne relèvent plus de la déclaration annuelle des associés mais sont effectués lors des formalités de publicité foncière, par le notaire pour le compte du vendeur, c'est à dire dans le cas d'une SCPI, pour le compte de chacun des Associés de la Société soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières hormis ceux soumis à l'impôt sur les sociétés qui voudront se déclarer comme tels à la Société de gestion. Ces nouvelles dispositions de la plus-value immobilière s'appliquent de la même manière, pour les cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière réalisées à compter du 1^{er} janvier 2004.

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.

Le projet de loi de finances 2009 généralisant le RSA prévoit la création d'une contribution de 1,1 % additionnelle au prélèvement social de 2,50% (à compter du 01/01/2011) actuellement supporté par les revenus de patrimoine et les produits de placements assujettis à la CSG.

Cette mesure aura pour effet de porter le taux des prélèvements sociaux à 12,30 %, soit un taux de prélèvement total de 31,30 %

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 2011.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

ACM VIE - représentées par Monsieur Olivier CHARDONNET

CIC OUEST – représenté par Monsieur Michel DAVID

Monsieur Dominique CORBINEAU

Monsieur Thierry DUJOL

Monsieur Pierre DEGUIGNE

Monsieur Jean-Louis FISCHER

Monsieur Antoine GILBERT

Monsieur Michel MICHENKO

Monsieur Michel MOSER

Monsieur Jean-Jacques NICOLAY

Monsieur Christian NOMINE

Monsieur Maurice SIFFER

Monsieur Christian de SIMIANE

Monsieur Jean-Claude RUTH

Monsieur Jean-Paul THIEBAULT

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 : jeansoal@cic.fr
CM-CIC SCPI Gestion - 2 avenue Jean-Claude Bonduelle - 44000 NANTES

Ce bulletin est valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2011.