

Le Bulletin d'information trimestriel

N° 45 – 30 juin 2021

Analyse du 2^e trimestre 2021

Validité du 3^e trimestre 2021

L'ÉDITO

SCPI gérée par La Française Real Estate Managers

Caractéristiques juridiques :

- SCPI à capital fixe
- Date de création : 08/01/1986
- N° de siren : 334 325 586 RCS Nantes
- Capital social : 67 324 983,60 divisé en 441 186 parts de 152,60 euros
- Capital maximum statutaire : 82 327 700 €
- Terme statutaire : 07/01/2082
- Visa AMF : SCPI 18-28 du 09 octobre 2018
- Société de gestion : La Française Real Estate Managers Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014
- Dépositaire : SOCIETE GENERALE Securities Services

Chiffres Clés :

- Nombre d'associés : 2 645
- Nombre de parts : 441 186
- Durée d'amortissement : 10 ans
- Date de fin d'engagement : ND
- Capital social : 67 324 983,60 €
- Capitalisation : 110 980 338,30 €
- Valeur de réalisation : 109 746 304,35 €

L'Assemblée Générale Mixte de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT s'est tenue à huis clos compte tenu des contraintes sanitaires toujours actives :

- le 29 juin dernier, sur première convocation au niveau de l'Assemblée Générale Ordinaire qui a validé à la majorité des suffrages exprimés, l'ensemble des résolutions proposées au vote des associés. A cette occasion, la composition du Conseil de Surveillance a été modifiée, les six candidats ayant obtenu le plus de voix ayant été élus. La nouvelle composition du Conseil est reprise en page 4 du présent bulletin.
- le 06 juillet sur seconde convocation au niveau de l'Assemblée Générale Extraordinaire dont le quorum n'avait pas été atteint en date du 29 juin. L'ensemble des résolutions a reçu également un vote favorable et majoritaire des suffrages exprimés.

Cette Assemblée Générale Mixte a entériné le transfert de la gestion de la SCPI CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT à LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS (LF REM) qui a été nommée en qualité de nouvelle société de gestion et de gérant de la SCPI. Les statuts de la SCPI seront mis à jour en ce sens dans les termes des résolutions adoptées en AGE.

Ce transfert de société de gestion s'inscrit dans le cadre de la fusion absorption de CM-CIC SCPI GESTION par LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS effective depuis le 30 juin 2021.

En ce qui concerne l'activité du 2^e trimestre, ce nouveau confinement du printemps n'a eu que peu d'impact sur

la vie locative du patrimoine. Ce contexte nous a néanmoins invité à maintenir une vigilance accrue vis-à-vis des locataires pouvant être les plus affectés (principalement les commerces) qui, pour certains, ont demandé des mesures d'accompagnement avant retour à meilleure fortune au terme de ce confinement. Ces données permettent néanmoins de maintenir le niveau de l'acompte sur dividende à hauteur de 2,70 €/part, sans avoir recours aux réserves.

Le marché secondaire des parts sur le semestre a porté sur 1 795 parts, soit 0,40 % des parts sociales, échangées sur la base d'une valeur moyenne de 234,51 €/part (net vendeur), soit un prix d'achat moyen de 252,11 €/part.

Un nouveau format de bulletin d'information va être mis en œuvre au cours du 3^e trimestre par La Française REM. Par ailleurs, vous avez reçu par courrier, mi-juillet, votre nouveau numéro d'associé qui vous permet d'avoir accès à l'ensemble des services disponibles sur le site de La Française à l'adresse suivante : <https://client.la-francaise.com>

La Française REM a d'ores et déjà mis en œuvre tous les moyens indispensables à la continuité de la gestion de votre SCPI, réalisée jusqu'ici par CM-CIC SCPI Gestion, et avec qui elle partage une vision et des valeurs communes.

Vous pouvez compter sur la mobilisation des équipes de La Française REM qui vous remercient de votre confiance.

La Société de Gestion

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)

- 2,50 % 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 ⁽¹⁾	Date des 3 prochaines confrontations
20/04/2021	215	236,00	253,70	
18/05/2021	193	233,00	250,48	
15/06/2021	131	234,00	251,55	
				20/07/2021
				17/08/2021
				21/09/2021

(1) Le prix payé par l'acquéreur correspond au prix d'exécution majoré de 5% de droits de mutation et d'une commission de 2,50 % 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 ⁽¹⁾	Nombre de parts inscrites à l'achat	Prix d'achat proposé ⁽¹⁾
1081	240,00	308	240,93
393	238,00	196	237,21
20	237,90	200	234,00
252	237,00	100	233,49
792	236,00		
125	235,00		
3 309		804	

(1) L'acquéreur devra s'acquitter en sus de 5 % de droits de mutation et d'une commission de cession de 2,50 % 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^{er} 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	%
31/12/2020	3,10 €	100%	0,00 €	0,00%
30/04/2021	2,70 €	100%	0,00 €	0,00%
31/07/2021	2,70 €	100%	0,00 €	0,00%

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 2020 (avant prélèvement

obligatoire), a été de 12,00 €/part, soit un taux de distribution de 4,60 %. 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^{er} janvier 2020 (frais compris).

LA VIE DES IMMEUBLES

Situation locative

Le patrimoine de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT au 30/06/2021 est composé de 58 Immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 50 237 m².

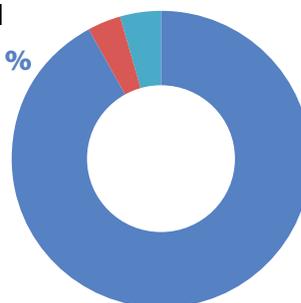
Le taux d'occupation au 30/06/2021 est le suivant :
En Surfaces (TOP) : 95,38 %

Financier (TOF) : 92,16 %

Loyers encaissés au cours du trimestre :
1 736 552,16 €

Tof 2^e trimestre 2021

- Locaux occupés TOF : **92,16 %**
- Locaux occupés sous franchise de loyer : **3,55 %**
- Locaux vacants (sous promesse de vente) : **0,00 %**
- Locaux vacants (travaux en restructuration) : **0,00 %**
- Locaux vacants (en recherche de locataires) : **4,29 %**



Immeubles	Locataires	M ²	Dates d'effet	Observations
Congés				
CERGY ST CHRISTOPHE - 28 rue de l'Aven	UDAF	293,00	01/11/2021	Congé triennal
CARQUEFOU - le Sirius - rue Ampère	REYNAERS	311,00	14/12/2021	Congé triennal
REIMS - 1 rue Thierry Sabine	PRODWARE	184,00	30/11/2021	Fin de bail
TOURS - 7 rue Colette Duval	BARENTZ	95,00	30/06/2021	Fin de bail
Congés en instance	-	883,00	-	
Congés reçus du trimestre	-	0	-	
Congés annulés du trimestre	-	0	-	-
TOTAL CONGÉS		883,00		
Départs locataires du trimestre				
CRETEIL - 139 allée des Bassins	ex - SEFIA	83,00	31/05/2021	Relocation MONIXO
LILLE - Urbawood - 50 allée Vicot Lhermitte	ex - VEKIA	587,00	19/05/2021	Congé triennal
REIMS - 1 rue Thierry Sabine	ex - JARRY	201,00	14/04/2021	Fin de bail
TOTAL DÉPARTS		871,00		
Arrivée locataires du trimestre				
CHESSY - 7 rue de Galmy	Vacants	197,00	21/09/2017	Location JUNGLONG
CRETEIL - 139 allée des Bassins	ex - SEFIA	83,00	31/05/2021	Relocation MONIXO
VIROFLAY - 80bis av Gral Leclerc	ex - EQUATION	98,32	14/04/2015	Relocation Ligue Nationale contre le cancer
TOTAL ARRIVÉES		378,32		
Locaux vacants au 30/06/2021				
BIEVRES - route 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	219,11	01/07/2018	Congé triennal
ISSY LES MOULINEAUX - 141 rue de Verdun	ex - WELKIT	82,68	07/06/2020	Congé triennal
LILLE - Urbawood - 50 allée Vicot Lhermitte	ex - VEKIA	587,00	19/05/2021	Congé triennal - En cours d'arbitrage
LILLE - Sainghin en Mélantois 72 rue des Sureauux	ex-POLYGONE	351,00	31/01/2021	Congé triennal
MERIGNAC - Parc Innolin - 10 rue du Golf	ex - POLE RESSOURCES	260,00	31/07/2020	Congé triennal
PARIS - 1 rue de Chazelle	ex - PACT	105,00	17/09/2020	Fin de bail
REIMS - 1 rue Thierry Sabine	ex - JARRY	201,00	14/04/2021	Fin de bail
TOULOUSE - 1 av de l'Europe	ex - LOGILAB	76,00	31/12/2018	En cours d'arbitrage
VIROFLAY - 80 bis av Gral Leclerc	ex - EQUATION	67,66	14/04/2015	Congé triennal
TOTAL LOCAUX VACANTS		2 319,53		

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1^{er} janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tient compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

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. 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 des parts en 2020, valeur net vendeur, a été de 232,00 €/part. La valorisation immobilière du patrimoine au 31/12/2020 est de 241,92 €/part. Cette dernière valorisation peut être prise en compte pour compléter votre déclaration fiscale.

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 ^e à la 21 ^e année	6% l'an soit 96%	1,65% l'an soit 26,40%
sur 16 ans		
la 22 ^e année	4% l'an, soit 4%	1,60% l'an, soit 1,60%
sur 1 an		
de la 23 ^e à la 30 ^e année	0	9% l'an, soit 72%
sur 8 ans		
TOTAL	100%	100%

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.

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

A compter du 1er 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 a posteriori 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^{er} 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	3,26%	7,19%	8,06%	9,56%

RESTRICTION US PERSON

La loi « Dodd Franck » 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 clôturée par anticipation en date du 15/03/2019, celui-ci sera porté de 55 880 136,20 € à 67 324 983,60 euros.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

ACM VIE - représentées par Madame Mounia KHALIL FISCHE

CIC OUEST – représenté par Monsieur Frédéric ROBIN

AAAZ SCI – représentée par Monsieur Cédric TROADEC

Monsieur Dominique CORBINEAU – Président

Monsieur Eric BELLEC

Monsieur Frédéric BLANC

Monsieur François CLAMME

Monsieur Pierre DEGUIGNE

Monsieur Jean-Louis FISCHER

Monsieur Michel MOSER

Monsieur Daniel MULLER

Madame Aurore PACOTTE

Monsieur Philippe QUINTALLET

Monsieur Maurice SIFFER

Monsieur Philippe SCHMUTZ

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 des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF). La Française Real Estate Managers a été agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 26 juin 2007 sous le numéro GP 07-000038 et au titre de la directive AIFM 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.



La Française Real Estate Managers

399 922 699 RCS Paris

128 boulevard Raspail - 75006 Paris

Tél. +33 (0) 1 53 62 40 60 - serviceclient@la-francaise.com

Une société du Groupe La Française www.la-francaise.com