

Rapport annuel 2012



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

du 25 juin 2013

SOMMAIRE

Rapport de gestion.....	p. 3
Rapport du Conseil de Surveillance	p. 17
Rapports du Commissaire aux Comptes.....	p. 19
Comptes au 31 décembre 2012	p. 23
Projets de résolutions	p. 38

Société Civile de Placements Immobiliers

Siège social :

2 avenue Jean-Claude Bonduelle – 44000 NANTES

Agrément AMF de la société de gestion n° S.C.P.I. 95-21 du 28 mars 1995.

Visa AMF N° SCPI 10-39 du 22 octobre 2010

SOCIÉTÉ DE PLACEMENTS IMMOBILIERS

SOCIÉTÉ DE GÉRANCE

CM-CIC SCPI GESTION
S.A. au capital de 240 000 €
R.C.S. PARIS N° B 348 860 337
Agrément AMF N° SCPI 95-21 du 28 mars 1995

Siège social :
34 rue du Wacken
67000 STRASBOURG

Bureaux administratifs :
2 avenue Jean-Claude Bonduelle
44000 NANTES

Direction :
Président du Conseil d'Administration :
M. Philippe SCHMUTZ
Directeur Général :
M. André CASSAR

Administrateurs :
BFCM Holding -
représentée par M. Maurice FAUVET
M. Michel DAVID
M. Jean-Charles GARCIA
M. Alexandre JEANSON
M. Philippe SCHMUTZ

Gestion des immeubles :
M. Alexandre JEANSON Tél. 02 40 12 91 47
Mme Martine BELONDRADE Tél. 02 40 12 94 52

Gestion des Associés :
Mme Françoise GIROD Tél. 02 40 12 95 38

Responsable de l'Information :
M. Alexandre JEANSON

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

M. Jean-Claude RUTH,

Membres

ACM VIE -
représentées par M. Olivier CHARDONNET,
CIC OUEST -
représenté par M. Michel DAVID,
M. Dominique CORBINEAU,
M. Pierre DEGUIGNE,
M. Thierry DUJOL,
M. Jean-Louis FISCHER,
M. Antoine GILBERT,
M. Michel MICHENKO,
M. Michel MOSER,
M. Jean-Jacques NICOLAY,
M. Christian NOMINE,
M. Maurice SIFFER,
M. Christian de SIMIANE,
M. Jean-Paul THIEBAULT

COMMISSARIAT AUX COMPTES

Titulaire :

KPMG SA représentée par M. Franck NOËL
7 boulevard Albert Einstein
44311 NANTES Cedex 3

Suppléant :

M. Vincent BROYE
15 rue du Professeur Jean Packer
CS 142176
35042 RENNES

RAPPORT DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 21 des statuts et à l'article L 214-73 du code monétaire et financier, pour vous rendre compte de l'activité de votre société et soumettre à votre approbation les comptes au 31 décembre 2012 et l'affectation des résultats.

I – APERÇU DE L'EXERCICE 2012

Dans un contexte économique trouble et face à un marché immobilier très contrasté, l'année 2012 confirme les qualités attendues de la SCPI en tant que support d'épargne. La mutualisation du risque locatif a confirmé ses effets en améliorant le chiffre d'affaire et en permettant de conforter les provisions devant faire face à des risques identifiés. Il en résulte une distribution prudente qui reste voisine de celle de l'an passé. Durant cet exercice, votre Société de Gestion, en liaison avec le Conseil de Surveillance, s'est attachée à poursuivre la politique d'arbitrage visant à maintenir un patrimoine répondant aux attentes des entreprises tout en privilégiant sa diversification vers des locaux commerciaux de centre-ville. Cette approche se poursuivra en 2013.

Au niveau du marché secondaire, la valeur de la part s'est stabilisée à un prix moyen de 209,45 €/part, net vendeur, valeur d'échange autour de laquelle le marché a trouvé sa liquidité.

Nous vous invitons, à la lecture des pages de ce rapport, à prendre connaissance de la situation détaillée de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT, ainsi que des rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance.

II – LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

1. CAPITAL

A l'issue de la fusion, le capital de la Société, d'un montant de 46 460 443,40 Euros, est réparti en 304 459 parts d'une valeur nominale de 152,60 Euros chacune. Ce capital est détenu au 31/12/2012 par 2 333 associés.

2. MARCHÉ DES PARTS

Durant l'exercice 2012 les échanges ont porté sur 5 928 parts représentant 1,95 % du nombre de parts composant le capital de la SCPI. En fin d'année, 695 parts, soit 0,22 % du nombre total de parts, étaient proposées à la vente, alors que 158 parts étaient demandées à l'achat, les unes et les autres à différents niveaux de prix.

Ce faible volume d'échange illustre l'étroitesse de ce marché sur lequel les échanges se sont effectués sur la base d'une valeur moyenne (nette cédant) de 209,45 €/part en 2012, soit une rentabilité moyenne de 5,80 %.

Sur la base du dernier prix acheteur de 226,78 €/part, le rendement 2012 ressort à 5,37 %.

Rapportée à une part, la valeur de réalisation qui résulte principalement des expertises du patrimoine réalisées en fin d'exercice est arrêtée à 237,14 €, voisine de celle de l'an passé.

III – LE PATRIMOINE

1 - COMPOSITION AU 31 DÉCEMBRE 2012

Le patrimoine de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT au 31/12 /2012 est composé de 54 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 43 580 m² (tableau n° 1 p 13).

Date d'achat	Ville	Ville Adresse	Nature des lots	M ²	Prix d'acquisition frais inclus	Valeur nette comptable	Loyers HT facturables	Valeur d'Expertise Hors Droits
					31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012
14.11.88	BIÈVRES (91570)	Burospace Bât. 1 - route de Gizy	Bureaux	715	966 169	994 798	100 749	957 000
23.03.91	BIEVRES (91510)	Burospace Bât. 1 - route de Gizy	Bureaux	786	1 030 000	1 030 000	102 180	830 000
29.07.87	BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	3 rue Nationale	Bureaux	452	914 694	939 169	112 890	1 208 974
09.04.08	CARQUEFOU (44)	le Sirius - Zac de la Fleuriaye	Bureaux	1 289	2 136 996	2 136 996	157 973	1 850 000
27.12.90	CERGY SAINT CHRISTOPHE (95)	Le Saint Christophe - 28 rue de l'Aven	Bureaux	1764	1 536 863	1 555 932	180 558	1 675 000
28.10.88	CESSON SEVIGNÉ (35510)	Technoparc les Peupliers	Bureaux	784	664 361	726 905	104 848	910 000
23.12.93	CRETEIL (94)	Le Hameau A - 139 allée des Bassins	Bureaux	863	1 126 187	1 133 194	121 161	1 120 000
23.12.93	DIJON (21)	1 avenue Jean Bertin	Bureaux	723	780 889	800 405	90 619	850 000
23.12.93	DIJON (21)	6 rue Marcel Dassault	Bureaux	307	362 391	366 195	37 860	370 000
30.07.87	ISSY LES MOULINEAUX (92130)	141 rue de Verdun	Bureaux	593	969 336	1 005 733	130 496	1 616 665
03.07.91	LEVALLOIS PERRET (92300)	35 rue Pierre Brossolette	Bureaux	171	611 931	611 931	49 569	650 000
14.10.11	LIMOGES	29 place Jourdan	Commerces	500	1 925 000	1 925 000	90 619	2 000 000
27.12.12	LILLE	86 rue du Molinel	Commerces	565	1 790 000	1 790 000	125 499	1 800 000
07.02.94	LYON BRON (69)	ZAC du Chêne - rue Blaise Pascal	Bureaux	780	1 090 234	1 120 117	116 125	1 130 000
29.12.94	LYON VILLEURBANNE (69)	Le Colysée - place Charles Hernu	Bureaux	932	1 788 124	1 819 062	169 235	2 000 000
14.02.91	MALAKOFF (92240)	56 rue Etienne Dolet	Bureaux	510	1 433 783	1 448 557	101 113	1 135 000
29.06.89	MARCO EN BAROEUL (59700)	Parc Europe - 340 avenue de la Marne	Bureaux / Activité	979	848 581	855 514	102 946	1 133 332
27.04.94	MARSEILLE (13)	Chateaugombert avenue John Laynard Keynes	Bureaux	994	1 100 308	1 113 761	109 942	1 150 000
02.03.99	MERIGNAC (33700)	33/37 avenue de la Marne	Bureaux	600	548 816	548 816	93 525	970 000
19.12.03	MERIGNAC (33700)	Parc d'Innolin - 10 rue du Golf	Bureaux	520	564 863	579 278	70 173	720 000
08.12.92	METZ (57)	Technopole 2000 - 8 rue Thomas Edison	Bureaux	886	756 197	763 099	86 003	700 000
16.03.95	METZ AUGNY (57)	ZAC du Bois d'Orly	Entrepôt / Commerce	2193	1 772 451	1 806 226	242 964	1 750 000
31.12.87	MONT ST AIGNAN (76130)	PAT de la Vatine - 11 rue Jacques Monod	Bureaux	784	728 706	744 715	78 213	780 000
24.04.87	NANTES (44000)	Le Beaumanoir - 15 rue Lamoricière	Bureaux	1 584	1 434 912	1 561 703	161 404	1 900 000
31.12.87	ORLEANS (45000)	Cage sud - 10 rue Émile Zola	Bureaux	1 133	1 308 470	1 420 374	168 563	1 255 000
12.07.88	ORLEANS (45000)	Cage nord - 12 rue Émile Zola	Bureaux	381	444 761	452 986	48 278	380 000
24.11.88	PARIS (75017)	1 rue de Chazelles	Bureaux	105	772 917	772 917	56 759	750 000
10.04.89	PARIS (75006)	121 rue de Rennes et 82 bd Raspail	Commerces	80	365 878	365 878	63 788	1 100 000
28.09.90	PARIS (75019)	32 quai de la Loire	Bureaux	217	885 770	885 770	53 318	637 500
03.07.91	PARIS (75016)	35 rue Pergolèse	Bureaux	77	511 466	511 466	23 147	440 000
21.12.88	RAMONVILLE- ST AGNE (31520)	ZAC du Canal - Bât. M15 7 avenue de l'Europe	Bureaux	1 026	927 004	1 039 016	114 736	1 000 000
29.09.89	RAMONVILLE- ST AGNE (31520)	ZAC du Canal - Bât. B18 9 avenue de l'Europe	Bureaux	817	846 698	936 887	104 462	850 000
30.07.92	REIMS (51)	1 allée Thierry Sabine	Bureaux	890	832 122	895 309	109 243	880 000
20.12.11	REIMS (51)	3 rue Condorcet	Commerces	425	1 600 000	1 600 000	115 355	1 600 000

01.09.86	RENNES (35000)	Centre Colombia - rue du Puits Mauget	Commerces	1 868	1 710 575	1 710 575	302 594	3 540 000
04.07.91	ROSNY SOUS BOIS	Immeuble SPAAK - 12 rue Jules Ferry	Bureaux	1663	1 837 976	1 918 988	210 985	1 900 000
01.04.96	ROUEN (76000)	59/61 rue du Gros Horloge	Commerces	600	632 663	632 663	117 433	1 725 000
22.12.97	ROUEN (76000)	21/23 rue du Bec	Commerces	215	152 449	152 449	64 339	870 000
10.12.87	ST PIERRE DES CORPS (37700)	8/10 rue de la Rabatterie	Bureaux	365	320 143	327 393	37 481	335 000
04.03.02	SAINT-HERBLAIN (44800)	Parc de l'Angevinière Bât. B Bât B bv Marcel Paul	Bureaux	742	579 306	585 052	87 444	800 000
01.07.86	SAINT-HERBLAIN (44800)	Parc de l'Angevinière Bât. E boulevard Marcel Paul	Bureaux	1 000	862 625	881 249	120 479	1 150 000
08.07.87	SAINT-HERBLAIN (44800)	Le Ponant - 3 place Magellan	Bureaux / Commerces	1 651	1 102 969	1 102 969	226 336	2 125 000
05.08.05	SAINT-HERBLAIN (44800)	ZAC du Moulin Neuf - Le Kepler rue Michaël Faraday	Bureaux	1 030	1 245 000	1 245 576	137 174	1 200 000
23.12.93	SAINT-HERBLAIN (44800)	ZAC du Moulin Neuf - 1 rue Faraday	Bureaux	710	790 000	790 000	87 259	860 000
21.06.89	SEVRES (92310)	119/121 Grande Rue	Bureaux	512	1 237 527	1 283 262	102 160	1 100 000
07.05.92	STRASBOURG MEINAU	5 rue du Verdon	Bureaux	1 161	1 300 000	1 300 000	183 943	840 000
06.11.95	STRASBOURG OBERHAUSBERGEN	Le Valparc - 12 rue du Parc	Bureaux	904	1 147 728	1 164 480	116 800	1 290 000
18.06.96	STRASBOURG MEINAU	2 rue du Verdon	Bureaux	371	516 393	538 196	51 904	590 000
28.05.09	STRASBOURG (67000)	Via Magistrale - boulevard Wilson	Bureaux	1441	4 200 000	4 218 700	252 409	4 300 000
19.09.88	TOULOUSE (31000)	ZAC du Canal - Campus 1 - Bât. B 1 avenue de l'Europe	Bureaux	596	583 482	639 951	65 719	650 000
15.10.86	TOURS ST AVERTIN (37550)	Parc des Granges Galand	Bureaux	1 030	844 872	844 872	108 488	1 200 000
23.12.93	TOURS (37000)	La Milletière - 7 allée Colette Duval	Bureaux	810	879 605	909 803	103 767	890 000
23.12.93	VILLERS LES NANCY (54)	PAT de l'Hippodrome	Bureaux	812	894 020	964 377	100 075	930 000
03.05.90	VIROFLAY (78220)	80 bis avenue du Général Leclerc	Bureaux	674	1 408 731	1 421 386	115 105	1 149 999
				43 580	57 622 942	58 888 865	6 186 206	65 543 470

2. ACQUISITIONS – REVENTES

Un arbitrage et une acquisition sont venus modifier la composition du patrimoine au cours de l'exercice :

A été vendu :

- A Mont Saint-Aignan, sur le Parc de la Vatine, l'immeuble de bureaux situé 13 rue Andreï Sakharov, correspondant à une surface de 1 590 m² (acte signé le 30/11/2012). Cette cession a été réalisée sur la base d'un prix net vendeur de 1 637 K€.

A été acheté :

- A Lille, 86 rue du Mollinel, un emplacement commercial de centre ville pris en location par l'enseigne alimentaire DIA du Groupe CARREFOUR (Acte signé le 27/12/2012 sur la base d'un prix principal de 1 790 K€).

A l'effet de poursuivre le programme d'arbitrage, nous proposons le renouvellement de la résolution portant sur l'autorisation et la rémunération en faveur de la société de gestion, à savoir :

- 1 % HT, perçue à l'issue des cessions d'immeubles autorisées par les textes et calculée sur la base de la valeur HT ou HD portée à l'acte des actifs cédés,
- 1 % HT, perçue à l'issue des acquisitions d'immeubles résultant du réemploi des fonds et calculée sur la base de la valeur HT ou HD portée à l'acte des actifs achetés.

3. SITUATION LOCATIVE

• Taux d'occupation (T.O.)

Le taux d'occupation physique - TOP - (1), exprimé en surface, est de 86,69 % en fin d'exercice.

Le taux d'occupation financier - TOF - (2) s'élève à 86,68 % en fin d'exercice.

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI. Il peut être calculé :

(1) **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.

(2) **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.

Les principaux mouvements de l'année portent sur :

- sorties de locataires à DIJON 155 m², METZ 379 m², ORLEANS 207 m², ROSNY SOUS BOIS 412 m², SAINT-HERBLAIN – l'Angevinière 466 m², TOURS 233 m²,
- entrées de locataires à CARQUEFOU 426 m², METZ 160 m², RAMONVILLE SAINT-AGNE (M 15) 251 m², ROSNY SOUS BOIS 135,75 m², SEVRES 512 m², STRASBOURG 161 m², TOURS 213 m², VILLERS LES NANCY 254 m².

La surface vacante fin 2012 est ainsi de 5 800,31 m² contre 7 800,15 m² fin 2011. Cette amélioration prend notamment en compte la vente de l'immeuble de Mont Saint Aignan dont les surfaces avaient été maintenues vacantes afin de répondre à la demande d'un investisseur occupant.

• Mouvements locatifs de l'exercice

VILLE	IMMEUBLE	Surfaces ex-locataire vacantes 31.12.2011	m²	Surfaces locataire libérées en 2012	m²	Surfaces locataire relouées en 2012	m²	Locataires locataire maintenus en 2012	m²	Surfaces locataire vacantes 31.12.2012	m²
Bièvres	route de Gizy	EFFIK	786,00								786,00
Bièvres	route de Gizy	ABOUND LOGIC	209,55								209,55
				KALIMERA	51,15						51,15
				RIGWAY	26,40						26,40
Boulogne-Billancourt	r. Nationale	WSTORE	55,59								55,59
				ABC COM	35,90						35,90
Carquefou	Sirius	GARANTIE LOCATIVE	262,00								262,00
		PLANET VO	426,00			CONCEPT MULTIMEDIA	115,00				-
						REYNAERS	311,00				-
Cergy St-Christophe	28 rue de l'Aven	RASTELLO	180,00								180,00
		VEPENET	35,00			STEINZEUG KERAMO	35,00				-
		GESTRIM	34,00								34,00
		SOGIPA	28,00								28,00
				EXPERTS EN BAT	25,00						25,00
Cesson	Les Peupliers			DOMCO	48,00	DOMCO	48,00				-
Créteil	139 allée des Bassins	ERYMA	100,00								100,00
Dijon	1 av. Jean Bertin	CAPELLI	80,00								80,00
				FAFSAB	155,00						155,00
Dijon	6 rue Marcel Dassault		-								-
Issy-les-Moulineaux	r. de Verdun										-
Levallois Perret	r. Brossollette										-
Limoges	29 place Jourdan										-
Lyon - Bron	r. Blaise Pascal		-								-
Lyon Villeurbanne	place Ch. Hernu		-								-
Malakoff	Etienne Dolet	MAISONS ELIKA	101,50								101,50
		SELER	34,00								34,00
				CNAM	62,50						62,50

Marc en B.	Le petit.Wasquehal										-
Marseille	av. Kaynes	ALTEDIA	94,00								94,00
Mérignac	r de la Marne										-
Mérignac	Innolin										-
Metz	8 rue Th Edison	CESE	420,00			ARTEMYS	160,00				260,00
				ALTRAN	240,00						240,00
				GENERALI	139,00						139,00
Metz Augny	ZAC du Bois d'Orly	PRIMA CLIM	560,00								560,00
Mont Saint Aignan	La Vatine - rue Monod	ALLIANZ	202,00								202,00
		ALLIANZ	76,00			EXTRACO	76,00				-
Mont Saint Aignan	La Vatine - 13 rue A. Sakharov	CCA	1 590,00	Vendu le 30.11.2012							
Nantes	Beaumanoir										-
Orléans	n°10 rue E. Zola	RESSOURCES MUTUELLES	120,00								120,00
		DÉPARTEMENT LOIRET	215,00								215,00
			17,50								17,50
				DÉPARTEMENT LOIRET	207,00						207,00
Orléans	n°12 rue E. Zola										
Paris 16°	r. Pergolèse										-
Paris 17°	r. Chazelles										-
Paris 19°	Quai de la Loire										-
Paris 6°	Raspail										-
Ramonville	Campus - 1 av. Europe			BCET	76,00	LOGILAB	76,00				-
Ramonville	M 15 - 7 av. Europe	MAINTRONIC	182,00			BEATEX	182,00				-
		PRESSE LABO	69,00			BEATEX	69,00				-
Ramonville	B.18 - 7bis av. Europe										-
Reims	1 al. Thierry Sabine	SCHNEIDER	201,00			JARRY CONSEIL	201,00				-
Reims	3 rue Condorcet										
Rennes	Colombia										-
Rosny-sous-Bois	12 rue Jules Ferry		139,00								139,00
		HI SEC	140,00								140,00
				ADMEA	140,50						140,50
				CEGELEC	271,50	SAMSAH	135,75				135,75
Rouen	r. du Bec										-
Rouen	Gros Horloge										-
Sèvres	Gabriel Péri	ARVAL	152,00			ALTEN	152,00				-
	Gabriel Péri	COFICA	360,00			ALTEN	152,00				-
St Herblain	Le Ponant										-
		SOLOC RABOTAGE	117,30								117,30
		ITTAKA	38,04			MTMD	38,04				-
St Herblain	L'Angevinière - Bât. E			SIEMENS	147,00						147,00
St Herblain	L'Angevinière - Bât. B			OCE	319,00						319,00
St Herblain	Kepler										-
St Herblain	1 rue Faraday		-								-
Strasbourg	Via Magistrale	Fin garantie locative	-	Fin garantie locative	161,00	RÉGIONS JOB	161,00				-
Strasbourg	5 rue du Verdon		-								-
Strasbourg	12 rue du Parc		-								-
Strasbourg	2 rue du Verdon		-								-
Tours	7 al. Colette Duval	OUEST ALLIANCE	102,00			AXS PARK	102,00				-
			102,00								102,00
				ECOUEST ENERGIE	111,00	ECOUEST ENERGIE	111,00				-
				RICOH	122,00						122,00
Tours	Granges Galand										-
Tours	r. Rabatterie										-
Villers les Nancy	l'Hippodrome	ACCES	254,00			BEREST	254,00				-
Viroflay	r. Gal Leclerc	SNCF	258,67								258,67
TOTAL			7 800,15		2 176,95		2 586,79		-		5 800,31

4. CONTENTIEUX ET CRÉANCES DOUTEUSES

La dotation aux créances douteuses au titre de l'exercice s'élève à 197 163,55 € et les reprises de provisions à 140 282,16 €. Cette dotation correspond à des locataires présentant des difficultés économiques, soit dans le cadre de redressements judiciaires, soit dans celui de simples actions en recouvrement. Quant aux reprises, elles sont essentiellement consécutives à des créances recouvrées justifiant le déprovisionnement constitué ou à la perte de créances sur les locataires ayant fait l'objet d'une liquidation judiciaire.

Le provisionnement total au 31/12/2012 est de 370 814,63 contre 313 933,26 € au 31/12/2011. Il correspond principalement à trois provisions correspondant au recouvrement de créances dues : par la Sté CESE suite à une contestation de travaux de remise en état (38 125 €) ; par la Sté MAINTRONIC à l'issue de son bail (18 361 €) ; par la Sté BONNAZA (67 173 €) dont le gérant cherche à céder le fonds de commerce.

5. ENTRETIEN ET AMÉNAGEMENT DES IMMEUBLES

La gestion des immeubles est assurée directement par la Société de Gestion qui veille à la perception des loyers et au bon entretien du parc immobilier.

Nous vous rappelons que seuls les travaux de gros entretien restent à la charge de la SCPI, l'entretien courant incombant aux locataires selon nos contrats. Cependant, à l'occasion de l'installation de nouveaux locataires, il est souvent nécessaire de modifier certains aménagements afin d'adapter les bureaux aux besoins des entreprises, dépenses qui sont amorties dans le respect du plan comptable et en fonction de la nature des travaux (encours 2012 : 204 427,19 €).

Les travaux d'aménagements amortissables réalisés en 2012 se sont élevés à la somme de 29 304,08 €. Ils portent essentiellement sur les immeubles situés à TOULOUSE sur l'Europarc- Bât. B18 (11 480,00 €) – Bât. M15 (8 155,46 €) et à MARCQ EN BAROEUL (8 182,94 €).

6. GROSSES RÉPARATIONS

Nous rappelons que le patrimoine a été acheté à l'état neuf ou après rénovation lourde. La majorité des immeubles étant sortie de la garantie décennale, il convient de prévoir les travaux relevant des grosses réparations. Afin de couvrir ces dépenses prévisibles, la gérance vous propose de poursuivre la politique de provision pour grosses réparations en affectant à ce poste la somme de 318 149,93 € représentant 3 % des loyers annuels hors taxes qui pourraient être facturés si l'ensemble du patrimoine était loué, majoré des provisions conservées suite à la vente de l'immeuble de MONT SAINT AIGNAN. Après reprises, la provision globale est de 2 597 864,01 €.

Durant l'exercice 2012 la provision pour grosses réparations a été partiellement utilisée à hauteur de 183 479,69 € pour le financement des travaux portant principalement sur les immeubles suivants situés à METZ Technopole (33 050 €), SAINT HERBLAIN – parc de l'Angevinière (18 323,63 €), MONT SAINT AIGNAN – rue Jacques Monod (20 467,18 €), CRETEIL (13 381,37 €), TOULOUSE (Bât. M15) (16 811,83 €), MERIGNAC rue de la Marne (14 954,00 €), REIMS – rue Thierry Sabine (11 140,00 €), MARCQ EN BAROEUL (10 438,52 €).

7. EXPERTISES

Dans le respect de la réglementation la Société de Gestion fait toujours estimer annuellement l'ensemble du patrimoine par un expert indépendant, ceci afin de permettre à chacun de pouvoir apprécier la valeur liquidative du patrimoine de la SCPI. L'estimation globale des immeubles reste voisine de celle de l'an passé.

Il est rappelé que la valeur fixée par l'expert est la valeur « vénale », c'est-à-dire « le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble » et dans les délais normaux. Elle est exprimée hors frais d'acquisition et en tenant compte des valeurs locatives qu'offrirait le marché à la date de l'estimation du bien, l'expert anticipant aussi bien les hausses que les baisses prévisibles à l'occasion du renouvellement des baux. A patrimoine équivalent suite aux arbitrage et acquisition réalisés sur l'exercice, il en résulte une estimation globale en fin d'exercice analogue à celle de l'an passé.

IV – RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Résultat de l'exercice	3 576 678,79 €
Report à nouveau antérieur	2 647 319,47 €
Résultat disponible	6 223 998,26 €
Acomptes distribués	3 699 176,85 €
Nouveau report à nouveau	2 524 821,41 €

Afin d'atténuer les effets sur la distribution d'un résultat en retrait, le report à nouveau a été utilisé à hauteur de 4,62 %, soit 122 498,06 €. Le nouveau report à nouveau représente 8,29 €/part, soit près de 68 % du dividende annuel.

Si vous retenez cette proposition, le revenu versé par part ayant eu pleine jouissance en 2012 et avant prélèvement libératoire, s'élèvera à 12,15 €/part soit rapporté, au 31/12/2012 :

- à la valeur de transaction des parts, une rentabilité de 5,37 % l'an du prix payé par l'acquéreur.
- à la valeur de réalisation du patrimoine, une rentabilité de 5,11 %.

L'évolution des revenus distribués est reprise au sein du tableau n°4 page 14.

V – FISCALITÉ

IMPÔTS SUR LE REVENU

Nous vous rappelons que les SCPI bénéficient du régime fiscal prévu à l'article 8 du CGI, c'est-à-dire que chaque associé est personnellement imposable pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI.

Nous rappelons que le revenu net imposable se détermine à partir des recettes et dépenses que la société a encaissées ou décaissées au cours de l'exercice, en tenant compte de charges déductibles. Le résultat comptable de l'exercice découle, quant à lui, de l'ensemble des produits et charges qui lui sont rattachés.

Les recettes et dépenses retenues pour la détermination des revenus imposables pour l'exercice 2012, pour une part ayant eu pleine jouissance, sont détaillées ci-après :

	€
Revenus bruts fonciers	19,10
Charges récupérables, non récupérées sur locataire ⁽¹⁾	0,51
Frais réels de gestion	1,53
Grosses réparations	0,54
Travaux d'entretien	0,77
Honoraires	0,30
Primes d'assurances	0,006
Impôts fonciers	2,03
Revenu net foncier	13,41
Revenu financier	0,81
Revenu net imposable	14,22

(1) correspondent à des charges sur locaux vacants.

IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE

L'ISF est dû par les personnes physiques dont le patrimoine net imposable excède, au 1^{er} janvier 2013, 1 300 000 €. Les associés qui y sont assujettis doivent déclarer sous leur responsabilité la valeur vénale de leurs parts au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

VI – PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

Les comptes annuels que nous vous présentons ont été établis conformément aux dispositions du plan comptable des sociétés civiles de placements immobiliers.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTRÔLES

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La gérance de votre SCPI est assurée, conformément à ses statuts, par la société CM-CIC SCPI GESTION agréée et placée sous le contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). CM-CIC SCPI GESTION a obtenu l'agrément n° 95-21 en date du 28 mars 1995.

Elle a pour mission la gestion des biens et affaires de votre SCPI dans le respect de l'intérêt exclusif des souscripteurs.

CM-CIC SCPI GESTION perçoit une rémunération définie à l'article 17 des Statuts.

PROCÉDURES ET CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre de l'article L214-68 du Code monétaire et financier « la Société de Gestion doit présenter des garanties suffisantes en ce qui concerne son organisation, ses moyens techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de ses dirigeants. Elle doit prendre toutes dispositions propres à assurer la sécurité des opérations qu'elle réalise ».

A ce titre, la société CM-CIC SCPI GESTION a mis en place un dispositif de contrôle interne pour le compte de votre SCPI, l'objectif étant la surveillance et la maîtrise des activités et des risques qui en découlent.

Ce dispositif, portant sur les principaux processus de fonctionnement de la société, se compose d'un ensemble de procédures de contrôle notamment dans les domaines juridique et vie sociale, information et gestion des associés sur le marché secondaire, gestion patrimoniale et locative, ainsi que la comptabilité.

En conformité avec la Loi de Sécurité Financière du 1^{er} août 2003 et le règlement général de l'AMF du 24 novembre 2004, la Société de Gestion a mis en œuvre des procédures et des moyens spécifiques en matière de prévention du blanchiment des capitaux et de lutte contre le financement du terrorisme.

L'EXPERTISE DU PATRIMOINE

Le patrimoine est examiné chaque année par un expert immobilier indépendant nommé par l'Assemblée Générale pour un mandat de quatre ans. Celui-ci arrête à cette occasion la valeur vénale des immeubles selon les règles et méthodes appropriées aux SCPI.

LE COMMISSARIAT AUX COMPTES

Les comptes annuels de votre SCPI sont audités par un Commissaire aux Comptes, nommé par l'Assemblée Générale pour un mandat de six ans, dans le respect des normes professionnelles applicables en France.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

La Société de Gestion est assistée d'un Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale pour six ans. Il se réunit, sur convocation de la Société de Gestion, au moins deux fois par an ou aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. Au cours de ces réunions sont examinés l'activité de la SCPI (marché secondaire et gestion locative) et les arbitrages. De plus, sont spécifiquement étudiés : en mars, les comptes sociaux et la préparation de l'Assemblée Générale annuelle, et en octobre les prévisions de résultat et de distribution. Outre une présentation orale faite par la Société de Gestion, et afin de permettre au Conseil de Surveillance d'exercer au mieux sa mission, il est adressé à chacun des membres, préalablement à la date de leur réunion, un dossier reprenant l'ensemble des sujets qui seront traités.

En application de l'article 18 des statuts, l'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jeton de présence. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Elle peut en outre décider d'une participation aux frais de déplacement en France métropolitaine.

Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance présente, lors de chaque Assemblée Générale, un rapport sur la gestion de la SCPI et émet un avis sur les projets de résolutions soumis à votre vote par la Société de Gestion.

La composition du Conseil de Surveillance renouvelé à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 juin 2011 est reprise en première page du présent rapport.

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

Euros

	BUREAUX	LOCAUX COMMERCIAUX	HABITATIONS	DIVERS (ENTREPÔTS)	TOTAUX
PARIS	3,78	1,68	/	/	5,46
RÉGION PARISIENNE	19,37		/	/	19,37
PROVINCE	53,38	21,79	/	/	75,17
TOTAUX	76,53	23,47		0	100,00

2. Évolution du capital

Date de création : 02.12.1985

Capital initial : 152 449,02 €

Nominal de la part : 762,25 €

ANNÉE	Montant du capital nominal au 31.12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31.12	Nombre d'associés au 31.12	Rémunération H.T. de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31.12 ⁽¹⁾
OUEST PIERRE INVESTISSEMENT						
2006	27 826 610 €	0,00 €	36 470	1 656	0,00 €	944,91 €
2007	27 826 610 €	0,00 €	36 470	1 616	0,00 €	950,00 €
2008	27 826 610 €	0,00 €	36 470	1 581	0,00 €	930,87 €
2009	27 826 610 €	0,00 €	36 470	1 559	0,00 €	961,11 €
CRÉDIT MUTUEL IMMOBILIER 1						
2006	26 049 920 €	0,00 €	40 703	905	0,00 €	561,00 €
2007	26 049 920 €	0,00 €	40 703	889	0,00 €	583,00 €
2008	26 049 920 €	0,00 €	40 703	850	0,00 €	561,00 €
2009	26 049 920 €	0,00 €	40 703	844	0,00 €	539,00 €
CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT						
2010	46 460 443 €	0,00 €	304 459	2 482	0,00 €	206,00 €
2011	46 460 443 €	0,00 €	304 459	2 399	0,00 €	225,45 €
2012	46 460 443 €	0,00 €	304 459	2 333	0,00 €	226,78 €

(1) prix payé par l'acquéreur

3. Évolution du marché secondaire des parts

ANNÉE	Nombre de parts cédées	% par apport au nombre de parts en circulation	Demandes de cessions en suspens au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	Délai moyen d'exécution d'une cession	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € H.T)
OUEST PIERRE INVESTISSEMENT					
2006	761	2,08 %	0	30 jours	19 290,00
2007	1 292	3,54 %	151	30 jours	32 920,00
2008	834	2,28 %	443	30 jours	21 693,00
2009	1 162	3,18 %	0	30 jours	29 631,69
2010 ⁽²⁾	610	1,67 %	190	30 jours	16 228,74
CRÉDIT MUTUEL IMMOBILIER 1					
2006	850	2,08 %	1 063	30 jours	
2007	1 920	4,71 %	128	30 jours	51 482,88
2008	426	1,04 %	229	30 jours	11 154,00
2009	390	0,95 %	632	30 jours	9 417,00
2010 ⁽²⁾	462	1,35 %	422	30 jours	10 574,75
CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT					
2010 ⁽³⁾	2 922	0,95 %	190	30 jours	16 195,21
2011	7 201	2,36 %	1 354	30 jours	53 633,31
2012	5 928	1,95 %	695	30 jours	37 124,21

(1) correspondent aux ordres de vente enregistrés par la Gérance

(2) de janvier à avril

(3) de août à décembre

4. Évolution du prix de la part

Euros

	2008	2009	01/01/2010 ⁽¹⁾	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012
	N-4	N-3	N-2	N-2	N-1	N
OUEST PIERRE INVESTISSEMENT						
Valeur d'acquisition au 31/12	930,87	961,11	192,22			
Dividende versé au titre de l'année	66,00	66,00	13,20			
Rendement de la part en %	7,09	6,87	6,87			
Report à nouveau cumulé par part	38,72	49,85	9,97			
CRÉDIT MUTUEL IMMOBILIER 1						
Valeur d'acquisition au 31/12	561,00	539,00	179,67			
Dividende versé au titre de l'année	39,00	37,00	12,33			
Rendement de la part en %	6,95	6,86	6,86			
Report à nouveau cumulé par part	28,91	23,80	7,93			
CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT						
Valeur d'acquisition au 31/12				206,00	225,45	226,78
Dividende versé au titre de l'année				13,20	12,60	12,15
Rendement de la part en %				6,41	5,59	5,37
Report à nouveau cumulé par part				9,27	8,64	8,29

(1) les données N et N-1 pour CM-CIC PI sont à rapprocher des données N-2 de OPI et CMI1 auxquelles ont été appliquées les parités d'échange au 01/01

5. Evolution par part des résultats financiers

ANNÉE					CM-CIC PI ⁽²⁾		CM-CIC PI ⁽²⁾		CM-CIC PI ⁽²⁾	
	2008 €	% du total des revenus	2009 €	% du total des revenus	2010 €	% du total des revenus	2011 €	% du total des revenus	2012 €	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	90,88	83,98	94,97	90,29	18,90	89,83	16,80	81,83	17,52	87,38
Produits financiers avant prélèvement libératoire	6,80	6,28	4,00	3,80	0,46	2,19	0,73	3,56	0,84	4,19
Produits divers	10,54	9,74	6,21	5,90	1,68	7,98	3,00	14,61	1,69	8,43
TOTAL	108,22	100,00	105,18	100,00	21,04	100,00	20,53	100,00	20,05	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
Diverses charges d'exploitation dont commissions de gestion	12,53	11,58	11,70	11,12	2,45	11,64	3,69	17,97	3,44	17,16
Autres frais de gestion	3,59	3,32	2,97	2,82	0,91	4,33	1,07	5,21	0,87	4,34
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	11,43	10,56	4,77	4,54	1,26	5,99	1,20	5,85	1,28	6,38
Charges locatives non récupérées										
Sous total charges externes	27,55	25,46	19,44	18,48	4,62	21,96	5,96	29,03	5,59	27,88
Amortissements nets										
. Patrimoine										
. Autres (travaux d'aménagements)	2,00	1,85	1,94	1,84	1,33	6,32	1,28	6,23	0,67	3,34
Provisions nettes										
. Pour travaux (grosses réparations)	2,86	2,64	4,31	4,10	0,65	3,09	0,76	3,70	1,04	5,19
. Autres (douteux/risques et charges)	1,99	1,84	2,36	2,24	1,13	5,37	0,50	2,44	1,00	4,99
Sous total charges internes	6,85	6,33	8,61	8,19	3,11	14,78	2,54	12,37	2,71	13,52
TOTAL	34,40	31,79	28,05	26,67	7,73	36,74	8,50	41,40	8,30	41,40
RÉSULTAT COURANT	73,82	68,21	77,13	73,33	13,31	63,26	12,03	58,60	11,75	58,60
Variation report à nouveau	7,81	7,22	11,13	10,58	0,11	0,52	-0,57	-2,78	-0,40	-2,00
Variation d'autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	66,00	60,99	66,00	62,75	13,20	62,74	12,60	61,37	12,15	60,60
Revenus distribués après prélèvement libératoire	64,01	59,15	64,82	61,63	13,06	62,07	12,37	60,25	11,84	59,05

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

(2) la comparaison avec les exercices antérieurs nécessite de diviser les valeurs des colonnes qui précèdent par 5

6. Emploi des fonds

Euros

	TOTAL AU 31/12/2011	DURANT L'ANNÉE 2012	TOTAL AU 31/12/2012
Fonds collectés	62 190 442	-3 621	62 186 821
.+ /-cessions	360 692	-239 237	121 455
.+ divers (Amortissements des frais d'acquisition, de la TVA non récupérable et des mobilisations locatives)	1 736 668	163 356	1 900 024
.- prélèvement sur prime d'émission	2 259 339	0	2 259 339
.- Achats d'immeubles	57 708 668	-85 725	57 622 944
.- Frais d'acquisition	995 159	186 232	1 181 391
et TVA (non récupérable)	7 448	-400	7 048
.- Divers agencements	2 459 019	11 050	2 470 069
Sommes restant à investir	858 169	-190 660	647 509

7. Chiffres significatifs

I	Compte de résultat		Euros	Euros
		Loyers	5 333 815,65	
		Résultat d'exploitation	3 318 976,56	
		Résultat	3 575 678,79	
II	Bilan	Capital social	46 460 443,40	
		Total des capitaux propres	63 624 503,78	
		Immobilisations locatives	59 072 892,56	
		Total du bilan	63 624 503,78	
III	Autres informations		Global	par part
		Bénéfice	3 576 678,79	11,75
		Dividende	3 699 176,85	12,15
IV	Patrimoine	Valeur vénale / expertise (hors droits, hors frais)	65 543 470,00	215,28
		Valeur comptable	59 072 892,56	194,03
		Valeur de réalisation	72 200 372,11	237,14
		Valeur de reconstitution de la SCPI	82 159 858,65	269,86

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux statuts, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Notre mission d'assistance et de contrôle a pu s'exercer à la faveur de nos échanges avec la Société de Gestion notamment lors des réunions du Conseil qui se sont tenues le 28 mars, le 25 juin et le 13 novembre 2012.

Le Conseil s'est réuni le 26 mars 2013 afin d'examiner notamment les comptes annuels de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT arrêtés au 31/12/2012.

SITUATION IMMOBILIÈRE

Le patrimoine de la SCPI n'a que peu varié durant l'exercice. L'immeuble de MONT SAINT AIGNAN, situé 13 rue Andreï Sakharov, a été maintenu libre de locataire afin de favoriser un arbitrage auprès d'un investisseur occupant. Cette vente a été régularisée en date du 30 novembre 2012. Dans un souci de diversification du patrimoine, la Société de Gestion a réemployé les capitaux issus de cette cession par l'acquisition d'un immeuble à usage de commerce situé 86 rue du Mollinel à Lille, loué en totalité à l'enseigne alimentaire DIA (Groupe CARREFOUR). Ce réemploi contribuera, comme l'an passé, à consolider le résultat qui s'inscrit en léger retrait en 2012 par rapport à l'exercice précédent. D'autres projets d'arbitrage ont été validés par le Conseil dans le souci d'adapter le patrimoine à la demande des entreprises tout en veillant à améliorer sa diversification en immobilier de commerce. Le Conseil a été étroitement associé à ces orientations qui doivent contribuer, sur le terme, à pérenniser le chiffre d'affaire, plus fragilisé en période de tension des marchés locatifs affectant les bureaux. Malgré leurs estimations prudentes, les experts maintiennent la valeur globale des immeubles, à patrimoine constant, par rapports à celles de 2011, ces évaluations s'adossant toujours à des valeurs locatives telles qu'elles ressortent du marché et non des baux en cours.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année 2012, le marché secondaire a trouvé une quasi liquidité à l'issue de chaque confrontation mensuelle des ordres d'achat et des ordres de vente.

Le prix moyen annuel constaté à l'issue de ces transactions s'est stabilisé autour d'une valeur moyenne annuelle de 209,45 €/part. A noter que ces échanges s'inscrivent dans le sillage de l'exercice précédent, enregistrant un marché secondaire dont le volume est très étroit, représentant 0,22 % du nombre de parts composant le capital.

On notera toujours l'écart entre la valeur du marché et la valeur réelle des actifs de la société, ce qui est préjudiciable aux cédants et favorable aux acquéreurs. Néanmoins la valeur d'échange des parts reste proche de la valeur d'expertise du patrimoine estimé à 215,28 €.

RENOUVELLEMENT DES MEMBRES

Nous rappelons qu'en application de l'article 5 des statuts, l'Assemblée Générale Ordinaire du 25/06/2013 de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT aura à pourvoir 5 postes de Conseiller. La liste des membres actuels du Conseil est reprise en p. 2 du rapport de la Société de Gestion.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Après vérification par le Commissaire aux Comptes, la Société de Gestion nous a communiqué les comptes dont la présentation est conforme aux règles comptables propres aux S.C.P.I.

Ceux-ci n'appellent pas d'observation particulière de notre part.

Nous marquons un avis favorable à l'affectation du résultat sous la forme du dividende correspondant aux acomptes versés, soit 3 699 176,85 €, composé du résultat de l'exercice (3 576 678,79 €) majoré d'une reprise sur le report à nouveau de 122 498,06 €. Après le vote des associés, le nouveau report à nouveau sera de 2 524 821,41 €.

Le Président du Conseil de Surveillance
Monsieur Jean-Claude RUTH

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2012

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier CM-CIC Pierre Investissement, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

La note II-B « informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'estimation de la valeur du patrimoine.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe, et nous nous sommes assurés de leur correcte application. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier les données sous-tendant à l'estimation des valeurs vénales des immeubles par la société Foncière Expertise et à les comparer avec les données figurant dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nantes, le 3 mai 2013
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.



Franck Noël
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Mesdames, Messieurs les Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

• Convention de commission d'arbitrage conclue avec la société de gestion CM-CIC SCPI Gestion S.A.

Nature et objet :

Une commission sur les arbitrages est intégralement acquise à la société de gestion après la réalisation de cession et d'acquisition de biens immobiliers. Cette commission s'élève à :

- 1 % hors taxes, perçus à l'issue des cessions d'immeubles autorisées par les textes et calculés sur la base de la valeur hors taxes ou hors droit, portée à l'actif des actifs cédés,
- 1 % hors taxes, perçus à l'issue des acquisitions d'immeubles résultant du réemploi des fonds et calculée sur la base de la valeur hors taxes ou hors droit, portée à l'acte des actifs achetés.

Cette convention, renouvelable annuellement par approbation de votre assemblée générale, a été renouvelée pour la dernière fois le 25 juin 2012 par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI CM-CIC Pierre Investissement.

Modalités :

Pour l'exercice 2012, la commission versée par votre société civile de placement immobilier au titre de cette convention s'élève à € 34 270 hors taxes.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

• Convention prévue à l'article 17 des statuts avec la société de gestion CM-CIC SCPI Gestion S.A.

Nature et objet :


Les statuts de la SCPI CM-CIC Pierre Investissement déterminent en l'article 17 la rémunération de la société de gestion CM-CIC SCPI Gestion S.A. par la SCPI comme suit :

- 6 % hors taxes du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse, pour l'organisation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements,
- 8 % hors taxes du montant des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets annuels hors taxes pour la gestion des biens sociaux et l'administration de la société.

Modalités :

Pour l'exercice 2012, la rémunération versée par votre société civile de placement immobilier s'élève à €422 503 hors taxes, exclusivement au titre de la gestion et de l'administration des biens sociaux de la SCPI.

Nantes, le 3 mai 2013
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.



Franck Noël
Associé

COMPTES DE L'EXERCICE 2012

1. Bilan au 31 décembre 2012	p. 24
2. Comptes de résultat 2012	p. 26
3. Annexes	p. 28

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2012

ÉTAT DU PATRIMOINE

Euros

		31.12.2012		31.12.2011	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers					
Immobilisations locatives		59 072 892,56	65 543 470,00	59 111 441,35	65 435 381,00
Terrains et constructions locatives	+	58 888 864,88	65 543 470,00	59 111 441,35	65 435 381,00
Immobilisations en cours	+	184 027,68		0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices		492 573,12	0,00	321 786,51	0,00
Commissions de souscription	+	0,00		0,00	
Frais de recherche des immeubles	+	491 038,64		319 782,13	
TVA non récupérable sur immob locatives	+	1 534,48		2 004,38	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+	0,00		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers		-3 482 820,12	-884 956,11	-3 374 394,58	778 280,11
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	0,00		0,00	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	2 597 864,01		2 596 114,47	
Autres provisions pour risques et charges	-	884 956,11		778 280,11	
TOTAL I		56 082 645,56	64 658 513,89	56 058 833,28	64 657 100,89
Autres actifs et passifs d'exploitation					
Actifs immobilisés		1 951,00	0,00	0,00	0,00
Associés capital souscrit non appelé	+	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles	+	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières	+	1 951,00	0,00	0,00	0,00
Créances		1 547 363,43	1 547 363,43	2 115 876,29	2 115 876,29
Locataires et comptes rattachés	+	1 602 458,83	1 602 458,83	2 065 970, 40	2 065 970, 40
Autres créances	+	315 719,23	315 719,23	363 839,13	363 839,13
Provisions pour dépréciation des créances	-	370 814,63	370 814,63	313 933, 24	313 933, 24
Valeurs de placements et disponibilités		8 335 682,30	8 335 682,30	8 419 554,12	8 419 554,12
Valeurs mobilières de placement	+	7 427 322,11	7 427 322,11	7 972 247,00	7 972 247,00
Fonds de remboursement	+	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres disponibilités	+	908 360,19	908 360,19	447 307,12	447 307,12
Provisions générales pour risques et charges	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes		-2 343 709,61	-2 343 709,61	-2 630 797,24	-2 630 797,24
Dettes financières	-	1 315 595,17	1 315 595,17	1 294 600,66	1 294 600,66
Dettes d'exploitation	-	595 119,43	595 119,43	611 520,00	611 520,00
Dettes diverses	-	432 995,01	432 995,01	724 676, 58	724 676, 58
TOTAL II		7 541 287,12	7 539 336,12	7 904 633,17	7 904 633,17
Comptes de régularisation actif et passif					
Charges constatées d'avance	+	571,10	571,10	71 700,61	71 700,61
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	-	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III		571,10	571,10	71 700,61	71 700,61
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES		63 624 503,78		64 035 167, 06	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			72 198 421,11		72 633 434,67

Règlement N° 99-06 du 23/06/1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Euros

	31.12.2011				31.12.2012
Capitaux propres	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Fusion	Situation de clôture
Capital	46 460 443,40	0,00	0,00	0,00	46 460 443,40
Capital souscrit	46 460 443,40			0,00	46 460 443,40
Capital en cours de souscription	0,00				0,00
Primes d'émission	13 470 659,60	0,00	-3 621,12	0,00	13 467 038,48
Primes d'émission	8 794 057,21				8 794 057,21
Primes d'émission en cours de souscription	0,00				0,00
Prélèvement sur prime d'émission	-2 259 339,08				-2 259 339,08
Prime de fusion	10 423 986,30				10 423 986,30
Prélèvement sur prime de fusion	-3 488 044,83		-3 621,12		-3 491 665,95
Écarts d'évaluation					
Écart de réévaluation	0,00				0,00
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00				0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00				0,00
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	360 692,37		-239 237,15		121 455,22
Réserves					
Report à nouveau	2 823 222,55	-175 903,08	0,00		2 647 319,47
Résultat de l'exercice	3 660 288,31	-3 660 288,31	3 576 678,79	0,00	3 576 678,79
Résultat 2011		0,00		0,00	0,00
Résultat en attente d'affectation	3 660 288,31	-3 660 288,31			0,00
Résultat de l'exercice	0,00		3 576 678,79		3 576 678,79
Acomptes sur dividendes	-2 740 138,99	3 836 191,39	-3 744 483,98	0,00	-2 648 431,58
Acompte sur dividende versé 1 ^{er} trimestre 2011	-913 377,00	913 377,00			0,00
Acompte sur dividende versé 2 ^e trimestre 2011	-913 377,00	913 377,00			0,00
Acompte sur dividende versé 3 ^e trimestre 2011	-913 384,99	913 384,99			0,00
Acompte sur dividende versé 4 ^e trimestre 2011	0,00	1 096 052,40	-1 096 052,40		0,00
Acompte sur dividende versé 1 ^{er} trimestre 2012	0,00		-913 377,00		-913 377,00
Acompte sur dividende versé 2 ^e trimestre 2012			-913 377,00		-913 377,00
Acompte sur dividende versé 3 ^e trimestre 2012			-821 677,58		-821 677,58
Acompte sur dividende versé 4 ^e trimestre 2012					
TOTAL GÉNÉRAL	64 035 167,24	0,00	-410 663,46	0,00	63 624 503,78

Règlement N° 99-06 du 23/06/1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI

COMPTES DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DÉCEMBRE 2012

CHARGES

Euros

CHARGES H.T.	31.12.2012		31.12.2011	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
Charges immobilières		2 379 891,98		2 448 190,09
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 353 018,57		1 655 739,28	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	391 050,94		366 665,07	
Autres charges immobilières	635 822,47		425 785,74	
Charges d'exploitation de la société		1 870 341,62		1 874 926,50
Diverses charges d'exploitation				
Honoraires de la gérance	520 011,56		484 316,28	
Autres honoraires	113 494,31		295 260,88	
Informations des associés	26 218,55		22 163,45	
Frais postaux et de communications	890,47		813,14	
Frais de conseils et d'assemblées	9 767,67		13 453,27	
Frais divers	60 695,45		71 614,54	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	197 163,55		51 108,41	
Provisions pour grosses réparations	318 149,93		230 277,08	
Amortissements	204 427,19		388 535,71	
Provision pour éventualités diverses	106 677,00		101 776,00	
Provisions pour risques divers				
Autres charges				
Clients irrécouvrables	2 678,73		1 191,77	
Autres charges gestion courante / ex. antérieur	310 167,21		214 415,97	
Charges financières		0,00		0,00
Charges financières diverses	0,00		0,00	
Dotation aux amortissements et aux provisions	0,00		0,00	
Charges financières	0,00		0,00	
Charges exceptionnelles		1 988,76		19 782,41
Charges exceptionnelles (clients irrécouvrables)	0,00		0,00	
Dotation aux amortissements et aux provisions	0,00		0,00	
Charges exceptionnelles	1 988,76		19 782,41	
Total des charges		4 252 222,36		4 342 899,00
Solde créditeur = bénéfice		3 576 678,79		3 660 288,31
TOTAL GÉNÉRAL		7 828 901,15		8 003 187,31

Règlement N° 99-06 du 23/06/1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI

PRODUITS

Euros

PRODUITS H.T.	31.12.2012		31.12.2011	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		7 057 841,95		6 868 919, 11
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	5 333 815,65		5 114 541,10	
Charges facturées	1 647 076,49		1 695 241,35	
Produits annexes	76 949,81		59 136,66	
Autres produits d'exploitation		511 368,21		895 867, 32
Reprises d'amortissement d'exploitation			331 743,98	
Reprises de provision d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	140 282,16		62 200, 61	
Provisions pour grosses réparations	316 400,39		317 434,65	
Provisions pour éventualités diverses			2 211,60	
Transferts de charges d'exploitation	2 481,95		8 440,82	
Autres produits	1 371,18		298,89	
Autres produits de gestion courante / ex. antérieur	50 832,53		173 536,77	
Produits financiers		254 236,18		221 144,58
Produits financiers	254 236,18		221 144,58	
Intérêts de retard facturés	0,00		0,00	
Reprises de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels		5 454,81		17 256,30
Produits exceptionnels (clients irrécouvrables)	5 454,81			
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
Produits exceptionnels			17 256,30	
Total des produits		7 828 901,15		8 003 187,31
Solde débiteur = perte		0,00		0,00
TOTAL GÉNÉRAL		7 828 901,15		8 003 187,31

Règlement N° 99-06 du 23/06/1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI

Annexes aux comptes annuels 2012

SOMMAIRE

I. LES FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2012	p. 29
II. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION	p. 29
A) Principes, règles et méthodes comptables	p. 29
B) La valeur vénale	p. 29
C) Le plan d'entretien	p. 30
D) La valeur des terrains	p. 30
III. TABLEAUX CHIFFRES	p. 30
A) Variation de l'actif immobilisé	p. 30
B) Inventaire et tableau récapitulatif du patrimoine immobilisé	p. 31
1 - Tableau récapitulatif : état de synthèse	p. 31
2 - Inventaire détaillé	p. 32
C) Capitaux propres	p. 33
D) Provisions	p. 34
E) Réévaluation des immeubles	p. 34
F) Affectation du résultat 2012	p. 34
G) Créances et Dettes	p. 34
1 - Créances	p. 34
2 - Dettes financières	p. 35
3 - Dettes d'exploitation	p. 35
4 - Valeurs de placements et disponibilités	p. 35
IV. INFORMATIONS DIVERSES	p. 35
A) Frais d'établissement	p. 35
B) Produits à recevoir et charges à payer	p. 35
1 - Produits à recevoir	p. 35
2 - Charges à payer	p. 36
C) Commissions de gestion	p. 36
D) Charges et produits de la période imputables à un autre exercice	p. 37
E) Produits et charges exceptionnels	p. 37
F) Engagements hors-bilan	p. 37

I. LES FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2012

D'une part, une cession d'immeuble a été enregistrée en 2012. Le bien immobilier, domicilié au 13 rue Andreï Sakharov à Mont Saint Aignan, a généré une moins-value de 239 237,15 €.

D'autre part, une acquisition de commerce situé au 86 rue du Mollinel à Lille, a été réalisée pour une valeur de 1 790 000,00 €.

Une diminution de la surface des vacants entraîne une augmentation du poste loyer vis-à-vis de l'année antérieure.

Les redevances des années antérieures 2006 à 2010 ont été réalisées et appelées auprès des locataires sur l'exercice 2012.

II. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice 2012 ont été arrêtés conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers résultant du règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC).

A) Principes, règles et méthodes comptables

Il n'y a pas de dérogation significative aux principes, règles et méthodes comptables de base de la comptabilité et du règlement CRC 99-06.

Les immobilisations locatives sont enregistrées à leur coût historique, soit hors frais et taxes. Elles ne font l'objet ni d'amortissement pour dépréciation, ni de réévaluation au cours de l'exercice.

Les frais d'agencement engagés pour l'installation de nouveaux locataires sont amortis sur 6 ans, prorata temporis. Les autres agencements ne sont pas amortis, puisqu'il s'agit de travaux d'amélioration susceptibles d'augmenter la valeur des immeubles.

Les frais d'acquisition des immeubles et la T.V.A. non récupérable sont affectés en charges à répartir sur plusieurs exercices, et sont amortis en linéaire sur 15 ans. Lors de cession d'immeuble, la partie non amortie de ces frais et de TVA non récupérable est imputée sur la prime d'émission comme le prévoient les statuts.

Les provisions sur créances douteuses sont déterminées en fonction du risque de non-recouvrement des créances après prise en compte de 50 % des dépôts de garantie.

Une provision pour éventualités diverses est dotée chaque année à hauteur de 2 % des loyers facturés.

Cette provision qui s'élève à 884 956,11 au 31.12.2012 est destinée à couvrir les risques suivants :

- mise aux normes des anciens immeubles pour : 562 K€
- charges locatives imprévues ou impayées pour : 129 K€
- risque de litige avec les locataires pour : 193 K€

B) La valeur vénale

À l'arrêté des comptes, il est procédé à la détermination de la valeur vénale des immeubles locatifs. La valeur vénale d'un immeuble est le prix présumé qu'accepterait de donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble. Cette valeur est mentionnée dans la colonne « valeurs estimées » du tableau B) 1- Inventaire du patrimoine immobilisé détaillé. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée tous les cinq ans, par un expert immobilier indépendant. Celle-ci est actualisée chaque année par ce même expert. La dernière expertise date de la fin d'année 2012 et a été réalisée par la société Foncière Expertise.

C) Le plan d'entretien

Il n'y a pas de plan d'entretien établi. Ainsi, conformément au CRC 99-06, pour permettre le maintien des immeubles en bon état, une provision pour grosse réparation est constituée d'un montant égal à 3 % des loyers hors taxes facturés et, s'il y a lieu, potentiels (en cas d'immeubles vides ou partiellement occupés).

D) La valeur des terrains

La valeur des terrains acquis par la SCPI n'a, dans aucun cas, été distinguée de la valeur des constructions.

III. TABLEAUX CHIFFRES

A) Variation de l'actif immobilisé

Euros

Tableau de variation de l'actif immobilisé	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice 01.01.2012	Augmentations	Diminutions	Valeur brute au 31.12.2012
Immeubles locatifs	57 708 668,36	1 790 000,00	1 875 724,85	57 622 943,51
Agencements non amortissables des immeubles	766 193,54	0,00	0,00	766 193,54
Agencements amortissables des immeubles	1 692 825,82	35 325,00	24 275,15	1 703 875,67
Immeubles constructions en cours	0,00	184 027,68		184 027,68
Sous-Total Immobilisations Locatives Brutes	60 167 687,72	2 009 352,68	1 900 000,00	60 277 040,40
Amortissements	-1 056 246,33	-172 176,62	-24 275,15	-1 204 147,80
Total Immobilisations Locatives Nettes	59 111 441,39	1 837 176,06	1 875 724,85	59 072 892,60
Frais d'acquisition d'immeubles	995 159,98	203 037,18	16 806,39	1 181 390,77
TVA non récupérable	7 048,38	0,00	0,00	7 048,38
Sous-Total Charges à Répartir Brutes	1 002 208,36	203 037,18	16 806,39	1 188 439,15
Amortissements	-680 421,83	-32 250,57	16 806,39	-695 866,01
Total Charges à Répartir Nettes	321 786,53	170 786,61	33 612,78	492 573,14
Total des Immobilisations Nettes	59 433 227,92	2 007 962,67	1 909 337,63	59 565 465,74

B) Inventaire et tableau récapitulatif du patrimoine immobilisé

1 – Tableau récapitulatif : état de synthèse

Euros

Récapitulation des placements immobiliers nets d'amortissements	31.12.2012		31.12.2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<i>Terrains et constructions locatives</i>				
Bureaux	46 947 591,14	47 900 138,00	48 954 830,91	49 902 049,00
Commerces	8 176 565,21	12 635 000,00	6 386 565,21	10 560 000,00
Entrepôts	1 806 225,73	1 750 000,00	1 817 483,81	1 750 000,00
Mixte : Habitations/Commerces				
Mixte : Bureaux/Commerces	1 102 968,64	2 125 000,00	1 103 978,94	2 100 000,00
Mixte : Bureaux/Entrepôts				
Mixte : Commerces/Entrepôts				
Mixte : Bureaux/Local d'activités	855 514,16	1 133 332,00	848 580,52	1 123 332,00
TOTAL	58 888 864,88	65 543 470,00	59 111 439,39	65 435 381,00
<i>Immobilisations en cours</i>				
Bureaux	184 027,68			
Commerces				
Entrepôts				
Mixte : Habitations/Commerces				
Mixte : Bureaux/Commerces				
Mixte : Bureaux/Entrepôts				
Mixte : Commerces/Entrepôts				
Mixte : Bureaux/Local d'activités				
TOTAL	184 027,68			
TOTAL GÉNÉRAL	59 072 892,56	65 543 470,00	59 111 439,40	65 435 381,00

2 – Inventaire détaillé

Euros

		31.12.2012		31.12.2011	
	Récapitulation détaillée des placements immobiliers	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
	Terrains et constructions locatives				
	Bureaux Sous-Total	46 947 591,14	47 900 138,00	48 954 830,91	49 902 049,00
2	St HERBLAIN / ANGEVINIERE - Bât. E	881 249,03	1 150 000,00	881 249,04	1 150 000,00
3	TOURS ST AVERTIN - Granges Galand	844 872,45	1 200 000,00	844 872,45	1 200 000,00
4	MONT ST AIGNAN - 11 rue Jacques Monod	744 714,56	780 000,00	746 556,23	770 000,00
5	NANTES/ BEAUMANOIR - rue Lamoricière	1 561 703,17	1 900 000,00	1 562 226,20	1 850 000,00
6	TOULOUSE /CAMPUS - 1 av. de l'Europe	639 951,36	650 000,00	645 961,34	650 000,00
7	CESSON SEVIGNE - les Peupliers	726 905,26	910 000,00	726 905,27	910 000,00
8	TOULOUSE/RAMONVILLE - Bât. M15	1 039 015,59	1 000 000,00	1 031 855,43	1 000 000,00
10	ORLEANS - 12 rue Emile Zola	452 986,29	380 000,00	453 936,11	430 000,00
12	SEVRES - 119 Grande rue	1 283 262,01	1 100 000,00	1 283 262,01	970 000,00
13	PARIS - rue de la Saône	0,00	0,00	0,00	0,00
14	TOULOUSE/RAMONVILLE - Bât. B18	936 886,73	850 000,00	928 806,65	815 000,00
15	LEVALLOIS PERRET - 36 rue Brossolette	611 930,69	650 000,00	611 930,70	600 000,00
18	MERIGNAC - av. de la Marne	548 816,46	970 000,00	548 816,46	960 000,00
19	St HERBLAIN / ANGEVINIERE - Bât. B	585 052,46	800 000,00	583 906,88	870 000,00
20	MERIGNAC / INNOLIN - rue du Golf	579 277,73	720 000,00	580 295,56	770 000,00
21	St HERBLAIN / LE KEPLER - rue Faraday	1 245 576,08	1 200 000,00	1 246 715,74	1 350 000,00
22	CARQUEFOU /LA FLEURIAYE - rue Ampère	2 136 996,15	1 850 000,00	2 136 996,15	1 950 000,00
23	BIEVRES - route de Gizy	1 030 000,00	957 000,00	1 030 000,00	957 000,00
24	STRASBOURG - 5 rue de Verdon	1 300 000,00	840 000,00	1 300 000,00	1 070 000,00
25	REIMS - 1 rue Thierry Sabine	895 308,72	880 000,00	916 188,84	850 000,00
26	METZ - 8 rue Thomas Edison	763 098,62	700 000,00	765 399,09	730 000,00
27	MONT ST AIGNAN - 13 rue Andreï Sakharov	0,00		1 875 724,86	1 830 000,00
28	CRETEIL - 139 chemin des Bassins	1 133 193,61	1 120 000,00	1 135 393,74	1 100 000,00
29	TOURS - 7 allée Colette Duval	909 802,60	890 000,00	919 868,40	900 000,00
30	DIJON - 13 avenue Jean Bertin	800 404,75	850 000,00	806 909,97	890 000,00
31	DIJON - 6 rue Marcel Dassault	366 195,43	370 000,00	367 463,61	380 000,00
32	ST HERBLAIN - 1 rue Michaël Faraday	790 000,00	860 000,00	790 000,00	850 000,00
33	NANCY - 10 allée de Longchamp	964 376,87	930 000,00	976 274,40	970 000,00
34	BRON - 8 rue B Pascal	1 120 117,21	1 130 000,00	1 130 078,14	1 150 000,00
35	MARSEILLE - avenue Maynard Keynes	1 113 761,07	1 150 000,00	1 117 769,64	1 200 000,00
36	VILLEUBARNE - 4-5 rue Charles Hernu	1 819 062,02	2 000 000,00	1 829 374,68	2 000 000,00
38	OBERHAUSBERGEN Bât. Emeraude	1 164 480,07	1 290 000,00	1 169 103,78	1 200 000,00
39	STRASBOURG - 2 rue de Verdon	538 196,33	590 000,00	545 464,22	550 000,00
50	St PIERRE DES CORPS rue de la Rabaterie	327 392,65	335 000,00	327 392,65	335 000,00
51	ORLEANS - 10 rue Emile Zola	1 420 374,04	1 255 000,00	1 420 374,04	1 335 000,00
53	CERGY- 8 rue de l'Aven	1 555 931,58	1 675 000,00	1 562 287,73	1 650 000,00
54	ROSNY - 12 rue Jules Ferry	1 918 988,24	1 900 000,00	1 945 992,16	1 925 000,00
55	STRASBOURG - via Magistrale, Bd Wilson	4 218 700,07	4 300 000,00	4 223 375,09	4 100 000,00
57	ISSY LES MOULINEAUX - rue de Verdun	1 005 732,95	1 616 665,00	1 005 737,52	1 616 665,00
59	BOULOGNE - rue Nationale	939 168,88	1 208 974,00	944 779,39	1 196 510,00
60	BIEVRES - route de Gizy	994 013,07	830 000,00	994 797,84	830 000,00
61	PARIS - rue de Chazelles	772 916,52	750 000,00	772 916,52	687 500,00
63	VIROFLAY - rue du G ^{al} Leclerc	1 421 386,21	1 149 999,00	1 422 078,80	1 199 999,00
64	PARIS - 32 quai de Loire	885 769,99	637 500,00	885 769,99	628 125,00
65	MALAKOFF - rue Etienne Dolet	1 448 557,17	1 135 000,00	1 448 557,15	1 100 000,00
66	PARIS - rue Pergolèse	511 466,45	440 000,00	511 466,45	426 250,00

	Commerces Sous-Total	8 176 565,21	12 635 000,00	6 386 565,21	10 560 000,00
1	RENNES - Centre Colombia	1 710 575,13	3 540 000,00	1 710 575,13	3 420 000,00
16	ROUEN - 59/61 rue du Gros Horloge	632 663,42	1 725 000,00	632 663,42	1 650 000,00
17	ROUEN - 21/23 rue du Bec	152 449,02	870 000,00	152 449,02	840 000,00
62	PARI - 82 bd Raspail	365 877,64	1 100 000,00	365 877,64	1 050 000,00
72	LIMOGES - 29 place Jourdan	1 925 000,00	2 000 000,00	1 925 000,00	2 000 000,00
73	REIMS - 3 rue Condorcet	1 600 000,00	1 600 000,00	1 600 000,00	1 600 000,00
74	LILLES - 86 rue Mollinel	1 790 000,00	1 800 000,00		
	Entrepôts Sous-Total	1 806 225,73	1 750 000,00	1 817 483,81	1 750 000,00
	MERIGNAC PERIOUEST cédé				
37	AUGNY - 12 /13 rue du Bois d'Orly	1 806 225,73	1 750 000,00	1 817 483,81	1 750 000,00
	Mixte : Habitations/Commerces Sous-Total	0,00	0,00		0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
	Mixte : Bureaux/Commerces Sous-Total	1 102 968,64	2 125 000,00	1 103 978,94	2 100 000,00
	Mixte : Bureaux/Entrepôts Sous-Total	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mixte : Commerces/Entrepôts Sous-Total	0,00	0,00	0,00	0,00
11	BREST - ZAC de l'Hermitage	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mixte : Bureaux/Local d'activités Sous-Total	855 514,16	1 133 332,00	848 580,52	1 123 332,00
52	MARCQ EN BAROEUL	848 580,52	1 123 332,00	848 580,52	1 123 332,00
	TOTAL	58 888 864,88	65 543 470,00	59 111 439,40	65 435 381,00
	Immobilisations en cours				
	Bureaux	184 027,68		0,00	0,00
	Commerces				
	Entrepôts				
	Mixte : Habitations/Commerces				
	Mixte : Bureaux/Commerces				
	Mixte : Bureaux/Entrepôts				
	Mixte : Commerces/Entrepôts				
	Mixte : Bureaux/Local d'activités				
	TOTAL	184 027,68	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GÉNÉRAL	59 072 892,56	65 543 470,00	59 111 439,40	65 435 381,00

C) Capitaux propres

Capital Souscrit : 46 460 443 € divisé en 304 459 parts de 152,60 €, à la valeur nominale.

Prime de Fusion : 10 423 986,30 €.

Prélèvement sur prime de fusion : 3 491 665,95 €.

Plus ou moins-value(s) réalisées sur cessions d'immeubles : -239 237,15 €.

(cf. faits significatifs de l'exercice 2012)

D) Provisions

Euros

TABEAU DES PROVISIONS	Ouverture au 01.01.2012	DOTATIONS	REPRISES	BASE AU 31.12.2012
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION				
Dépréciation des créances	313 933,24	197 163,55	140 282,16	370 814,63
Dépréciation exceptionnelles				
TOTAL DES PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	313 933,24	197 163,55	140 282,16	370 814,63
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Grosses réparations	2 596 114,47	318 149,96	316 400,38	2 597 864,05
Eventualités diverses	778 279,11	106 677,00		884 956,11
Sous-total des provisions liées aux placements immobiliers	3 374 393,58	424 826,96	316 400,38	3 482 820,16
Risques et charges sur charges locatives				
Litiges				
Sous-total des provisions générales pour risques et charges				
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	3 374 393,58	424 826,96	316 400,38	3 482 820,16
TOTAL GÉNÉRAL DES PROVISIONS	3 688 326,82	621 990,51	456 682,54	3 853 634,79

E) Réévaluation des immeubles

Aucune réévaluation des immeubles n'a été effectuée.

F) Affectation du résultat 2012

Bénéfice au 31.12.2012	3 576 678,79 €
Dividendes versés aux associés	2 648 793,30 €
Dividendes restant à distribuer (distribué au 07.02.2013)	1 050 383,55 €
Affectation en report à nouveau	- 122 498,06 €

G) Créances et Dettes

1 – Créances

Ventilation des autres créances (en €)	31.12.2012	31.12.2011
Locataires	994 905,37	668 575,55
Locataires F.A.E.	607 553,46	1 397 394,85
Créances fiscales	244 008,09	58 382,19
Créances Indivisions	47 827,89	239 244,28
Avance sur frais d'enregistrement		
Créances diverses	23 883,25	66 212,66
Total	1 918 178,06	2 429 809,53

2 – Dettes financières :

Au 31/12/2012, les dettes financières, composées de dépôts de garantie et de cautionnements, s'élèvent à 1 315 595,17 €.

3 – Dettes d'exploitation

Euros

Détail des dettes (en €)	31.12.2012	31.12.2011
Dettes fournisseurs	180 171,14	106 134,92
Fournisseurs F.N.P.	414 948,29	505 385,08
Avoirs à établir	41 950,31	90 783,64
Dettes fiscales	265 271,39	335 281,49
Dettes Indivisions	23 378,59	152 466,67
Associés	6 238,68	6 124,94
Dettes diverses	96 156,04	140 019,84
Total	1 028 114,44	1 336 196,58

4 - Valeurs de placement et disponibilités

Certificats de dépôt négociables	0,00 €
Comptes à terme	7 386 117,47 €
Disponibilités	908 360,19 €

TOTAL	8 294 477,66 €

IV. INFORMATIONS DIVERSES

A) Frais d'établissement

Néant

B) Produits à recevoir et charges à payer

1 - Produits à recevoir

Charges locatives 2008	3 946,80 €
Charges locatives 2009	1 913,60 €
Charges locatives 2010	1 315,60 €
Charges locatives 2011	265 571,71 €
Charges locatives 2012	327 472,99 €
Total Charges locatives	600 220,70 €
Ch. loc. refacturation immédiate 2011	1 285,21 €
Ch. loc. refacturation immédiate 2012	679,17 €
Total Charges refacturées immédiatement	1 964,38 €
Taxes foncières 2012	5 368,38 €
Total Taxes foncières	5 368,38 €

TOTAL	607 553,46 €

Intérêts courus à recevoir :

Intérêts/C.D.N. 4 ^e trim. 2012	0,00 €
Intérêts/C.A.T. 4 ^e trim. 2012	41 204,64 €

TOTAL	41 204,64 €
--------------	--------------------

2 - Charges à payer

Fournisseurs – Charges à payer Lots vacants 2011	110 983,12 €
Fournisseurs – Charges à payer Lots vacants 2012	109 827,89 €
Total Charges Locatives - Lots vacants	220 811,01 €

Ch. loc. refacturation immédiate 2010	1 475,55 €
Ch. loc. refacturation immédiate 2012	52 645,61 €
Total Charges refacturées imméd. - Lots vacants	54 121,16 €

Gérance – factures non parvenues	64 481,17 €
Fournisseurs – Autres factures non parvenues	75 534,95 €
Total Autres charges	140 016,12 €

TOTAL	414 948,29 €
--------------	---------------------

Intérêts courus sur découvert	0,00 €
Clients, Avoirs à établir 2012	41 950,31 €

TOTAL	41 960,31 €
--------------	--------------------

C) Commissions de gestion :

Conformément à l'article 17 des statuts, la rémunération de la société de gestion se calcule de la manière suivante :
8 % des recettes locatives H.T. auxquelles sont ajoutés les produits financiers constitués de C.D.N. et de C.A.T.

Euros

	31.12.2012
Commissions de gestion facturées au titre de l'année 2012 :	422 502,62
Commissions de gestion sur loyers impayés	11 832,65
Commissions de gestion dues aux chefs de file indivisaires ⁽¹⁾	51 406,29
Honoraires d'arbitrage ⁽²⁾	34 270,00
Total des Commissions	520 011,56

⁽¹⁾ En outre, plusieurs sociétés de gestion immobilière gèrent plusieurs immeubles pour le compte de CM CIC Pierre Investissement et facturent des commissions de gestion.
Celles-ci sont réglées par CM CIC Pierre Investissement puis font l'objet d'une refacturation auprès de CM CIC SCPI Gestion.

⁽²⁾ En application de la résolution n° 5 votée par l'Assemblée Générale du 25 juin 2012

Pour FONCIA - 6 immeubles : 9 914,49 €.

Pour UFG - 1 immeuble : 7 673,97 €.

Pour IMMOVALOR - 3 immeubles : 10 135,48 €.

Pour IMMOBILIÈRE MARIVAUX - 5 immeubles : 23 682,35 €.

15 immeubles sur 54 sont donc gérés par des gestionnaires externes pour le compte de CM CIC Pierre Investissement.

D) Charges et produits de la période imputables à un autre exercice

Charges constatées d'avance	571,10 €
Produits constatés d'avance	0,00 €
Charges à répartir	0,00 €
Charges sur exercice antérieur	0,00 €
Produits sur exercice antérieur	0,00 €

E) Produits exceptionnels et charges exceptionnelles

Euros

Virement non facturé émis en notre faveur sur exercice N-3	1 124,22
Double facturation sur exercice N-2	1 155,89
Annulation DG	2 902,62
Annulation excédent de frais constaté	272,08
Produits exceptionnels : Total	5 454,81
Prélèvement EDF année antérieure non affectables	1 736,13
Complément dépôt Garantie versé locataire vis-à-vis de la Gestrim	252,63
Charges exceptionnelles : Total	1 988,76

F) Engagements hors-bilan

Euros

LIBELLÉ DE L'ENGAGEMENT	MONTANT
Engagements reçus	239 853,74
Créances garanties par des sûretés réelles	
Caution bancaire	239 853,74
Engagements financiers	
Autres engagements reçus	
Engagements donnés	
Dettes garanties par des sûretés réelles	
Engagements financiers	
Autres engagements donnés	

PROJET DE RÉSOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUSMISES AU VOTE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve le rapport de la Société de Gestion dans toutes ses parties, ainsi que le bilan et les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2012, tels qu'ils lui sont présentés et qui font ressortir un bénéfice de 3 576 678,79 €.

L'Assemblée Générale donne quitus à la société CM-CIC SCPI GESTION pour sa gestion et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice distribuable qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent,

Soit	2 647 319,47 €
s'élève à	6 223 998,26 €

somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- au paiement du dividende 3 699 176,85 € (totalement versé à ce jour sous forme de 4 acomptes trimestriels)
- au report à nouveau 2 524 821,41 €

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve les valeurs de la société telles qu'elles lui ont été présentées et qui s'établissent ainsi :

. valeur comptable	59 072 892,60 €
. valeur de réalisation	72 200 372,11 €
. valeur de reconstitution	82 159 858,65 €

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, et ce, jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013, à procéder à la vente d'un ou de plusieurs éléments du patrimoine social dans la limite des dispositions réglementaires, selon les opportunités du marché et après avis favorable du Conseil de Surveillance, dans l'objectif d'un réemploi par la Société de Gestion des fonds obtenus en de nouveaux investissements immobiliers.

La rémunération de la Société de Gestion pour procéder aux arbitrages s'élève à :

- 1 % HT, perçu à l'issue des cessions d'immeubles autorisées par les textes et calculée sur la base de la valeur HT ou HD portée à l'acte des actifs cédés,
- 1 % HT, perçu à l'issue des acquisitions d'immeubles résultant du réemploi des fonds et calculée sur la base de la valeur HT ou HD portée à l'acte des actifs achetés.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale approuve l'élection de cinq membres au Conseil de Surveillance et ce pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2018. L'Assemblée Générale décide que seront élus au Conseil de Surveillance les cinq associés choisis parmi la liste des candidats ci-dessous et ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Membres sortants :

- Monsieur Dominique CORBINEAU, né le 28 septembre 1950, propriétaire de 3 335 parts, Conseil en recrutement, Gérant de sociétés, membre sortant du Conseil de Surveillance
- Monsieur Michel MICHENKO, né le 18 novembre 1947, propriétaire de 5 parts, Président Directeur Général de la Banque CIC OUEST, membre sortant du Conseil de Surveillance
- Monsieur Michel MOSER, né le 03 juin 1956, propriétaire de 23 parts, Directeur régional en assurances, membre sortant du Conseil de Surveillance
- Monsieur Jean-Jacques NICOLAY, né le 17 janvier 1950, propriétaire de 240 parts, Chargé de mission à la direction d'EDF, membre sortant du Conseil de Surveillance

Nouvelles candidatures :

- AAAZ SCI, Société civile patrimoniale, propriétaire de 245 parts, représentée par Monsieur Cédric TROADEC, né en 1975, Directeur des partenariats professionnels d'AGROCAMPUS OUEST
- SC JMPCD, Société civile patrimoniale, représentée par Monsieur Jacques BONNIN, né le 07 juin 1943, propriétaire de 450 parts, ingénieur des Arts et Métiers, retraité ayant fait carrière dans l'industrie, actuellement chargé d'Affaires au sein du réseau entreprendre en Vendée
- Monsieur Gérard PANANCEAU, né le 19 juillet 1950, propriétaire de 850 parts à titre personnel et via des Sociétés civiles patrimoniales, retraité ayant fait carrière comme dirigeant d'entreprise industrielle.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant de la rémunération globale du Conseil de Surveillance allouée au titre des jetons de présence à 8 100,00 €. Les membres du Conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement en France Métropolitaine sur présentation d'un justificatif.

HUITIÈME RÉOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

OOO

Les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, le bilan et le compte de résultat, sont tenus à la disposition des associés au siège social de la Société. Ils seront adressés gratuitement aux associés qui en feront la demande au siège social.

