

# Le Bulletin

## trimestriel d'information

N° 7 – 4<sup>e</sup> Trimestre 2011

SCPI gérée par CM-CIC Scpi Gestion

## L'ÉDITO

Un horizon économique peu lisible au terme de l'année 2011 a eu pour effet d'accentuer la prudence des entreprises qui, pour certaines, préfèrent reporter leurs projets de développement ou de restructuration à des jours qui offriront peut-être des opportunités afin de profiter de conditions locatives optimales et répondre à leur volonté de réaliser des économies.

Ce comportement trouve sa traduction à l'arrêté des comptes qui, au terme de l'exercice, s'inscrivent en léger retrait par rapport à ceux de 2010. Ceci amène à maintenir la distribution au niveau du dernier acompte, majoré d'un complément portant la rémunération annuelle à 12,60 €/part (contre 13,20 €/part l'an passé). Sur ces bases, rapportées à la dernière valeur d'échange de la part, la rentabilité sur le prix net cédant est de 6,00 %.

Pour autant face à ce marché locatif qui se durcit, la diminution des mises en chantier commence à se faire sentir dans certains secteurs géographiques au sein desquels les stocks de bureaux neufs s'amenuisent. Cette tendance laisse à nouveau la place à l'immobilier de seconde main qui, moyennant travaux, retrouve un regain d'intérêt auprès d'investisseurs et de locataires qui bénéficient de conditions locatives toujours plus attractives par rapport au neuf.

Malgré ces constats qui ne font qu'illustrer les tensions que connaît l'économie au sens large, l'immobilier demeure une valeur refuge vers laquelle les investisseurs institutionnels ou les épargnants particuliers s'orientent au détriment des marchés boursiers plus volatils.

Cette attitude trouve son expression au niveau des supports d'épargne que sont les SCPI dont la gestion collective permet d'atténuer les effets de cette crise et de maintenir des niveaux de rentabilité plus stables, tout en assurant un maintien des valeurs au terme d'un marché d'échange de parts qui trouve sa quasi-liquidité à l'issue de chaque confrontation.

Rapporté à votre SCPI, la valeur des parts échangées au cours de l'exercice est passée de 190,78 € à 208,77 € sur une période de douze mois, soit une progression de 9,42 %. L'estimation du patrimoine réalisée au 31/12/2011, intégrant les données du marché, note une amélioration de 6,55 % sur la même période.

Au niveau du patrimoine et depuis le dernier bulletin, la SCPI a fait l'acquisition d'une surface de commerce située en pied d'immeuble, 3 rue Condorcet à Reims. Cet emplacement de centre ville est loué par la Société Consumer SA (SOFINCO). Cette acquisition a été réalisée sur la base d'une rentabilité de 7,41 % de la valeur Hors Droits.

Enfin, nous rappelons en page 4 les dernières dispositions issues de la loi de finance rectificative 2011 portant sur la fiscalité applicable à l'occasion des plus values éventuellement générées au terme de la cession des parts sociales ou des immeubles. En application du nouveau barème des abattements retenus au-delà de la cinquième année, la durée de détention, à l'issue de laquelle la plus value est exonérée, passe de 15 ans à 30 ans.

**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'acquéreur <sup>(1)</sup>	Date des 3 prochaines confrontations
15/11/2011	950	209,00	225,70	
20/12/2011	748	208,77	225,45	
17/01/2012	833	209,00	225,70	
				21/02/2012
				20/03/2012
				17/04/2012
	<b>2 531</b>			

<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>
77	225,00	30	218,98
105	220,00	220	209,28
246	219,00	252	208,77
60	210,00	53	204,65
102	209,00	90	203,72

<sup>(1)</sup> 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 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
31/07/2011	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

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. Nous rappelons que 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 31/12/2011 est composé de 56 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 44 605 m<sup>2</sup>.

**Le taux d'occupation au 31/12/2011** est le suivant : **En surface** : 82,57 % – **Financier** : 87,40 %

Immeubles	Locataires	M <sup>2</sup>	Dates d'effet	Observations
<b>Congés en instance</b>	-		-	
METZ -Technopole	GENERALI	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
ROSNY - rue du Bois d'Orly	ADMEA	140,00	01/01/2012	Maintien dans les lieux avec réduction de surface
STRASBOURG - 5 rue du Verdon	LYCÉE LE CORBUSIER	1 161,00	31/12/2012	Congé triennal
<b>Congés reçus du trimestre</b>	-	1 780,00	-	
<b>Congés annulés du trimestre</b>	-	0,00	-	-
<b>TOTAL CONGÉS</b>		1 780,00		
<b>Départs locataires du trimestre</b>				
NANTES - Carquefou - la Fleuriaye	ex - PLANET VO	426,00	30/06/2011	Congé triennal
MALAKOFF - rue Etienne Dolet	ex - SELER	34,00	22/11/2011	Congé triennal
ORLÉANS - 10 rue Emile Zola	ex - Département du Loiret	215,00	31/10/2011	Congé triennal
<b>TOTAL DÉPARTS</b>		675,00		
<b>Arrivée locataires du trimestre</b>				
BOULOGNE - rue Nationale	ex - DXO LABS	97,73		Bail renouvelé
METZ - zac d'AUGNY	ex - THERMO AER	175,00	01/12/2011	Relocation AUTO COVER
<b>TOTAL ARRIVÉES</b>		272,73		
<b>Locaux vacants au 31/12/2011</b>				
BIÈVRES - plaine de Gizy	ex - ABOUND LOGIC	209,55	14/06/2010	Congé triennal
BIÈVRES - plaine de Gizy	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	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	420,00		Relocation de 160 m <sup>2</sup> le 01/01/2012 à ARTEMYS
NANTES - Saint-Herblain - zone Atlantis	ex - SOLOC RABOTAGE	109,00	17/05/2008	Congé triennal
NANTES - Saint-Herblain - zone Atlantis	ex - ITTAKA	38,00	30/11/2008	Congé triennal
NANTES- Carquefou - la Fleuriaye	ex - PLANET VO	426,00	30/06/2011	Congé triennal
		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	ex - SCHNEIDER	201,00	30/03/2007	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	278,00	28/02/2011	Relocation de 76 m <sup>2</sup> le 01/02/2012
ROUEN - Mont Saint-Aignan - La Vatine	ex - CCA	1 590,00	15/04/2011	Congé triennal
SÈVRES - place Gabriel Péri	ex - COFICA et ARVAL	512,00	31/03/2009	Relocation le 01/02/2012 à ALTEN
STRASBOURG - boulevard Wilson		161,00	01/07/2011	fin garantie locative
TOULOUSE - avenue de l'Europe - M15	ex - MAINTRONIC et PRESS L	251,00	30/04/2010	Relocation le 01/02/2012 à BE ATEX
TOURS - la Milletière - rue Colette Duval	ex - GESTETNER, IES, MIKIT	102,00		Congé triennal
VILLERS LES NANCY - zac Hippodrome	ex - ACCS	254,00	01/10/2010	Relocation à BEREST au 01/01/2012
VIROFLAY	ex - SNCF	258,67	31/03/2011	Congé triennal
<b>TOTAL LOCAUX VACANTS</b>		7 774,31		

# 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 37,50 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, (contributions sociales de 13,50 % 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 sera désormais exonérée au bout de 30 ans (contre 15 ans jusqu'au 31/01/2012) et l'abattement s'appliquera 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 à compter du 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 %, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011,

- Augmentation du taux du prélèvement forfaitaire libératoire, passant de 19 % à 24 %.

Il en résulte que pour toutes les ventes qui sont réalisées depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011 le taux global d'imposition des plus-values immobilières s'établit à 32,50 % (19,00 % d'impôt et 13,50 % de prélèvements sociaux).

Cette réforme dont l'entrée en vigueur est fixée 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%, passe 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 %.

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<sup>er</sup> trimestre 2012.

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> janvier au 31 mars 2012.