

# Le Bulletin

## trimestriel d'information

N° 35 – 4<sup>e</sup> Trimestre 2018

## L'ÉDITO

SCPI gérée par CM-CIC Scpi Gestion

La clôture des comptes de l'année 2018 affiche un résultat de 4 490 783 € en progression de 10,68 % par rapport à l'an passé. Cette donnée illustre à nouveau une amélioration des loyers avec un taux d'occupation des surfaces supérieur à 92 % et une maîtrise concomitante des charges locatives. Cette performance trouve sa traduction au travers d'une proposition de dividende annuel qui sera porté à 11,10 €/part, tout en poursuivant la consolidation du report à nouveau qui représente plus de 5 mois de distribution. Ces effets positifs devraient se poursuivre en 2019 suite à l'augmentation du capital ouverte au début du mois de novembre et déjà couverte à 86 % en fin d'exercice. Les derniers investissements réalisés en partie avec cet apport de capitaux nouveaux ainsi que les produits des cessions d'immeubles réalisées sur l'exercice, contribueront à conforter le résultat devant permettre d'assurer la rémunération des nouvelles parts émises.

### Les achats du trimestre ont portés sur :

- 2 107 m<sup>2</sup> de bureaux, situés au parc d'activité de la Pilaterie à Villeneuve d'Ascq (59). Cet ensemble neuf a été livré début janvier 2019 avec un locataire unique dont le bail est signé pour une durée ferme de 6 ans, sans franchise de loyer.
- 991 m<sup>2</sup> bureaux/activité, situés 270 avenue de Colmar à Strasbourg (67). Il s'agit du rez-de-chaussée d'un ensemble qui sera livré au 3<sup>e</sup> trimestre 2019 avec un locataire unique (bail ferme de 6 ans) bénéficiant d'une franchise de loyer.

- 851 m<sup>2</sup> de bureaux, en complément des 1 377 m<sup>2</sup> acquis fin juin dans le programme Armor III situé à Saint Herblain (44) et loués en totalité, sans franchise de loyer. Deux autres acquisitions doivent être régularisées courant janvier 2019.

Au niveau du marché secondaire des parts, ce dernier a été un peu moins actif durant l'augmentation de capital. Depuis le début de l'année, la valeur moyenne des transactions porte sur un prix net vendeur de 240,85 €/part, soit un prix d'achat moyen de 260,12 €/part. Le volume échangé sur la même période est de 6 629 parts, soit 1,81 % du portefeuille. Cette valeur d'échange (arrondie à 260 €/part), cohérente par rapport à la valeur de réalisation de la société votée lors de la dernière Assemblée Générale, a été retenue dans le cadre de l'augmentation de capital en cours.

La vie sociale de la SCPI nous invite à renouveler 10 postes de Conseillers qui seront à pourvoir lors de la tenue de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Dans cette perspective et dans le respect de la réglementation qui régit l'élection des Conseillers, nous remercions les associés qui souhaiteraient faire acte de candidature de bien vouloir se faire connaître auprès de la Société de Gestion avant le 31 mars prochain. Nous rappelons à cet effet que les statuts prévoient une limite d'âge de 75 ans.

Il appartiendra à l'Assemblée Générale Ordinaire des associés qui sera convoquée fin juin prochain, d'élire les nouveaux membres.

**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**. L'augmentation du capital en cours est couverte à hauteur de 86 % au 31/12/2018.

### 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
16/10/2018	301	241,67	261,00	
20/11/2018	879	240,74	260,00	
18/12/2018	135	240,00	259,20	
				16/01/2019
				19/02/2019
				19/03/2019

(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>
120	245,00	3	241,67
3	241,00	115	234,26
354	240,74	100	226,85
205	240,50	84	218,52
611	240,00		
<b>1 420</b>		<b>302</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, don, 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
31/03/2018	2.68 €	99.26%	0.02 €	0.74%	2.70 €
30/06/2018	2.68 €	99.26%	0.02 €	0.74%	2.70 €
30/09/2018	2.68 €	99.26%	0.02 €	0.74%	2.70 €
31/12/2018	2.98 €	99.33 %	0.02 €	0.67%	3.00 €

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 2018 (avant prélèvement obli-

gatoire), a été de 11,10 €/part, soit un taux de distribution de 4,26 %. 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 2018 (frais compris).

## LA VIE DES IMMEUBLES

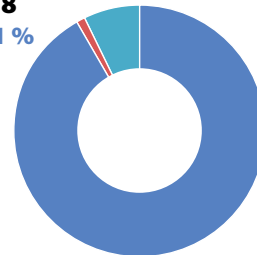
## Situation locative

Le patrimoine de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT au 31/12/2018 est composé de 54 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 47 377 m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation au 31/12/2018 est le suivant :  
En Surfaces (TOP) : 92,46 % Financier (TOF) : 91,81 %.

Tof 4<sup>e</sup> trimestre 2018

- Locaux occupés TOF : **91,81 %**
- Locaux occupés sous franchise : **1,18 %**
- Locaux vacants (sous promesse de vente) : **0,00 %**
- Locaux vacants (travaux en restructuration) : **0,00 %**
- Locaux vacants (en recherche de locataires) : **7,01 %**



Immeubles	Locataires	M <sup>2</sup>	Dates d'effet	Observations
Congés				
BOULOGNE - 3 rue Nationale	ex-DXO LABS	35,9	30/03/2019	Congé triennal
	ex-DXO LABS	400,33	30/04/2019	Congé triennal
BRON	HD TECHNOLOGIE	390	30/09/2019	Congé triennal
CARQUEFOU - le Sirius Parc de la Fleuriaye	EMC COMPUTER	262	31/10/2019	Congé triennal
ROSNY SOUS BOIS - 12 rue Jules Ferry	ATR	140,5	31/04/2019	Congé triennal
<b>Congés en instance</b>	-	<b>1 228,73</b>	-	
<b>Congés reçus du trimestre</b>	-	<b>0</b>	-	
<b>Congés annulés du trimestre</b>	-	<b>0</b>	-	-
<b>TOTAL CONGES</b>		<b>1 228,73</b>		
BRON 8 rue Pascal	ex - RESOPHONE	390	31/12/2018	Congé triennal
<b>TOTAL DEPARTS</b>		<b>390</b>		
Arrivée locataires du trimestre				
CERGY - Espace Saint Christophe - 28 rue de l'Aven	INTIACTIVE	15	31/12/2018	Extension bail en cours
MONT SAINT AIGNAN - Parc de la Vatine 11 rue Jacques Monod	POLYEXPERT	95	15/11/2018	
<b>TOTAL ARRIVEES</b>		<b>110</b>		
Locaux vacants au 31/12/2018				
BIEVRES - plaine de Gizy	ex - ABOUND LOGIC	209,53	14/06/2010	Congé triennal
	ex - KALIMERA	52,97	11/04/2012	Congé triennal
	ex - ADDUCTIS	107,58	01/09/2015	Congé triennal
BOULOGNE - 3 rue Nationale	ex-DXO LABS	94,97	01/07/2018	Congé triennal
BRON - 8 rue Pascal	ex - RESOPHONE	390	31/12/2018	Congé triennal
CARQUEFOU - le Sirius Parc de la Fleuriaye	ex - PROSERVIA	426	15/09/2017	relocation en cours
CERGY - Espace Saint Christophe - 28 rue de l'Aven	ex - GESTRIM, SOGIPA	79	01/07/2009	Congé triennal
CESSON SEVIGNE - Parc les Peupliers	ex - SODEXO	120	31/12/2014	relocation en cours au 01/01/2019
CHESSY - 7 rue de Galmy	vacants	197	21/09/2017	
CRETEIL 139 allée des Bassins	ex - DIVISION DU BATIMENT	100	30/09/2018	Procédure d'expulsion
LEVALLOIS PERRET - 35 rue Pierre Brossollette	ex - CFI	107	02/10/2013	arbitrage en cours
MALAKOFF - 56 rue Etienne Dolet	ex CORTLAND	41	14/11/2010	Congé triennal
	ex - ARTIMIA	102,5	06/01/2017	Arbitrage en cours de l'immeuble
MARSEILLE - av Maynard Keynes	ex - La Figolette	104	01/01/2016	
MERIGNAC - Parc INNOLIN 10 rue du Golf	ex - UTEP	152,5	28/01/2013	relocation en cours
	ex - TBS	107,5	01/07/2017	Congé triennal
ORLEANS - 10 rue Emile Zola	ex - SPHERIA	202,5	31/12/2016	relocation en cours du solde
REIMS - 1 allée Thierry SABINE	ex - SCHNEIDER	249	01/10/2016	Fin de bail
MONT SAINT AIGNAN - Parc de la Vatine 11 rue Jacques Monod	ex - AA2S	71	30/08/2016	Congé triennal
SAINT HERBLAIN - le Ponant - 3 Place Magellan	lot Rch	168,6	17/05/2008	Congé triennal
	ex - LTTD	71,53	24/02/2017	Congé triennal
TOURS - rue Colette Duval	ex - OPTIMA CONCEPT	93	13/06/2017	Congé triennal
TOULOUSE - 1 av de l'Europe	ex - LOGILAB	76	31/12/2018	Congé triennal
VIROFLAY - 80 bis av Gral Leclerc	ex - EQUATION	165,98	14/04/2015	Congé triennal
<b>TOTAL LOCAUX VACANTS</b>		<b>3 489,16</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. L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 instaure un Prélèvement Forfaitaire Non Libératoire de 30,00 % correspondant à l'impôt sur le revenu (12,80 %) et aux prélèvements sociaux (17,20 %), 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 17,20 %.
- 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 36,20 % (19,00 % d'impôt et 17,20 % de prélèvements sociaux).

Cette réforme 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 2018 :

L'article 28 de la loi de finances pour 2018 a modifié les règles d'imposition des revenus mobiliers en instaurant un Prélèvement Forfaitaire Non Libératoire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,20 % des prélèvements sociaux (incluant la hausse de 1,7 % de la CSG).

Ce prélèvement à la source sera imputable sur l'impôt sur le revenu dont vous serez redevable l'année suivante, l'excédent éventuel vous étant restitué.

Toutefois les contribuables y ayant intérêt conservent la possibilité d'opter pour l'imposition au barème progressif de l'IR en lieu et place de l'imposition au prélèvement forfaitaire unique de 12,8% (les prélèvements sociaux de 17,20 % restant dus dans tous les cas). Cette option, exercée à postériori lors du dépôt de la déclaration de revenus, est globale et concerne l'ensemble des revenus financiers encaissés et des plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées au cours de l'année.

Les contribuables peuvent donc demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année (n-2) est inférieur à 25 000 € pour les célibataires, veufs ou divorcés et 50 000 € pour les couples soumis à imposition commune.

Ces contribuables paieront alors l'impôt sur les intérêts, l'année suivant celle de leur encaissement, soit au taux forfaitaire d'IR de 12,8% soit au barème progressif de l'IR.

Pour ce faire, ils doivent adresser à la Société de Gestion une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale, avant l'année de perception de ces revenus.

**Cette demande doit être faite annuellement.**

## 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	5,28%	9,26%	10,47%	9,46%

## RESTRICTION US PERSON

La loi « Dodd Frank » impose aux sociétés de gestion comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Plus particulièrement, CM-CIC SCPI GESTION ne peut plus commercialiser ses parts de SCPI à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des États-Unis d'Amérique.

## AUGMENTATION DU CAPITAL

A l'issue de l'augmentation de capital en cours, celui-ci sera porté de 55 880 136,20 € à 64 683 935,40 euros.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

ACM VIE - représentées par Madame Mounia KHAMLICH FISCHER

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 18-28 du 09 octobre 2018 (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@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 2018 au 31 décembre 2018