

# Le Bulletin

## trimestriel d'information

N° 31 – 4<sup>e</sup> Trimestre 2017

SCPI gérée par CM-CIC Scpi Gestion

## L'ÉDITO

L'année 2017 s'achève avec un résultat de 4 079 396,20 € en progression de 8,53 % par rapport à celui de 2016. Celui-ci illustre un taux d'occupation des locaux qui s'est amélioré au fil de l'exercice suite aux relocations effectuées et aux arbitrages pratiqués, avec un effet consécutif sur le montant des charges. Cette performance permet de clôturer l'année par une distribution de dividende de 10,70 € par part au titre de l'exercice tout en consolidant le report à nouveau.

La politique d'arbitrage visant à faire tourner le patrimoine pouvant présenter des risques locatifs ou des mises aux normes trop onéreuses, nous a amené à céder le 340 rue de la Marne à Marcq en Baroeul dont le bail KILOUTOU tombait à échéance fin 2017. Dans le même esprit ont été vendus l'immeuble situé 5 rue du Verdon à Strasbourg, ainsi que celui de Saint-Avertin, rue des Granges Galand dont le locataire s'est porté acquéreur début janvier 2018. Ces différents mouvements permettent de poursuivre le réemploi des capitaux par l'achat, fin janvier, de deux surfaces commerciales situées à Schiltigheim, 87 route de Bischwiller. Un achat

en l'état futur d'achèvement a été également régularisé à Nantes (bureaux formant le 3<sup>e</sup> étage de l'immeuble le Nant'île situé 7 boulevard des Martyrs Nantais de la Résistance). D'autres projets en cours devraient être régularisés d'ici la fin du 1<sup>er</sup> semestre.

L'activité locative du dernier trimestre a permis la relocation de 981 m<sup>2</sup> avec, en perspective pour 2018, une extension après travaux de la Sté SOPRA sur les locaux qu'elle occupe au 12 rue Emile Zola à Orléans (582 m<sup>2</sup>).

Au niveau du marché secondaire des parts, ce dernier reste assez constant d'un exercice à l'autre au niveau des volumes échangés (6 879 parts en 2017 contre 6 173 parts en 2016) tout en affichant une progression de la valeur de la part dont le prix net vendeur moyen aura été de 239,79 €/part en 2017, en progression de 2,02 %.

Ces éléments engageants permettent d'aborder 2018 avec confiance, tout en respectant les règles de prudence qui animent la Société de gestion.

**Alexandre JEANSON**  
Directeur Général

## LA VIE DES PARTS

A l'issue de l'augmentation du capital clôturée en date du 07/04/2014, le nombre de **parts sociales de la SCPI a été porté de 304 459 parts à 366 187 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)

- 3,00 % 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.

En application de l'alinéa 2 du Règlement général de l'AMF, la durée de validité d'un ordre de vente de parts est limitée à une année, avec prorogation possible pour une durée de 12 mois au maximum, sur demande expresse de l'associé.

### 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 <sup>(1)</sup>	Date des 3 prochaines confrontations
21/11/2017	708	241,67	261,00	
19/12/2017	464	240,74	260,00	
16/01/2018	334	240,74	260,00	
				20/02/2018
				20/03/2018
				17/04/2018

(1) Le prix payé par l'acquéreur correspond au prix d'exécution majoré de 5% de droits de mutation et d'une commission de 3,00 % TTC du prix d'exécution issu de la confrontation.

### Etat 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

VENTE		ACHAT	
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>
150	244,44	93	239,81
135	242,59	10	239,35
72	241,00	120	238,84
277	240,74	10	238,75
422	240,00	184	237,04
<b>1 080</b>		<b>1 346</b>	

(1) L'acquéreur devra s'acquitter en sus de 5 % de droits de mutation et d'une commission de cession de 3,00 % TTC 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 60,00 € TTC au taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014) 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 60,00 € TTC.

## II – La Rémunération des parts (en euros par part)

	Revenus locatifs	%	Revenus financiers	%	TOTAL
31/12/2016	2.70 €	100,00 %	0,00 €	0,00 %	2.70 €
31/03/2017	2.68 €	99.26 %	0.02 €	0.74 %	2.70 €
30/06/2017	2.68 €	99.26 %	0.02 €	0.74 %	2.70 €
30/09/2017	2.48 €	99.20 %	0.02 €	0.80 %	2.50 €
31/12/2017	2.77 €	98.93 %	0.03 €	1.07 %	2.80 €

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 2017 (avant prélèvement obli-

gatoire), a été de 10,70 €/part, soit un taux de distribution de 4,16 %. 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<sup>er</sup> janvier 2017 (frais compris).

## LA VIE DES IMMEUBLES

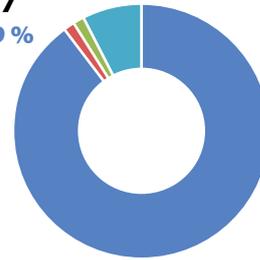
## Situation locative

Le patrimoine de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT au 31/12/2017 est composé de 53 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 42 259 m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation au 30/12/2017 est le suivant : **En Surfaces (TOP) : 91,64 % Financier (TOF) : 89,89 %**

Tof 4<sup>e</sup> trimestre 2017

- Locaux occupés TOF : **89,89 %**
- Locaux occupés sous franchise : **1,24 %**
- Locaux vacants (sous promesse de vente) : **1,54 %**
- Locaux vacants (travaux en restructuration) : **0,00 %**
- Locaux vacants (en recherche de locataires) : **7,34 %**



Immeubles	Locataires	M <sup>2</sup>	Dates d'effet	Observations
Congés				
CARQUEFOU - le Sirius Parc de la Fleuriaye	PROSERVIA	426,00	28/02/2018	Congé triennal
SAINT-HERLAIN - Parc de l'Angevinière - rue Marcel Paul	MANPOWER	532,40	31/12/2017	Fin de bail - relocation en cours, bail signé avec EXPANDIUM
<b>Congés en instance</b>	-	<b>958,40</b>	-	
<b>Congés reçus du trimestre</b>	-	<b>0,00</b>	-	
<b>Congés annulés du trimestre</b>	-	<b>0,00</b>	-	
<b>TOTAL CONGES</b>		<b>958,40</b>		
MARCO en BAROEUL	KILOUTOU	976,00	31/12/2017	Fin de bail - immeuble vendu en octobre
<b>TOTAL DEPARTS</b>		<b>976,00</b>		
<b>Arrivée locataires du trimestre</b>				
BRON- Parc du Chêne - rue Pascal	ex - EIFFAGE	195,00	01/12/2017	extension RESOPHONE
ISSY les MOULINEAUX - 141 rue de Verdun	ex - COFELY	81,35	01/07/2017	relocation WELKIT
LILLE - 86 rue du Molinel	ex-GASTT	575,00	01/09/2017	relocation à En Vert et pour le Gout (BIOCOOP)
SAINT HERBLAIN - Les 3 Lions - 1 av des Lions	vacant	130,00	16/10/2017	location NETCOM BUSINESS SERVICES
<b>TOTAL ARRIVEES</b>		<b>981,35</b>		
<b>Locaux vacants au 31/12/2017</b>				
BIEVRES - plaine de Gizy	ex-ABOUND LOGIC	209,53	14/06/2010	Congé triennal
	ex-KALIMERA	52,97	11/04/2012	Congé triennal
	ex- RIGWAY	26,07	14/02/2012	Congé triennal
	ex - ADDUCTIS	107,58	01/09/2015	Congé triennal
	ex- TECHNO SERVICE	26,75	21/06/2014	Congé triennal
BOULOGNE - 3 rue Nationale	ex - CHU VILLEJUIF	68,05	01/07/2016	Congé triennal
CERGY- Espace Saint Christophe - 28 rue de l'Aven	ex - GESTRIM, SOGIPA	59,00	01/07/2009	Congé triennal
CESSON SEVIGNE - Parc les Peupliers	ex - SODEXO	120,00	31/12/2014	Congé triennal
CHESSY - 7 rue de Galmy	vacant	197,00	21/09/2017	
LEVALLOIS PERRET - 35 rue Pierre Brossollette	ex-CFI	107,00	02/10/2013	Arbitrage en cours
MALAKOFF -56 rue Etienne Dolet	ex CORTLAND	41,00	14/11/2010	Congé triennal
	ARTIMIA	241,50	06/01/2017	Congé triennal
MARSEILLE - av Maynard Keynes	ex - La Figolette	104,00	01/01/2016	Congé triennal - relocation en cours avec EURO TVS
MERIGNAC - Parc INNOLIN 10 rue du Golf	ex - UTEP	152,50	28/01/2013	solde suite à congé et extension dans le même immeuble
	ex -TBS	107,50	01/07/2017	Congé triennal
ORLEANS - 10 rue Emile Zola	ex- Ressources Mutuelles	120,00	31/03/2011	relocation SOPRA
	ex - Département du Loiret	17,50	31/10/2011	relocation SOPRA
	ex-SPHERIA	635,00	31/12/2016	relocation partielle SOPRA
REIMS- 1 allée Thierry SABINE	ex - SCHNEIDER	249,00	01/10/2016	Fin de bail
ROUEN-MONT SAINT AIGNAN - Parc de la Vatine - 11 rue Jacques Monod	ex - AA2S	71,00	30/08/2016	Congé triennal
	ex - LAMBERT	95,00	14/03/2016	Congé triennal
	ex - 2 R Patrimoine	83,00	01/10/2017	Congé triennal
	ex- FIDUCIAIRE PARISIENNE	133,00	31/01/2017	Congé triennal
SAINT HERBLAIN - le Ponant - 3 Place Magellan	lot Rch vacant	176,60	17/05/2008	
	ex - LTTD	71,53	24/02/2017	Congé triennal
TOURS - rue Colette Duval	ex - OPTIMA CONCEPT	93,00	13/06/2017	Congé triennal
VIROFLAY - 80bis av Gal Leclerc	ex- EQUATION	165,98	14/04/2015	Congé triennal
<b>TOTAL LOCAUX VACANTS</b>		<b>3 531,06</b>		

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## IMPOTS 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 soumis à un prélèvement obligatoire de 24,00 %, (auquel s'ajoutent les contributions sociales de 15,50 %), sauf situations spécifiques reprises sous le § REVENUS FINANCIERS, ci-après.

## IFI

Il appartient à chaque associé imposable à l'IFI d'évaluer la valeur des parts de SCPI détenues. A cet effet, nous vous rappelons que le dernier prix d'exécution de l'année 2017 (prix net vendeur) a été de 240,74 €/part.

## PLUS-VALUES

La loi de finances pour 2014 - modifie le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers dont la principale disposition consiste à aménager l'abattement pour durée de détention.

*Désormais le calcul des abattements pour durée de détention des immeubles (autres que les terrains à bâtir) et les parts sociales, sera différent entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux.*

*Pour l'impôt sur le revenu l'exonération sera complète au terme de 22 années de détention, portées à 30 années pour l'exonération totale des prélèvements sociaux.*

*Ci-après, tableau de synthèse :*

Abattements pour durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
jusqu'à 5 ans	0	0
de la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année	6 % l'an	1,65 % l'an
sur 16 ans	soit 96 %	soit 26,40 %
la 22 <sup>e</sup> année	4 % l'an,	1,60 % l'an,
sur 1 an	soit 4 %	soit 1,60 %
de la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	0	9 % l'an,
sur 8 ans	0	soit 72 %
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

### A noter :

- La suppression de l'abattement de 1 000 € 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<sup>er</sup> septembre 2013, 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.

## REGIME 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<sup>er</sup> 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 mobiliers encaissés à compter de 2013 sont 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 est 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 2000 €, ont 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.

### Cette demande doit être faite annuellement.

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<sup>er</sup> 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	6,03 %	8,78 %	10,27 %	9,23 %

## AUGMENTATION DU CAPITAL

Suite à la clôture par anticipation de l'augmentation de capital portant sur la création de 61 728 parts nouvelles, le capital social est porté de 46 460 443,40 € à 55 880 136,20 €

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

ACM VIE - représentées par Monsieur Olivier CHARDONNET

CIC OUEST – représenté par Monsieur Frédéric ROBIN

Monsieur Dominique CORBINEAU - Président

Monsieur Frédéric BLANC

Monsieur Pierre DEGUIGNE

Monsieur Jean-Louis FISCHER

Monsieur Antoine GILBERT

Monsieur Michel MOSER

Monsieur Daniel MULLER

Monsieur Jean-Jacques NICOLAY

Monsieur Christian NOMINE

Monsieur Philippe QUINTALLET

Monsieur Maurice SIFFER

Monsieur Jean-Paul THIEBAUT

La Note d'information a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers Visa AMF N° SCPI 13-23 du 09 août 2013 (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 de Portefeuille n° GP-14000028 du 22 juillet 2014.

### RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Monsieur Alexandre JEANSON - Tél 02.40.12.91.47 – e-mail : alexandre.jeanson@cm-cic.fr  
CM-CIC SCPI Gestion - 2, avenue Jean-Claude Bonduelle - 44000 NANTES

SITE INTERNET : www.cmcic-scp-gestion.com

Ce bulletin est valable du 1<sup>er</sup> octobre 2017 au 31 décembre 2017