

# Le Bulletin

## trimestriel d'information

N° 9 – 2<sup>e</sup> Trimestre 2012

SCPI gérée par CM-CIC Scpi Gestion

## L'ÉDITO

L'Assemblée Générale Ordinaire de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT qui s'est tenue le 25 juin dernier à NANTES a validé, à la majorité des suffrages exprimés, l'ensemble des résolutions proposées au vote des associés.

Les comptes au 30 juin 2012 enregistrent un léger tassement du résultat net qui ne fait que traduire un marché locatif un peu atone depuis le début de l'exercice, enregistrant des délais de relocation qui s'allongent malgré une légère diminution des surfaces vacantes de la SCPI sur la même période.

Si un contexte économique incertain ne peut qu'inciter les entreprises à la prudence, il revient à la Société de Gestion de tout mettre en œuvre afin de favoriser les relocations par l'engagement des travaux nécessaires afin de rendre ces locaux compétitifs au sein d'une offre encore importante. Il lui appartient également d'arbitrer, avec l'accord du

Conseil de Surveillance, certains immeubles pour lesquels le coût des travaux à engager ne trouverait pas sa contrepartie en terme de loyer ou de plus-values latentes.

Dans cet esprit, un compromis a été signé fin juillet pour la vente des 1 590 m<sup>2</sup> de bureaux, situés sur le parc d'activité de la Vatine à Mont Saint Aignan, 13 rue Andréï Sakharov. L'acte authentique devrait être régularisé dans le courant du 4<sup>e</sup> trimestre. Votre société de Gestion s'emploie à réinvestir ces capitaux prioritairement en murs de commerce de centre-ville ou d'immobilier d'entreprises neuf.

Au niveau du marché secondaire, les échanges de parts sociales se sont réalisés durant le dernier trimestre sur un prix net vendeur qui s'est stabilisé entre 207,77 € et 210,00 €/part, net vendeur.

**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 :

- 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 4 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
17/04/2012	325	209,28	226,00	
15/05/2012	840	210,00	226,78	
19/06/2012	655	209,00	225,70	
17/07/2012	245	207,77	224,37	
				21/08/2012
				18/09/2012
				16/10/2012

<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>
75	212,00		
400	210,00		
30	209,28		
30	207,77	135	208,35
95	206,00	440	207,89
		53	204,65
		90	203,72
		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
31/10/2011	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
30/06/2012	2,78	92,37	0,23	7,63	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 30/06/2012 est composé de 54 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 44 605 m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation au 30/06/2011 est le suivant : **En surface** : 84,63 % – **Financier** : 86,52 %

Immeubles	Locataires	M <sup>2</sup>	Dates d'effet	Observations
<b>Congés</b>				
MARSEILLE - Chateaugombert	LA FIGOLETTE	100,00	31/12/2012	Congé triennal
METZ -Technopole	GENERALY	139,00	01/07/2012	Congé triennal
	ALTRAN	240,00	01/07/2012	Congé triennal
NANTES - St Herblain - le Kepler	LAFARGE	504,00	31/12/2012	Congé triennal
STRASBOURG - rue du Verdon	LYCEE LE CORBUSIER	1 161,00	31/12/2012	Congé triennal - demande prorogation au 31/03/2013
ROSNY - rue du Bois d'Orly	CEGELEC	272,00	30/09/2012	Congé triennal - relocation 136 m <sup>2</sup> en cours
<b>Congés en instance</b>		<b>2 416,00</b>	-	
CRETEIL	SDMH	199,00	15/12/2012	Congé triennal
NANTES - St Herblain - le Kepler	W FINANCES	140,00	31/12/2012	Congé triennal
<b>Congés reçus du trimestre</b>		<b>339,00</b>	-	
<b>Congés annulés du trimestre</b>		<b>0,00</b>	-	-
<b>TOTAL CONGÉS</b>		<b>2 755,00</b>		
<b>Départs locataires du trimestre</b>				
<b>TOTAL DÉPARTS</b>		<b>0,00</b>		
<b>Arrivée locataires du trimestre</b>				
CERGY - Espace Saint Christophe	ex - VEPENET	70,00	01/06/2012	Relocation à STEINZEUG KERAMO
REIMS - Thierry Sabine	ex - SCHNEIDER	201,00	15/04/2012	Relocation JARRY CONSEIL
NANTES - Saint Herblain - zone Atlantis	ex - ITAKA	38,04	01/06/2012	Relocation MTMD
TOURS - la Milletière - rue Colette Duval	ex - OUEST ALLIANCE	102,00	01/06/2012	Relocation AXS PARK
<b>TOTAL ARRIVÉES</b>		<b>411,04</b>		
<b>Locaux vacants au 30/06/2012</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		
CERGY - Espace Saint-Christophe	ex - RASTELLO	242,00	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	41,00	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 <sup>2</sup> à ARTEMYS
NANTES - Saint Herblain - Angevine - Bât. E	ex - SIEMENS	147,00	31/12/2011	Congé triennal
NANTES - Saint Herblain - Angevine - 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
NANTES - Carquefou - la Fleuriaye	ex - PLANET VO	311,00	30/06/2011	Après relocation 115 m <sup>2</sup> à CONCEPT MULT
		<b>262,00</b>		
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
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 <sup>2</sup> le 01/02/2012
	ex - CCA	1 590,00	15/04/2011	Arbitrage en cours
STRASBOURG - boulevard Wilson		161,00	01/07/2011	Relocation en cours
TOULOUSE - Ramonville - Campus	ex - BCET	76,00	24/02/2012	Relocation en cours
TOURS - la Milletière - rue Colette Duval	ex - RICHO	122,00	31/12/2008	Congé triennal
VIROFLAY	ex - SNCF	258,67	31/03/2011	Congé triennal
<b>TOTAL LOCAUX VACANTS</b>		<b>6 857,06</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 39,50 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 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 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> octobre 2011. A compter du 1<sup>er</sup> 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 est de 32,50 % (19,00 % d'impôt et 13,50 % de prélèvements sociaux) jusqu'au 30/06/2012 et passe à 34,50 % à compter du 1<sup>er</sup> juillet.

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

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.

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 37,50 %. Suite à la majoration des prélèvements sociaux à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012, le taux du Prélèvement libératoire passe à 39,50 %.

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> juillet au 30 septembre 2012.