

Rapport annuel 2017



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

du 20 juin 2018

SOMMAIRE

Rapport de gestion.....	p. 3
Rapport du Conseil de Surveillance	p. 16
Rapports du Commissaire aux Comptes.....	p. 18
Comptes au 31 décembre 2017	p. 23
Projets de résolutions	p. 39

Société Civile de Placements Immobiliers

Siège social :
2 Avenue Jean-Claude Bonduelle – 44000 NANTES

Agrément AMF de la Société de Gestion de Portefeuille n° GP -14000028 -21 du 22 juillet 2014.
Visa AMF N° SCPI 13-23 du 09 août 2013

SOCIÉTÉ DE PLACEMENTS IMMOBILIERS

SOCIÉTÉ DE GÉRANCE

CM-CIC SCPI GESTION
Sté de Gestion de portefeuille
S.A. au capital de 240 000 €
R.C.S. STRASBOURG TI 348 860 339

Agrément AMF N° GP-14000028 du 22 juillet 2014

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. Alexandre JEANSON

Administrateurs :

BFCM Holding
Représentée par M. Bruno LIGONNET
Banque CIC-OUEST
Représentée par M. Frédéric ROBIN
M. Philippe SCHMUTZ
M. Jean-Charles GARCIA
M. Alexandre JEANSON

Gestion des immeubles :

M. Eric MARTIN Tél. 02 40 12 94 52

Gestion des Associés :

Mme Françoise GIROD Tél. 02 40 12 95 38

Comptabilité :

Mme Magali HALGAND
Mme Magalie LETINTURIER

Responsable de l'Information

M. Alexandre JEANSON

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

M. Dominique CORBINEAU,

Membres

ACM VIE - représentées par M. Olivier CHARDONNET,
CIC OUEST – représenté par M. Frédéric ROBIN,
M. Frédéric BLANC,
M. Pierre DEGUIGNE,
M. Jean-Louis FISCHER,
M. Antoine GILBERT,
M. Michel MOSER,
M. Daniel MULLER,
M. Jean-Jacques NICOLAY,
M. Christian NOMINE,
M. Philippe QUINTALLET,
M. Maurice SIFFER,
M. Jean-Paul THIEBAUT

COMMISSARIAT AUX COMPTES

Titulaire :

KPMG SA représentée par M. Franck NOEL
2 avenue Gambetta – Tour Eqho
92066 PARIS LA DEFENSE Cedex

Suppléant :

SALUSTRO REYDEL
2 avenue Gambetta – Tour Eqho
92066 PARIS LA DEFENSE Cedex

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE - 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 2017 et l'affectation des résultats.

I – APERCU DE L'EXERCICE 2017

L'abondance des liquidités incite les investisseurs, institutionnels autant que particuliers, à rechercher le meilleur ratio rendement risque parmi la gamme des produits offerts par les marchés au sein desquels l'immobilier propose l'une des réponses en termes de diversification. Les liquidités collectées par les SCPI spécialisées en immobilier d'entreprise ont représenté un volume supérieur à 6 milliards d'euros en 2017, soit une augmentation de plus de 15 % par rapport à la collecte réalisée en 2016. Le revers de cet appétit croissant des investisseurs pour l'immobilier, direct ou indirect, a eu pour conséquence de soutenir cette forte concurrence dans l'achat d'immeubles de qualité entraînant une croissance des prix et un tassement corrélatif de la rentabilité des actifs achetés sur la période.

Ce contexte qui s'impose à tous les acteurs amène votre société de gestion à poursuivre son approche prudente en veillant à mener de concert la politique d'arbitrage des immeubles pouvant présenter des risques et le réemploi des capitaux dans le choix d'actifs neufs plus conformes aux attentes des usagers, en terme d'utilisation (accès, réglementation, services...). Ceci peut avoir un effet double impactant le chiffre d'affaires par la sélection d'opérations, sans doute moins rentables à l'achat, mais offrant en contrepoint une meilleure gestion des charges sur le court terme s'agissant de produits neufs.

C'est dans cet esprit que le montant des ventes réalisées en 2017 est d'ores et déjà réemployé ou engagé sur des opérations neuves ou en cours de livraison, générant un chiffre d'affaires immédiat, sans franchises de loyer.

En parallèle des mouvements affectant le patrimoine, le marché locatif s'est bonifié en affichant à la fin de l'exercice un Taux d'occupation physique des immeubles (TOP), de 91,64 % contre 89,82 % en 2016.

Ces éléments trouvent leur traduction dans les comptes qui, malgré ces mouvements du patrimoine et les délais inhérents aux réinvestissements, présentent en 2017 un résultat amélioré de 7,94 % permettant de proposer à votre vote une distribution en hausse par rapport à celle de 2016 tout en confortant le report à nouveau supérieur à 5 mois de dividende.

Il en résulte que le marché secondaire des parts ne connaît pas de tension sur sa liquidité, le taux de rotation annuel étant inférieur à 2% et les parts en attente de cession en fin d'année ne représentant que 0,17 % de la capitalisation. A préciser que la valeur de la part affiche au 31/12/2017 une progression annuelle de 1,37 %.

Ainsi, à la lecture des pages de ce rapport, nous vous invitons 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

Le capital social est de 55 880 136,20 €. Il est réparti en 366 187 parts d'une valeur nominale de 152,60 Euros chacune, détenues au 31/12/2017 par 2 311 associés.

2. MARCHÉ DES PARTS

Durant l'exercice 2017 les échanges ont porté sur 6 879 parts représentant 1,88 % du nombre de parts composant le capital de la SCPI. En fin d'année, 634 parts, soit 0,17 % du nombre total de parts, étaient proposées à la vente, alors que 1 346 parts étaient demandées à l'achat, les unes et les autres à différents niveaux de prix (tableau 3 p. 13)

On constate ainsi une étroitesse du marché depuis plusieurs années, plus demandeur que vendeur au terme de chaque confrontation mensuelle. Les échanges se sont effectués sur la base d'une valeur nette cédant qui est passée de 237,42 € au 31/12/2016 à 240,74 € au 31/12/2017, soit une progression de 1,40 % sur la période.

Sur la base du dernier prix acheteur de 260,00 €/part, le rendement 2017 ressort à 4,11 %.

Rapportée à une part, la valeur de réalisation qui résulte principalement de la valeur vénale du patrimoine issue des expertises annuelles majorée de la valeur nette des autres actifs, est arrêtée à 239,59 €, soit une progression de 2,13 % sur un an.

III – LE PATRIMOINE

1 - COMPOSITION AU 31 DÉCEMBRE 2017

Le patrimoine de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT au 31/12/2017 est composé de 52 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 42 259 m² (tableau n° 1 p. 13)

En Euros

Date d'achat	Ville	Ville Adresse	Nature des lots	M ²	Prix d'acquisition frais inclus 31 12 2017	Valeur nette comptable 31 12 2017	Loyers HT facturables 31 12 2017	Valeur d'Expertise Hors Droits 31 12 2017
14.11.1988	BIEVRES (91510)	Burospace Bat 1 - route de Gizy	Bureaux	715	966 169	993 606	74 123	683 100
29.07.1987	BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	3 rue Nationale	Bureaux	452	914 694	933 579	69 221	1 171 583
09.04.2008	CARQUEFOU (44470)	Le Sirius - Zac de la Fleuriaye	Bureaux	1 289	2 136 996	2 136 996	150 812	1 670 000
27.12.1990	CERGY SAINT CHRISTOPHE (95800)	Le Saint Christophe - 28 rue de l'Aven	Bureaux	1 764	1 536 863	1 536 863	180 217	1 600 000
28.10.1988	CESSON SEVIGNE (35510)	Technoparc les Peupliers	Bureaux	784	664 361	726 905	83 292	800 000
21.09.2017	CHESSY (77700)	Le VEGA - 6 rue de la Galmy	Bureaux	679	2 060 000	2 060 000	136 537	2 060 000
23.12.1993	CRETEIL (94000)	Le Hameau A - 139 allée des Bassins	Bureaux	863	1 126 187	1 126 199	117 508	1 170 000
30.07.1987	ISSY LES MOULINEAUX (92130)	141 rue de Verdun	Bureaux	593	969 336	1 027 038	127 236	1 666 665
03.07.1991	LEVALLOIS PERRET (92300)	35 rue Pierre Brossolette	Bureaux	107	391 063	391 063	17 705	390 000
27.12.2012	LILLE (59000)	86 rue du Molinel	Commerces	565	1 790 000	1 790 000	80 000	1 350 000
23.12.2014	LILLE (59000)	52 allée Vicot Lhermite	Bureaux	587	1 250 000	1 250 000	98 315	1 400 000
06.08.2015	LILLE SAINGHIN EN MELANTOIS (59262)	72 rue des Sureaux	Bureaux	1 400	2 800 000	2 800 000	193 695	2 770 000
14.10.2011	LIMOGES (87000)	29 place Jourdan	Commerces	500	1 925 000	1 925 000	109 000	1 800 000
07.02.1994	LYON BRON (69000)	ZAC du Chêne - 8 rue Pascal	Bureaux	780	1 090 234	1 120 373	93 164	1 080 000
29.12.1994	LYON VILLEURBANNE (69100)	Le Colysée - place Charles Hernu	Bureaux	932	1 788 124	1 788 124	163 305	2 180 000
14.02.1991	MALAKOFF (92240)	56 rue Etienne Dolet	Bureaux	510	1 433 783	1 470 474	99 193	1 030 000
27.04.1994	MARSEILLE (13000)	Chateaugombert - av John Maynard Keynes	Bureaux	994	1 100 308	1 101 337	113 880	1 150 000
02.03.1999	MERIGNAC (33700)	33/37 av de la Marne	Bureaux	600	548 816	548 816	90 576	1 015 000
19.12.2003	MERIGNAC (33700)	Parc Innolin - 10 rue du Golf	Bureaux	520	564 863	593 146	59 180	650 000
16.03.1995	METZ AUGNY (57000)	ZAC du Bois d'Orly	Entrepôt Commerce	933	703 411	703 411	77 879	670 000
31.12.1987	MONT ST AIGNAN (76130)	PAT de la Vatine - 11 rue Jacques Monod	Bureaux	784	728 706	735 799	80 629	680 000
02.10.2014	NANTES (44000)	Armor - 2 av Chevreul	Bureaux	898	2 045 000	2 045 000	144 578	2 100 000
03.07.2015	NANTES (44000)	Nouvelle Vague - 3 mail Pablo Picasso	Bureaux	417	1 088 270	1 088 270	75 995	1 150 000
31.12.1987	ORLEANS (45000)	cage sud - 10 rue Emile Zola	Bureaux	1 133	1 308 470	1 422 258	151 716	1 250 000
24.11.1988	PARIS (75017)	1 rue de Chazelles	Bureaux	105	772 917	772 917	46 528	925 000
10.04.1989	PARIS (75006)	121 rue de Rennes et 82 Bd Raspail	Commerces	80	365 878	365 878	60 365	1 250 000
28.09.1990	PARIS (75019)	32 quai de la Loire	Bureaux	217	885 770	885 770	53 546	750 000

Date d'achat	Ville	Ville Adresse	Nature des lots	M²	Prix d'acquisition frais inclus 31 12 2017	Valeur nette comptable 31 12 2017	Loyers HT facturables 31 12 2017	Valeur d'Expertise Hors Droits 31 12 2017
03.07.1991	PARIS (75016)	35 rue Pergolèse	Bureaux	77	511 466	511 466	26 950	539 000
18.11.2013	PARIS (75011)	150 avenue Parmentier	Commerces	331	2 350 000	2 350 000	135 638	2 650 000
29.09.1989	RAMONVILLE-ST AGNE (31520)	ZAC du Canal - Bât B18 - 9 av de l'Europe	Bureaux	817	846 698	930 040	88 510	890 000
30.07.1992	REIMS (51000)	1 allée Thierry Sabine	Bureaux	890	832 122	832 122	97 215	820 000
20.12.2011	REIMS (51000)	3 rue Condorcet	Commerces	425	1 600 000	1 600 000	66 434	1 140 000
01.09.1986	RENNES (35000)	Centre Colombia - rue du Puits Mauget	Commerces	1 868	1 710 575	1 750 732	306 135	4 580 000
04.07.1991	ROSNY SOUS BOIS (93110)	Immeuble SPAAK - 12 rue Jules Ferry	Bureaux	1 663	1 837 976	1 837 976	166 420	1 950 000
01.04.1996	ROUEN (76000)	59/61 rue du Gros Horloge	Commerces	600	632 663	632 663	140 505	2 770 000
22.12.1997	ROUEN (76000)	21/23 rue du Bec	Commerces	215	152 449	152 449	63 829	1 040 000
04.03.2002	SAINT-HERBLAIN (44800)	Parc de l'Angevineière Bât B bd Marcel Paul	Bureaux	742	579 306	580 010	81 652	850 000
01.07.1986	SAINT-HERBLAIN (44800)	Parc de l'Angevineière Bat E bd Marcel Paul	Bureaux	1 000	862 625	881 249	113 716	1 140 000
08.07.1987	SAINT-HERBLAIN (44800)	Le Ponant - 3 place Magellan	Bureaux / Commerces	3 302	2 852 969	2 896 400	408 963	4 490 000
05.08.2005	SAINT-HERBLAIN (44800)	ZAC du Moulin Neuf Le Kepler rue Michaël Faraday	Bureaux	1 030	1 245 000	1 255 616	120 824	1 140 000
23.12.1993	SAINT-HERBLAIN (44800)	ZAC du Moulin Neuf 1 rue Faraday	Bureaux	710	790 000	790 000	74 536	800 000
19.06.2015	SAINT-HERBLAIN (44800)	Les trois Lions - 1 av des Lions	Bureaux	1 422	3 270 984	3 270 984	260 732	3 220 000
06.11.1995	STRASBOURG OBERHAUSBERGEN (67205)	Le Valparc - 12 rue du Parc	Bureaux	904	1 147 728	1 224 492	113 000	1 130 000
18.06.1996	STRASBOURG MEINAU (67100)	2 rue du Verdon	Bureaux	371	516 393	534 248	45 574	520 000
28.05.2009	STRASBOURG (67000)	Via Magistrale - bd Wilson	Bureaux	1 441	4 200 000	4 205 302	338 719	4 560 000
19.09.1988	TOULOUSE (31000)	ZAC du Canal - Campus 1 Bât B - 1 av de l'Europe	Bureaux	596	583 482	622 783	74 084	680 000
15.10.1986	TOURS ST AVERTIN (37550)	Parc des Granges Galand	Bureaux	1 030	844 872	850 652	113 934	1 130 000
23.12.1993	TOURS (37550)	La Milletière - 7 allée Colette Duval	Bureaux	810	879 605	884 781	87 703	950 000
23.12.1993	VILLERS LES NANCY (54000)	P.A. de l'Hippodrome 10 allée de Longchamp	Bureaux	812	894 020	926 563	100 329	770 000
28.01.2016	VILLENEUVE D'ASCQ (59650)	Parc de la Haute Borne - 10 rue Horus	Bureaux	1 330	3 087 500	3 592 236	246 266	3 400 000
03.05.1990	VIROFLAY (78220)	80 bis av du Général Leclerc	Bureaux	674	1 408 731	1 420 458	111 507	1 099 999
		52 immeubles		42 259	66 592 385	67 872 045	6 131 373	76 670 347

2. ACQUISITIONS – REVENTES

La composition du patrimoine a été modifiée au cours de l'exercice au terme de 4 ventes d'immeubles et d'une acquisition :

Ont été vendues les surfaces suivantes situées :

- Ramonville Saint-Agne (achat en 1988): 7 avenue de l'Europe, le 27 avril 2017, représentant une surface globale de 1 026 m² de bureaux dont 776 m² ont été libérés fin mars 2017. Cette cession s'est réalisée sur la base d'une valeur nette cédant de 1 144 000 €.
- Nantes : 15 rue Lamoricière (achat en 1987): représentant 1 515 m² de bureaux vendus le 10 mai 2017 sur la base d'une valeur nette cédant de 2 000 000 €.
- Marcq en Baroeul (achat en 1989): 340 avenue de l'Europe, portant sur une surface globale de 2 930 m² de bureaux et d'activité dont CM-CIC Pierre Investissement était propriétaire indivis du 1/3 avec d'autres SCPI. La transaction s'est effectuée sur la base d'une valeur nette cédant de 900 000 € (quote-part indivise).
- Strasbourg (achat en 1992) : 5 rue du Verdon, portant sur une surface de bureaux de 1 161 m² vendus le 28 novembre 2017 sur la base d'une valeur nette cédant de 830 000 €.

Ont été achetées les surfaces suivantes situées à :

- Chessy Val d'Europe (livraison 06 07 2016) : dans l'immeuble Le Vega situé 7 rue de Galmy, le 3^e étage de bureaux d'une surface de 678 m². Cet achat a été réalisé le 21/09/2017 sur la base d'un prix acte en main de 2 060 000 €.

3. SITUATION LOCATIVE

• Taux d'occupation (T.O.)

Le taux d'occupation physique - TOP - exprimé en surface, est de 91,64 % en fin d'exercice. (1)

Le taux d'occupation financier - TOF - s'élève à 91,13 % (dont 1,24 % sous franchise temporaire de loyers) en fin d'exercice. (2)

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 : Chessy (7 rue Galmy - 197 m²), Créteil (139 allée des Bassins - 100 m²), Lille (86 rue du Molinel - 575 m²), Lille (10 rue Horus - 222 m²), Malakoff (56 rue Etienne Dolet - 241,50 m²), Mérignac (Parc Innolin 10 rue du Golf - 107,50 m²), Mont Saint Aignan (Parc de la Vatine 11 rue Jacques Monod - 216 m²), Orléans (10 rue Emile Zola - 851,50 m²), Ramonville Saint-Agne (Bat M15 - 7 avenue de l'Europe - 776 m²) vendu le 27/04/2017, Saint-Herblain (le Ponant, 3 place Magellan - 71,53 m²), Tours (7 allée Colette Duval - 93 m²), soit 3 451,03 m² au total.
- entrées ou maintien de locataires à Cergy Saint Christophe (29 rue de l'Aven - 20 m²), Créteil (139 allée des Bassins (100 m²), Issy les Moulineaux (141 rue de Verdun - 81,35 m²), Lille (86 rue du Molinel - 575 m²), Lille (10 rue Horus - 222 m²), Bron (8 rue Pascal - 195 m²), Malakoff (56 rue Etienne Dolet - 94,50 m²), Mont Saint Aignan (Parc de la Vatine 11 rue Jacques Monod - 44 m²), Orléans (10 rue Emile Zola - 216,50 m²), Paris (35 rue Pegolèse - 77 m²), Saint-Herblain (le Ponant, 3 place Magellan - 277 m²), Saint-Herblain (le Kepler, 1 rue Faraday - 152 m²), Saint-Herblain (Les 3 lions, 1 avenue des Lions - 130 m²), Viroflay (80 bis av. du Général Leclerc - 165,32 m²), soit au total 2 184,35 m².

La surface vacante fin 2017 est de 3 531,06 m² contre 4 714,70 m² fin 2016. Cette variation intègre les immeubles vendus à Nantes (15 rue Lamoricière - 1515 m²), Ramonville Saint-Agne (Bat M15, 7 avenue de l'Europe - 1 026 m²) et Strasbourg (5 rue du Verdon - 1 161 m²) dont partie des surfaces étaient vacantes.

• **Mouvements locatifs de l'exercice**

VILLE	IMMEUBLE	Surfaces vacantes		Surfaces libérées		Surfaces relouées				Surfaces vacantes
		31 12 2016		en 2017		en 2017				31 12 2017
		ex-locataires	m ²	locataires sortants	m ²	nouveaux locataires	m ²	Locataires maintenus	m ²	m ²
Bièvres	route de Gizy	ABOUND	209,53							209,53
		KAKLIMERA	52,97							52,97
		RIGWAY	26,07							26,07
		TECHNO SERV	26,75							26,75
		ADDUCTIS	107,58							107,58
Boulogne Billancourt	3 r Nationale	CHU VILLEJUIF	68,05							68,05
Carquefou	Sirius - Zac de la Fleuriaye		0,00							0,00
Cergy St Christophe	28 rue de l'Aven	GESTRIM	34,00							34,00
		EXPERT EN BATIMENT	25,00							25,00
		IMAG'IN	20,00			ECOTEC	20,00			0,00
Cesson	Technoparc Les Peupliers	SODEXO	120,00							120,00
Chessy	7 rue de Galmy		0,00	vacant	197,00					197,00
Créteil	139 allée des Bassins		0,00	SECURITAS	100,00	LA DIVISION DU BAT	100,00			0,00
Issy les Moulineaux	141 r de Verdun	COFELY	81,35			WELKIT	81,35			0,00
Levallois Perret	35 r Brossollette	CFI	107,00							107,00
Limoges	29 place Jourdan		0,00							0,00
Lille	86 rue du Molinel		0,00	GASTT	575,00	EN VERT et POUR LE GOUT	575,00			0,00
Lille	52 allée Vicot Lhermite		0,00							0,00
Lille	10 r Horus		0,00	GENAIRGY	222,00	CFA	222,00			0,00
Lyon - Bron	8 r Pascal	EIFFAGE	195,00			RESOPHONE	195,00			0,00
Lyon Villeurbanne	place Ch Hernu		0,00							0,00
Malakoff	56 r Etienne Dolet	CORTLAND	41,00							41,00
		SGO	94,50			PHONE REGIE	94,50			0,00
			0,00	ARTIMIA	241,50					241,50
Marc en Baroeul	340 av de la Marne		0,00							0,00
Marseille	av Keynes	FIGOLETTE	104,00							104,00
Mérignac	33/37 av de la Marne		0,00							0,00
Mérignac	Parc Innolin 10 r du Golf	UTEP	152,50							152,50
			0,00	TBS	107,50					107,50
Metz Augny	Zac du Bois d'Orly		0,00							0,00
Mont Saint Aignan	La Vatine 11 r Monod	NORWIND	44,00			M. CAFFIER	44,00			0,00
		LAMBERT	95,00							95,00
		AA2S	71,00							71,00
			0,00	FIDUCIAIRE PARISIENNE	133,00					133,00
			0,00	2 R PATRIMOINE	83,00					83,00

VILLE	IMMEUBLE	Surfaces vacantes		Surfaces libérées		Surfaces relouées				Surfaces vacantes
		31 12 2016		en 2017		en 2017				31 12 2017
		ex-locataires	m²	locataires sortants	m²	nouveaux locataires	m²	Locataires maintenus	m²	m²
Nantes	Beaumanoir 15 r Lamoricière	E2C	348,00			VENTE 10 05 2017	348,00			0,00
Nantes	2 r Chevreul		0,00							0,00
Orléans	10 rue E Zola	RESS MUTUELLES	120,00							120,00
			0,00	SPHERIA	851,50	SOPRA	216,50			635,00
		DEPART LOIRET	17,50							17,50
Paris 16°	35 r Pergolèse	ECOLE DE BRIDGE	77,00			PARISIMMO	77,00			0,00
Paris 17°	1 r Chazelles		0,00							0,00
Paris 19°	32 Quai de la Loire		0,00							0,00
Paris 6°	82 bd Raspail		0,00							0,00
Paris 11°	150 av Parmentier		0,00							0,00
Ramonville	M 15-7 av Europe		0,00	GEOXIA	776,00	VENTE 27 04 2017	776,00			0,00
Ramonville	B.18-7bis av Europe		0,00							0,00
Reims	1 al Thierry Sabine	SCHNEIDER	249,00							249,00
Reims	3 r Condorcet		0,00							0,00
Rennes	Colombia r du Puits Mauger		0,00							0,00
Rosny sous Bois	12 rue Jules Ferry		0,00							0,00
Rouen	21/23 r du Bec		0,00							0,00
Rouen	59/61 r du Gros Horloge		0,00							0,00
St Herblain	Le Ponant 3 place Magellan	ITTAKA (solde rch)	234,60			STRATEGIE MANAGEMENT SYSTEM	58,00			176,60
		AVIS	84,00			ACIAL	84,00			0,00
			135,00			ACIAL	135,00			0,00
			0,00	LITD	71,53					71,53
St Herblain	L'Angevinère BAT E bd Marcel Paul		0,00							0,00
St Herblain	L'Angevinère BAT B bd Marcel Paul		0,00							0,00
St Herblain	Kepler r Michael Faraday		152,00			MFLA	152,00			0,00
St Herblain	les trois lions 1 r des Lions		130,00			NBS	130,00			0,00
St Herblain	1 rue Faraday		0,00							0,00
Strasbourg	bd Wilson		0,00							0,00
Strasbourg	5 rue du Verdon	LE GRETA	1 161,00			VENTE 28 11 2017	1 161,00			0,00
Strasbourg	12 rue du Parc		0,00							0,00
Strasbourg	2 rue du Verdon		0,00							0,00
Tours	7 al Colette Duval		0,00	OPTIMA CONCEPT	93,00					93,00
Tours	Granges Galand		0,00							0,00
Villers les Nancy	l'Hippodrome		0,00							0,00
Viroflay	r Gal Leclerc	SNCF	165,32			ETIC	165,32			0,00
		ADQUATION	165,98							165,98
TOTAL			4 714,70		3 451,03		4 634,67		-	3 531,06

4. CONTENTIEUX ET CRÉANCES DOUTEUSES

La dotation aux créances douteuses au titre de l'exercice s'élève à 81 001,03 € et les reprises de provisions à 215 300,04 €. 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 ou à la perte de créances sur les locataires ayant fait l'objet d'une liquidation judiciaire (principalement la Sté BONNAZA (164 134,67 €).

Le provisionnement total au 31/12/2017 est de 542 447,06 € contre 676 746,07 € au 31/12/2016. Il correspond principalement à la constitution de provisions liées au recouvrement de créances dues : par la Sté HD TECHNOLOGY (38 540,77 €) et par la Sté AXESS (44 710,55 €) dans le cadre d'un échéancier d'apurement de la dette, par la Sté GASTT EXPANSION (60 808,08 €) dont la liquidation judiciaire a été prononcée le 13/10/2016 et la somme déclarée faisant l'objet d'une procédure en recouvrement judiciaire auprès de la caution.

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 (Dotations amortissements 2017 : 79 956,27 €)

Les travaux d'aménagements amortissables réalisés en 2017 se sont élevés à la somme de 39 750,58 €. Ils portent principalement sur les immeubles situés à SAINT-HERBLAIN (Le Ponant) pour 28 115,42 € correspondant à des travaux de rénovation des parties communes ; TOURS (la Milletière) pour 5 218,47 € - travaux de climatisation) ; MALAKOFF (rue Etienne Dolet) pour 4 155,65 € - installation d'un locataire.

6. GROS ENTRETIEN (anciennement Grosses réparations)

Nous rappelons que le patrimoine a été acheté à l'état neuf ou après rénovation lourde. Toutefois la majorité des immeubles étant désormais hors garantie décennale, il convient de prévoir les travaux relevant du gros entretien, en application de nouvelles règles comptables amenant à devoir doter ces risques au terme d'un plan pluriannuel de travaux établi sur 5 années. Afin de couvrir ces dépenses prévisibles, la gérance vous propose d'appliquer cette politique de provision en affectant à ce poste la somme de 197 367,34 €. Cette nouvelle approche remplace la dotation jusqu'alors effectuée au titre des grosses réparations sur la base de 3 % des loyers annuels hors taxes qui pouvaient être facturés si l'ensemble du patrimoine était loué, majoré des provisions conservées suite à des ventes d'immeubles. Après reprises, la provision globale pour Gros entretien est de 3 403 426,79 €.

Durant l'exercice 2017 la provision pour gros entretien a été partiellement utilisée à hauteur de 169 867,17 € pour le financement des travaux portant principalement sur les immeubles suivants situés à :

RENNES (Centre Colombia) pour 51 966,69 € correspondant à des travaux de rénovation des parties communes du Centre Commercial ; MERIGNAC (Parc Innolin) pour 10 971,81 € - travaux de réfection bureaux) ; SAINT HERBLAIN (le KEPLER) pour 10 268,64 € - extension d'un locataire ; CRETEIL (chemin des Bassins) pour 3 746,00 € - installation d'un locataire ; VILLERS LES NANCY (PAT de l'Hippodrome) pour 13 128,00 € - installation d'un locataire ; MARSEILLE (Château Gombert) pour 18 644,25 € - réfection des parties communes ; ORLEANS (10 rue Emile Zola) 14 688,00 € pour extension d'un locataire ; CERGY (Espace Saint-Christophe) pour 8 111,16 € - extension d'un locataire ; ROSNY (Immeuble Spaak) pour 14 833,00 € - réfection des parties communes ; VIROFLAY (rue du Général Leclerc) pour 19 121,62 € - installation d'un locataire ; LILLE (rue du Molinel) pour 4 388,00 € - installation d'un locataire.

7 – EXPERTISES

Dans le respect de la réglementation, la Société de Gestion fait 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. 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. Suite aux arbitrages et acquisitions réalisés sur l'exercice, il en résulte une estimation globale en fin d'exercice de 76 670 347,00 €. A périmètre constant la valeur estimée du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est stable par rapport à l'année précédente.

IV – RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Résultat de l'exercice	4 057 360,76 €
Report à nouveau antérieur	1 529 013,32 €
Résultat disponible	5 586 374,08 €
Acomptes distribués	3 918 200,84 €
Nouveau report à nouveau	1 668 173,24 €

A l'issue de la distribution du dividende annuel, le report à nouveau est amélioré d'une dotation complémentaire de 139 159,93 €. Ce nouveau report à nouveau représente 4,55 €/part, soit 42,57 % du dividende annuel.

Il est proposé, au titre de 2017, de distribuer 10,70 €, correspondant à une part ayant eu pleine jouissance (avant prélèvement libératoire).

L'évolution des revenus distribués est reprise au sein du tableau n°4 page 13

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.

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 2017, pour une part ayant eu pleine jouissance, sont détaillées ci-après :

	€
revenu brut foncier	14,94
charges incombant au propriétaire et récupérées sur le locataire	2,59
indemnités	0,28
frais d'administration et de gestion	- 2,21
autres frais de gestion	- 0,09
primes d'assurances	- 0,01
dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration	- 0,57
dépenses récupérables et non récupérées au départ de locataires	- 0,46
impositions payées au titre de 2017	- 2,06
revenu net foncier	12,41
revenu financier	0,09
revenu net imposable	12,50

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) a remplacé l'ISF depuis le 1^{er} janvier 2018.

L'IFI est dû par les personnes physiques dont le patrimoine net imposable excède, au 1^{er} janvier 2017, le montant de 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. A cet effet nous vous rappelons que le dernier prix d'exécution des parts en 2017, valeur net vendeur, a été de 240,74 €/part.

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.

GOVERNEMENT 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 SGP (Société de Gestion de Portefeuille) n° GP – 14000028 en date du 22 juillet 2014.

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. Un contrôle de deuxième niveau est assuré par une entité tierce, la société CM-CIC ASSET MANAGEMENT.

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. La société CREDIT FONCIER EXPERTISE a été nommée à l'issue de l'Assemblée Générale du 15 juin 2015.

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. La société KPMG SA a été nommée à l'issue de l'Assemblée Générale du 15 juin 2015.

LE DÉPOSITAIRE

En application de la directive européenne AIFM (Alternative Investment Fund Manager) qui vise à fournir un cadre réglementaire aux gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA) en Europe, la Société de Gestion a signé une convention avec la Société SGSS (Société Générale Securities Services) en sa qualité de dépositaire dont la mission est d'assurer la garde des actifs et le suivi du passif de la SCPI.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

La Société de Gestion est assistée d'un Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale pour trois 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 (ordinaire et/ou extraordinaire) 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 partiellement renouvelé à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2017 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)

	BUREAUX	LOCAUX COMMERCIAUX	HABITATIONS	DIVERS (ENTREPÔTS)	TOTAUX
PARIS	3,40%	5,09%	/	/	8,48%
REGION PARISIENNE	16,21%		/	/	16,21%
PROVINCE	55,14%	20,17%	/	/	75,30%
TOTAUX	74,75%	25,25%			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)
2013	46 460 443,00 €	0.00 €	304 459	2209	0.00 €	226,99 €
2014	55 880 136,20 €	14 999 904 €	366 187	2460	899 994,24 €	242,00 €
2015	55 880 136,20 €	0.00 €	366 187	2383	0.00 €	251,50 €
2016	55 880 136,20 €	0.00 €	366 187	2383	0.00 €	256,41 €
2017	55 880 137,20 €	0.00 €	366 187	2311	0.00 €	260,00 €

(1) prix payé par l'acquéreur

3. Evolution 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	délai moyen d'exécution d'une cession	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € H.T)
2013	5 610	1,84%	277	30 jours	35 078,70
2014	6 596	1,80%	407	30 jours	42 943,02
2015	7 267	1,98%	573	30 jours	44 140,77
2016	6 173	1,68%	108	30 jours	36 272,26
2017	6 879	1,87%	634	30 jours	41 388,90

4. Evolution du prix de la part en euros

	31/12/2013 N-4	31/12/2014 N-3	31/12/2015 N-2	31/12/2016 N-1	31/12/2017 N
Valeur d'acquisition au 31/12	226,99 €	242,00 €	251,50 €	256,41 €	260,00 €
Dividende versé au titre de l'année	12,15 €	11,40 €	10,60 €	10,60 €	10,70 €
Rendement de la part en %	5,35%	4,71%	4,21%	4,13%	4,12%
Report à nouveau cumulé par part	7,30 €	5,24 €	4,51 €	4,17 €	4,55 €

5. Evolution par part des résultats financiers

ANNEE	2013		2014		2015		2016		2017	
	€	% du total des revenus	€ (2)	% du total des revenus	€ (2)	% du total des revenus	€ (2)	% du total des revenus	€ (2)	% du total des revenus
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	17,03	91,81	13,96	76,91	14,80	90,20	15,97	90,98	15,06	87,74
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,52	2,80	0,57	3,13	0,49	2,99	0,31	1,78	0,10	0,58
Produits divers	1,00	5,39	3,62	19,96	1,12	6,81	1,27	7,24	2,01	11,69
TOTAL	18,55	100,00	18,15	100,00	16,41	100,00	17,56	100,00	17,17	100,00
CHARGES (1)										
Diverses charges d'exploitation dont commissions de gestion	3,32	17,90	4,85	26,74	2,23	13,62	4,80	27,33	3,13	18,25
Autres frais de gestion	0,90	4,85	1,18	6,50	1,72	10,51	1,88	10,69	1,10	6,41
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,70	3,77	0,68	3,75	0,27	1,65	0,64	3,67	0,51	2,96
Charges locatives non récupérées										
<i>Sous total charges externes</i>	<i>4,92</i>	<i>26,52</i>	<i>6,71</i>	<i>36,99</i>	<i>4,23</i>	<i>25,77</i>	<i>7,32</i>	<i>41,69</i>	<i>4,74</i>	<i>27,62</i>
Amortissements nets										
• Patrimoine										
• Autres (travaux d'aménagements)	0,70	3,77	0,58	3,19	0,70	4,29	0,48	2,73	0,43	2,53
Provisions nettes (2)										
• Pour travaux (grosses réparations)	0,59	3,18	0,49	2,68	0,51	3,13	0,53	3,04	0,54	3,14
• Autres (douteux / risques et charges)	0,94	5,07	0,50	2,77	1,09	6,66	0,91	5,19	0,37	2,17
<i>Sous total charges internes</i>	<i>2,23</i>	<i>12,02</i>	<i>1,57</i>	<i>8,63</i>	<i>2,31</i>	<i>14,08</i>	<i>1,92</i>	<i>10,96</i>	<i>1,34</i>	<i>7,83</i>
TOTAL	7,15	38,54	8,28	45,62	6,54	39,85	9,24	52,65	6,09	35,46
RÉSULTAT COURANT	11,39	61,40	9,87	54,38	9,87	60,15	8,31	47,35	11,08	64,54
Variation report à nouveau	-0,76	-4,10	-1,53	-8,43	-0,73	-4,44	-2,29	-13,03	0,38	2,21
Variation d'autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire (3)	12,15	65,50	11,40	62,81	10,60	64,59	10,60	60,38	10,70	62,33
Revenus distribués après prélèvement libératoire	11,95	64,42	11,17	61,54	10,36	63,12	10,45	59,53	10,66	62,10

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice (2) sur la base de 366 187 parts suite à l'augmentation de capital
(3) pour une part ayant eu pleine jouissance sur la totalité de l'exercice

6. Emploi des fonds

En Euros

	TOTAL AU 31/12/2016	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
Fonds collectés	77 186 725	0	77 186 725
+ /-cessions	- 540 506	114 440	- 426 066
+ divers (Amortissements des frais d'acquisition, de la TVA non récupérable et des immobilisations locatives	2 681 243	- 113 565	2 567 677
- prélèvement sur prime d'émission	3 159 333	0	3 159 333
- Achats d'immeubles	69 042 881	- 2 450 496	66 592 385
- Frais d'acquisition et TVA (non récupérable)	1 794 136	39 465	1 833 601
	7 048	0	7 048
- Divers agencements	3 289 692	-481 821	2 807 872
Sommes restant à investir	2 034 370	2 893 727	4 928 097

7. Chiffres significatifs

I	Compte de résultat		Euros	
		Loyers	5 515 489,13	
		Résultat d'exploitation	4 055 817,54	
		Résultat	4 057 360,76	
II	Bilan	Capital social	55 880 136,20	
		Total des capitaux propres	76 312 416,57	
		Immobilisations locatives	76 670 347,00	
		Total du bilan	76 312 416,57	
III	Autres informations		global	par part
			Euros	Euros
		Bénéfice	4 057 360,76	11,08
		Dividende	3 918 200,84	10,70
IV	Patrimoine	Valeur vénale / expertise hors droits, hors frais (1)	76 670 347,00	209,37
		Valeur comptable (2)	67 872 045,30	185,35
		Valeur de réalisation (3)	87 712 961,67	239,53
		Valeur de reconstitution de la SCPI (4)	99 640 649,98	272,10

(1) Expertises annuelles

(2) Valeur bilantielle à la clôture de l'exercice

(3) Valeur vénale du patrimoine résultant des expertises majorée de la valeur nette des autres actifs

(4) Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais d'acquisition et commissions de souscription).

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 2017.

Notre mission d'assistance et de contrôle a pu s'exercer à la faveur de nos échanges avec la Société de Gestion, particulièrement lors des réunions du Conseil qui se sont tenues le 21 mars, le 19 juin et le 21 novembre 2017.

Le Conseil s'est réuni le 20 mars 2018 afin, notamment, d'examiner les comptes annuels de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT arrêtés au 31/12/2017 et les projets de résolutions qui sont proposés au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire.

SITUATION IMMOBILIÈRE

L'exercice 2017 illustre l'activité de la Société de Gestion à laquelle le Conseil a été étroitement lié au terme de ses trois réunions annuelles durant lesquelles les comptes trimestriels ainsi qu'une situation actualisée, tant de la vie locative que des projets d'arbitrage et d'achat d'immeubles, ont été présentés. Il résulte de cette gestion un taux d'occupation des immeubles supérieur à 91 % au terme de l'exercice devant permettre de consolider en 2018 un résultat en hausse en 2017 de 7,94 % malgré les mouvements du patrimoine et les délais de réinvestissement des capitaux qu'impose un marché d'immobilier d'entreprise très concurrentiel. Le Conseil a par ailleurs été informé des évolutions réglementaires et notamment de l'application de nouvelles normes comptables visant à remplacer le poste de provisions pour grosses réparations par celui de provisions pour gros entretien du patrimoine. Cette nouvelle approche a amené la Société de Gestion à établir un plan pluriannuel de travaux sur 5 ans et à doter cette nouvelle provision en conséquence comme le reflètent les comptes de l'exercice.

Au niveau du patrimoine, celui-ci a connu quelques mouvements dont le rapport de la Société de Gestion donne le détail, notamment la vente des surfaces vacantes à Strasbourg, 5 rue du Verdon, en attente d'arbitrage depuis le départ du dernier occupant en 2013. Les autres cessions ont porté sur des immeubles pouvant présenter des risques locatifs ou des montants de travaux non pertinents par rapport aux loyers proposés par le marché.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Durant l'année 2017, le marché secondaire portant sur un échange de 6 879 parts a trouvé sa quasi liquidité à l'issue de chaque confrontation mensuelle des ordres d'achat et des ordres de vente. Au 31/12/2017, seulement 634 parts restent proposées à la vente à des valeurs hors marché, soit 0,17 % de la capitalisation de la SCPI.

Le prix moyen annuel constaté à l'issue de ces transactions s'est stabilisé autour d'une valeur moyenne annuelle, nette vendeur, de 239,75 €/part. A noter cependant l'étroitesse de ce marché qui représente 1,88 % des parts existantes et la progression de 1,37 % de la valeur de la part sur l'année.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort à 76 670 347,00 €. A patrimoine quasiment identique et avec une approche prudente, les experts maintiennent la valeur globale des immeubles par rapport à celles de 2016, leurs évaluations s'adossant toujours à des valeurs locatives telles qu'elles ressortent du marché et non celles des baux en cours.

Dans son rapport, la Société de Gestion donne différentes valeurs de la part telles que prévues par les textes réglementaires. Ces valeurs, proposées à vos suffrages au terme des projets de résolutions, n'appellent pas de remarques particulières de la part du Conseil.

COMPTES ET 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.

Ces comptes ont été examinés par le Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 20 mars 2018. Ceux-ci n'appellent pas d'observation particulière de la part du Conseil.

Nous marquons un avis favorable à l'affectation du résultat sous la forme du dividende correspondant aux acomptes versés, soit 3 918 200,84 €, composé du résultat de l'exercice (4 057 360,76 €) minoré d'une affectation au report à nouveau de 139 159,99 €. Après le vote des associés, le nouveau report à nouveau passera de 1 529 013,32 € à 1 668 173,24 €.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions soumis à l'approbation des suffrages de l'Assemblée ont été présentés au Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 20 mars 2018.

Ces projets n'appellent pas d'observation particulière de la part du Conseil qui vous invite à les approuver dans leur ensemble.

Avant de conclure ce rapport, les Conseillers souhaitent remercier vivement Monsieur Jean-Claude RUTH pour son activité et son implication dans la Présidence du Conseil depuis de nombreuses années et jusqu'à son départ au terme d'un mandat non renouvelable.

Le Président du Conseil de Surveillance
Monsieur Dominique CORBINEAU

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale de la SCPI CM-CIC Pierre Investissement,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier CM-CIC Pierre Investissement relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note II-A « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable introduit par le règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 induisant des modifications du plan comptable des SCPI et qui a notamment conduit au 1^{er} janvier 2017, à la suppression de la provision pour grosse réparation et à la constitution d'une nouvelle provision intitulée « provision gros entretien ».

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Principes et méthodes comptables

Comme mentionné ci-avant, la note II-A « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe expose le changement de méthode comptable résultant de l'application de la nouvelle réglementation comptable relative à la constitution d'une provision pour gros entretien.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application du changement de réglementation comptable et de la présentation qui en est faite.

Valeur vénale

La note II-B « La valeur vénale » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'estimation de la valeur vénale 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 contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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 du gérant et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote, vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

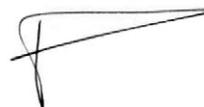
Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Nantes, le 11 avril 2018
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 2017

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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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.214-106 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.214-106 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-106 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 DE COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSIION PRÉVUE À L'ARTICLE 17 DES STATUTS AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION CM-CIC SCPI GESTION S.A.

• **Personne concernée :**

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'acte 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.

• **Modalités :**

Pour l'exercice 2017, la commission versée par votre société civile de placement immobilier au titre de cette convention s'élève à € 69 340 hors taxes.

CONVENTION DE COMMISSION D'AUGMENTATION DE CAPITAL ET DE GESTION PRÉVUE À L'ARTICLE 17 DES STATUTS AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION CM-CIC SCPI GESTION S.A.

- **Personne concernée :**

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 2017, la rémunération versée par votre société civile de placement immobilier s'élève à € 490 853 hors taxes, exclusivement au titre de la gestion et de l'administration des biens sociaux de la SCPI.

Nantes, le 11 avril 2018
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.



Franck Noël
Associé

COMPTES DE L'EXERCICE 2017

1. Bilan au 31 décembre 2017	p. 24
2. Comptes de résultat 2017	p. 26
3. Annexes.....	p. 28

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2017

ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros

		31/12/2017		31/12/2016	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers					
Immobilisations locatives		67 872 045,30	76 670 347,00	70 611 810,86	78 728 376,00
Terrains et constructions locatives	+	67 872 045,30	76 670 347,00	70 611 810,86	78 728 376,00
Immobilisations en cours	+				
Charges à répartir sur plusieurs exercices		801 183,39	801 183,39	840 704,36	840 704,36
Commissions de souscription	+				
Frais de recherche des immeubles	+	801 183,46		840 658,01	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+	-0,07		46,35	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+				
Provisions liées aux placements immobiliers		-3 896 774,68	-3 896 774,68	-3 831 713,29	-3 831 713,29
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Gros entretiens	-	3 403 426,79		2 623 902,19	
Autres provisions pour risques et charges	-	493 347,89		1 207 811,10	
TOTAL I		64 776 454,01	73 574 755,71	67 620 801,93	75 737 367,07
Autres actifs et passifs d'exploitation					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé	+				
Immobilisations incorporelles	+				
Immobilisations corporelles d'exploitation	+				
Immobilisations financières	+				
Créances		1 014 522,06	1 014 522,06	1 742 784,54	1 742 784,54
Locataires et comptes rattachés	+	1 414 214,78		2 146 529,39	
Autres créances	+	142 754,34		273 001,22	
Provisions pour dépréciation des créances	-	542 447,06		676 746,07	
Valeurs de placements et disponibilités		12 801 535,40	12 801 535,40	9 547 427,88	9 547 427,88
Valeurs mobilières de placement	+	11 031 792,32		9 415 051,35	
Fonds de remboursement	+				
Autres disponibilités	+	1 769 743,08		132 376,53	
Provisions générales pour risques et charges					
Dettes		-2 280 094,90	-2 280 094,90	-2 911 378,65	-2 911 378,65
Dettes financières	-	1 400 008,55		1 425 767,94	
Dettes d'exploitation	-	669 598,93		619 150,94	
Dettes diverses	-	210 487,42		866 459,77	
TOTAL II		11 535 962,56	11 535 962,56	8 378 833,77	8 378 833,77
Comptes de régularisation actif et passif					
Charges constatées d'avance	+			5 593,45	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+				
Produits constatés d'avance	-			625,00	
TOTAL III				4 968,45	
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES		76 312 416,57	85 110 718,27	76 004 604,15	84 116 200,84
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE					

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

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros

	31.12.2016				31.12.2017
Capitaux propres	Situation de clôture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Fusion	Situation de clôture
Capital	55 880 136,20				55 880 136,20
Capital souscrit	55 880 136,20				55 880 136,20
Capital en cours de souscription					
Primes d'émission	18 147 255,44				18 147 255,44
Primes d'émission	14 374 268,41				14 374 268,41
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur prime d'émission	-3 159 333,32				- 3 159 333,32
Prime de fusion	10 423 986,30				10 423 986,30
Prélèvement sur prime de fusion	-3 491 665,95				- 3 491 665,95
Ecarts d'évaluation					
Ecart de réévaluation					
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif					
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable					
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 540 505,71		114 440,13		- 426 065,58
Réserves					
Report à nouveau	1 651 948,51	-122 935,19			1 529 013,32
Report à nouveau - changement méthode PGE			17 593,67		17 593,67
Résultat de l'exercice	3 758 646,95	-3 758 646,95	4 057 360,76		4 057 360,76
Résultat de l'exercice			4 057 360,76		4 057 360,76
Acomptes sur dividendes	-2 892 877,24	3 881 582,14	-3 881 582,14		-2 892 877,24
Acompte sur dividende versé 1 ^{er} trimestre 2016	-988 704,90	988 704,90			
Acompte sur dividende versé 2 ^e trimestre 2016	-988 704,90	988 704,90			
Acompte sur dividende versé 3 ^e trimestre 2016	-915 467,44	915 467,44			
Acompte sur dividende versé 4 ^e trimestre 2016		988 704,90	-988 704,90		
Acompte sur dividende versé 1 ^{er} trimestre 2017			-988 704,90		-988 704,90
Acompte sur dividende versé 2 ^e trimestre 2017			-988 704,90		-988 704,90
Acompte sur dividende versé 3 ^e trimestre 2017			-915 467,44		-915 467,44
TOTAL GÉNÉRAL	76 004 604,15		307 812,42		76 312 416,57

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

COMPTES DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DÉCEMBRE 2017

CHARGES

En Euros

CHARGES H.T	31.12.2017		31.12.2016	
	TOTAUX	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX	TOTAUX PARTIELS
Charges immobilières		2 159 329,60		2 815 097,47
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 524 029,42		1 816 573,32	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	186 263,07		235 618,93	
Autres charges immobilières	449 037,11		762 905,22	
Charges d'exploitation de la société		1 598 309,84		1 728 444,82
Diverses charges d'exploitation		889 747,83		865 668,16
Honoraires de la gérance	608 061,39		591 963,99	
Autres honoraires	106 430,29		154 011,06	
Informations des associés	15 232,36		17 473,60	
Frais postaux et de communications	22 335,44		12 127,59	
Frais de conseils et d'assemblées	11 225,11		10 319,81	
Frais divers	126 463,24		79 772,11	
Dotation aux amortissements d'exploitation		492 465,77		704 892,88
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	81 001,03		216 870,09	
Provisions pour gros entretien	197 367,34		195 664,07	
Amortissements	158 942,51		175 384,72	
Provision pour éventualités diverses	55 154,89		116 974,00	
Provisions pour risques divers				
Autres charges		216 096,24		157 883,78
Clients irrécouvrables	173 534,46		18 882,48	
Autres charges gestion courante / ex. antérieur	42 561,78		139 001,30	
Commission de souscription				
Charges financières				
Charges financières diverses				
Dotation aux amortissements et aux provisions				
Charges financières				
Charges exceptionnelles		41 209,74		18 647,76
Charges exceptionnelles (clients irrécouvrables)	40 989,41			
Dotation aux amortissements et aux provisions				
Charges exceptionnelles	220,33		18 647,76	
Total des charges	3 798 849,18	3 798 849,18	4 562 190,05	4 562 190,05
Solde créditeur = bénéfice	4 057 360,76	4 057 360,76	3 758 646,95	3 758 646,95
TOTAL GÉNÉRAL	7 856 209,94	7 856 209,94	8 320 837,00	8 320 837,00

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

PRODUITS

En Euros

PRODUITS H.T.	31.12.2017		31.12.2016	
	TOTAUX	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX	TOTAUX PARTIELS
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		7 085 331,60		7 740 913,37
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	5 515 489,13		5 848 670,35	
Charges facturées	1 519 824,34		1 818 373,20	
Produits annexes	50 018,13		73 869,82	
Autres produits d'exploitation		728 125,38		465 438,48
Reprises d'amortissement d'exploitation				
Reprises de provision d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	215 300,04		150 544,21	
Provisions pour grosses réparations	169 867,17		235 618,93	
Provisions pour éventualités diverses			8 290,01	
Transferts de charges d'exploitation	97 514,66		2 525,10	
Autres produits	8 980,21			
Autres produits de gestion courante / ex. antérieur	236 463,30		68 460,23	
Produits financiers		36 157,22		114 485,15
Produits financiers	32 644,60		114 485,15	
Intérêts de retard facturés	3 512,62			
Reprises de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels		6 595,74		
Produits exceptionnels (clients irrécouvrables)	6 595,74			
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Total des produits	7 856 209,94	7 856 209,94	8 320 837,00	8 320 837,00
Solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	7 856 209,94	7 856 209,94	8 320 837,00	8 320 837,00

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

Annexes aux comptes annuels 2017

SOMMAIRE

I. LES FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2017	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. 30
C) Le plan d'entretien	p. 30
D) La valeur des terrains	p. 30
III. TABLEAUX CHIFFRÉS	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. 32
2 - Inventaire détaillé	p. 32
C) Capitaux propres	p. 33
D) Provisions	p. 34
E) Réévaluation des immeubles	p. 34
F) Affectation du résultat 2016	p. 34
G) Créances et Dettes	p. 35
1 - Créances	p. 35
2 - Dettes financières	p. 35
3 - Dettes d'exploitation	p. 35
4 - Etat des échéances des créances et dettes	p. 35
5 - Valeurs de placements et disponibilités	p. 36
IV. INFORMATIONS DIVERSES	p. 36
A) Frais d'établissement	p. 36
B) Produits à recevoir et charges à payer	p. 36
1 - Produits à recevoir	p. 36
2 - Charges à payer	p. 36
C) Commissions de gestion	p. 37
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. 38

I. LES FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2017

Mouvements du parc locatif :

Quatre cessions d'immeubles réalisées

- à Marcq-en-Barœul immeuble en indivision 340 avenue de la Marne
- à Nantes, 15 rue de Lamoricière
- à Strasbourg, 5 rue du Verdon
- à Ramonville, 7 avenue de l'Europe

Une acquisition immobilière a été réalisée :

- à Chessy, 7 rue de la Galmy

II. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice 2017 ont été arrêtés conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers résultant du règlement n° 2016-04 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

A) Principes, règles et méthodes comptables

Un nouveau règlement 2016-04 s'applique aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers concernant l'exercice 2017.

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 1 % des loyers facturés.

Cette provision qui s'élève à 493 347,89 € au 31.12.2017 est destinée à couvrir les risques suivants :

- charges locatives imprévues ou impayées pour : 97 K€
- risque de litige avec les locataires pour : 396 K€

Changement de méthode comptable de la provision grosses réparations

Modification du plan comptable des SCPI avec une application obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2017 (règlement n°2016-03 du 15 avril 2016).

- La nature des dépenses provisionnables différentes :

- Provision grosses réparations : principalement des travaux non récurrents,
- Provision gros entretiens : dépenses qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier.

- Les modalités de dotation de la provision sont différentes :

- Provision grosses réparations : dotation sur la base d'un montant forfaitaire de 3% des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants,
- Provision gros entretiens : dotation individualisée par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel d'entretien sur 5 ans. Ces dépenses probables sont ensuite pondérées en fonction de leur horizon de temps.
- Cette obligation a donc impliqué de calculer la nouvelle PGE (provision pour gros entretien) au 31/12/2016 pour les besoins du calcul de l'impact à l'ouverture 2017 ce qui a eu pour conséquence d'augmenter le report à nouveau de 17 k€ (différence entre le montant de PGR à fin 2016 - 2 623 k€ - complété de la provision pour mise aux normes 769 k€ et le montant défini de PGE au 1^{er} janvier 2017 - 3 375 k€).

B) La valeur vénale

A 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 2017 et a été réalisée par la société Foncière Expertise.

C) Le plan d'entretien

Conformément au règlement n°2016-03 du 15 avril 2016, pour permettre le maintien des immeubles en bon état, une provision pour gros entretien est constituée d'un montant égal au plan pluriannuel d'entretien des immeubles.

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 CHIFFRÉS

A) Variation de l'actif immobilisé

En Euros

Tableau de variation de l'actif immobilisé	Valeur brute au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Valeur brute au 31/12/2017
Immeubles locatifs	69 042 881,12	2 060 000,00	4 510 496,31	66 592 384,81
Agencements non amortissables des immeubles	1 209 724,93		231 642,73	978 082,20
Agencements amortissables des immeubles	2 079 967,52	39 750,58	289 928,77	1 829 789,33
Immeubles - constructions en cours				
Sous-Total Immobilisations Locatives Brutes	72 332 573,57	2 099 750,58	5 032 067,81	69 400 256,34
Amortissements	-1 720 762,71	-79 956,27	272 507,94	-1 528 211,04
Total Immobilisations Locatives Nettes	70 611 810,86	2 019 794,31	5 304 575,75	67 872 045,30
Frais d'acquisition d'immeubles	1 794 135,83	39 465,27		1 833 601,10
TVA non récupérable	7 048,38			7 048,38
Sous-Total Charges à Répartir Brutes	1 801 184,21	39 465,27		1 840 649,48
Amortissements	-960 479,85	-78 986,24		-1 039 466,09
Total Charges à Répartir Nettes	840 704,36	-39 520,97		801 183,39
Total des Immobilisations Nettes	71 452 515,22	1 980 273,34	5 304 575,75	68 673 228,69

B) Inventaire et tableau récapitulatif du patrimoine immobilisé

1 – Tableau récapitulatif : état de synthèse

En Euros

	31.12.2017		31.12.2016	
Récapitulation des placements immobiliers nets d'amortissements	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<i>Terrains et constructions locatives</i>				
Bureaux	53 705 511,86	54 930 347,00	55 607 342,67	55 668 378,00
Commerces	10 566 722,01	16 580 000,00	10 576 761,21	16 990 000,00
Entrepôts	703 411,46	670 000,00	703 411,46	670 000,00
Mixte : Habitations/Commerces				
Mixte : Bureaux/Commerces	2 896 399,95	4 490 000,00	2 874 236,62	4 400 000,00
Mixte : Bureaux/Entrepôts				
Mixte : Commerces/Entrepôts				
Mixte : Bureaux/Local d'activités			850 058,88	999 999,00
TOTAL	67 872 045,28	76 670 347,00	70 611 810,84	78 728 377,00
<i>Immobilisations en cours</i>				
Bureaux				
Commerces				
Entrepôts				
Mixte : Habitations/Commerces				
Mixte : Bureaux/Commerces				
Mixte : Bureaux/Entrepôts				
Mixte : Commerces/Entrepôts				
Mixte : Bureaux/Local d'activités				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	67 872 045,28	76 670 347,00	70 611 810,84	78 728 377,00

2 – Inventaire détaillé

En Euros

N°	Récapitulation détaillée des placements immobiliers	31.12.2017		31.12.2016	
		Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
	Terrains et constructions locatives				
	Bureaux Sous-Total	53 705 511,86	54 930 347,00	55 607 342,67	55 668 378,00
2	ST HERBLAIN - Parc de l'Angevinière - rue Marcel Paul - Bat.E	881 249,04	1 140 000,00	881 249,04	1 140 000,00
3	TOURS/ ST AVERTIN - les Granges Galand	850 652,04	1 130 000,00	853 054,71	1 250 000,00
4	MONT ST AIGNAN - Parc la Vatine - 11 rue Jacques Monod	735 798,86	680 000,00	737 347,88	720 000,00
5	NANTES - 15 rue Lamorcicière - Le Beaumanoir	0,00	0,00	1 578 807,81	2 000 000,00
6	TOULOUSE-CAMPUS - 1 av de l'Europe	622 783,16	680 000,00	623 340,97	660 000,00
7	CESSON SEVIGNE - Parc les Peupliers	726 905,27	800 000,00	726 905,27	790 000,00
8	RAMONVILLE ST AGNE - 7 av de l'Europe-Bât M15	0,00	0,00	1 034 937,87	1 100 000,00
14	RAMONVILLE ST AGNE - 9 av de l'Europe-Bât b18	930 039,88	890 000,00	933 855,03	860 000,00
15	LEVALLOIS PERRET- 35 rue Pierre Brossolette	391 062,70	390 000,00	391 062,70	420 000,00
18	MERIGNAC - 33/37 av. de la Marne	548 816,46	1 015 000,00	548 816,46	1 015 000,00
19	ST HERBLAIN - Parc de l'Angevinière rue Marcel Paul- Bat,B	580 010,10	850 000,00	581 013,55	850 000,00
20	MERIGNAC - Parc Innolin - 10 rue du Golf	593 146,26	650 000,00	593 924,87	680 000,00
21	ST HERBLAIN - Parc du Moulin Neuf - Le Kepler	1 255 616,05	1 140 000,00	1 258 479,96	1 080 000,00
22	CARQUEFOU - Parc de la Fleuriaye - rue Ampère	2 136 996,15	1 670 000,00	2 136 996,15	1 700 000,00
24	STRASBOURG - 5 rue de Verdon	0,00	0,00	1 300 000,00	585 000,00
25	REIMS - 1 rue Thierry Sabine	832 122,29	820 000,00	832 122,29	820 000,00
28	CRETEIL - 139 chemin des Bassins	1 126 199,22	1 170 000,00	1 126 203,22	1 120 000,00
29	TOURS - 7 allée Colette Duval	884 780,78	950 000,00	879 605,20	950 000,00
32	ST HERBLAIN - 1 rue Michaël Faraday	790 000,00	800 000,00	790 000,00	800 000,00
33	NANCY - 10 allée de Longchamp	926 562,53	770 000,00	928 614,88	825 000,00
34	BRON - 8 rue Pascal	1 120 372,76	1 080 000,00	1 128 280,74	1 100 000,00
35	MARSEILLE - avenue Maynard Keynes	1 101 337,01	1 150 000,00	1 102 582,37	1 140 000,00
36	VILLEUBARNE - 4-5 rue Charles Hernu	1 788 124,04	2 180 000,00	1 788 124,04	2 160 000,00
38	OBERHAUSBERGEN - Le Valparc - Bât. Emeraude	1 224 491,92	1 130 000,00	1 241 936,80	1 140 000,00
39	STRASBOURG - 2 rue de Verdon	534 247,60	520 000,00	539 008,05	515 000,00
51	ORLEANS - 10 rue Emile Zola	1 422 258,24	1 250 000,00	1 420 374,04	1 290 000,00
53	CERGY - 8 rue de l'Aven	1 536 863,14	1 600 000,00	1 536 863,14	1 600 000,00
54	ROSNY - 12 rue Jules Ferry	1 837 976,46	1 950 000,00	1 837 976,46	1 900 000,00
55	STRASBOURG - Immeuble Magistrale - bd Wilson	4 205 301,57	4 560 000,00	4 215 587,47	4 500 000,00
57	ISSY LES MOULINEAUX - 141 rue de Verdun	1 027 038,42	1 666 665,00	1 027 879,08	1 623 332,00
59	BOULOGNE - 3 rue Nationale	933 579,06	1 171 583,00	933 579,06	1 046 947,00
60	BIEVRES - route de Gizy	993 606,35	683 100,00	993 606,35	683 100,00
61	PARIS - 1 rue de Chazelles	772 916,52	925 000,00	772 916,52	840 000,00
63	VIROFLAY - 80 bis av du Général Leclerc	1 420 458,09	1 099 999,00	1 420 458,09	1 059 999,00
64	PARIS - 32 quai de Loire	885 769,99	750 000,00	885 769,99	675 000,00
65	MALAKOFF - 56 rue Etienne Dolet	1 470 473,54	1 030 000,00	1 468 106,25	1 095 000,00
66	PARIS - 35 rue Pergolèse	511 466,45	539 000,00	511 466,45	495 000,00
78	NANTES Le Riveur - 2 av Chevreul	2 045 000,00	2 100 000,00	2 045 000,00	2 100 000,00
79 et 80	LILLE - 52 Allée Vicot Lhermite	1 250 000,00	1 400 000,00	1 250 000,00	1 330 000,00
81	SAINT HERBLAIN - 1 av des Lions	3 270 984,00	3 220 000,00	3 270 984,00	3 200 000,00
82	NANTES - 3-5-7-9 mail Pablo Picasso	1 088 269,91	1 150 000,00	1 088 269,91	1 110 000,00
83	SAINGHIN EN MELANTOIS, 72 rue des Sureauux	2 800 000,00	2 770 000,00	2 800 000,00	2 600 000,00
84 et 85	VILLENEUVE D'ASCO - 10 rue Horus	3 592 236,00	3 400 000,00	3 592 236,00	3 100 000,00
86	CHESSY - 5 rue de la Galmy	2 060 000,00	2 060 000,00		

Récapitulation détaillée des placements immobiliers		31.12.2017		31.12.2016	
		Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
N°	Commerces Sous-Total	10 566 722,01	16 580 000,00	10 576 761,21	16 990 000,00
1	RENNES - centre Colombia - rue du Puits Mauger	1 750 731,93	4 580 000,00	1 760 771,13	4 450 000,00
16	ROUEN - 59/61 rue du Gros Horloge	632 663,42	2 770 000,00	632 663,42	2 750 000,00
17	ROUEN - 21/23 rue du Bec	152 449,02	1 040 000,00	152 449,02	1 040 000,00
62	PARIS - 82 bd Raspail	365 877,64	1 250 000,00	365 877,64	1 200 000,00
72	LIMOGES - 29 place Jourdan	1 925 000,00	1 800 000,00	1 925 000,00	1 950 000,00
73	REIMS - 3 rue Condorcet	1 600 000,00	1 140 000,00	1 600 000,00	1 130 000,00
74	LILLES - 86 rue Molinel	1 790 000,00	1 350 000,00	1 790 000,00	1 870 000,00
75	PARIS - 150 rue Parmentier	2 350 000,00	2 650 000,00	2 350 000,00	2 600 000,00
	Entrepôts Sous-Total	703 411,46	670 000,00	703 411,46	670 000,00
37	AUGNY 12-13 rue du Bois d'Orly	703 411,46	670 000,00	703 411,46	670 000,00
	Mixte : Habitations/Commerces Sous-Total	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mixte : Bureaux/Commerces Sous-Total	2 896 399,95	4 490 000,00	2 874 236,62	4 400 000,00
58	St HERBLAIN - 3 place Magellan - LE PONANT ATLANTIS	1 102 968,64	4 490 000,00	1 102 968,64	4 400 000,00
77	St HERBLAIN - 3 place Magellan - LE PONANT ATLANTIS	1 793 431,31		1 771 267,98	
	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
	Mixte : Bureaux/Local d'activités Sous-Total	0,00	0,00	850 058,88	999 999,00
52	MARCQ EN BAROEUL - 340 av de la Marne	0,00		850 058,88	999 999,00
	TOTAL	67 872 045,28	76 670 347,00	70 611 810,84	78 728 377,00
	<i>Immobilisations en cours</i>				
	Bureaux	0,00		0,00	
	Commerces				
	Entrepôts				
	Mixte : Habitations/Commerces				
	Mixte : Bureaux/Commerces				
	Mixte : Bureaux/Entrepôts				
	Mixte : Commerces/Entrepôts				
	Mixte : Bureaux/Local d'activités				
	TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GÉNÉRAL	67 872 045,28	76 670 347,00	70 611 810,84	78 728 377,00

C) Capitaux propres

Capital Souscrit : 55 880 136,20 € divisé en 366 187 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 : -426 065,58 €

D) Provisions

En Euros

I - TABLEAU DES PROVISIONS HORS GROS ENTRETIENS	Ouverture au 01.01.2017	DOTATIONS	DOTATIONS	REPRISES	BASE AU 31.12.2017
PROVISIONS POUR DEPRECIATION					
Dépréciation des créances	676 746,07		81 001,03	215 300,04	542 447,06
Dépréciation exceptionnelles					
TOTAL DES PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	676 746,07		81 001,03	215 300,04	542 447,06
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
Pour éventualités diverses d'impayés	82 901,38		13 789,00		96 690,38
Pour litiges locataires	355 292,00		41 366,00		396 658,00
Pour mise aux normes transférée en provision gros entretien	769 618,10	- 769 618,10			
TOTAL DES PROVISIONS POUR ÉVENTUALITÉS DIVERSES	1 207 811,48	- 769 618,10	55 155,00		493 348,38

II - TABLEAU DE CONSTITUTION DE LA PROVISION GROS ENTRETIEN	Ouverture au 01.01.2017	TRANSFERT	DOTATIONS	REPRISES	BASE AU 31.12.2017
PROVISIONS POUR ENTRETIEN					
Provision grosses réparations transférée en provision gros entretiens	2 623 902,19	- 2 623 902,19			
Provision gros entretiens		3 375 926,62	197 367,34	169 867,17	3 403 426,79
TOTAL DE LA PROVISION GROS ENTRETIENS	2 623 902,19	752 024,43	197 367,34	169 867,17	3 403 426,79
TOTAL GÉNÉRAL DES PROVISIONS	3 831 713,67	- 17 593,67 (*)	252 522,34	169 867,17	3 896 775,17

(*) le delta de -17 593,67 est présent en report à nouveau - écart suite au changement de méthode PCG

E) Réévaluation des immeubles

Aucune réévaluation des immeubles n'a été effectuée.

F) Affectation du résultat 2016

Conformément à la décision de l'assemblée générale, le résultat 2016 a été affecté comme suit :

Bénéfice au 31. 12. 2016	3 758 646,95 €
Report à nouveau 01. 01. 2016	1 651 948,51 €
Bénéfice distribuable	5 410 595,46 €
Dividendes versés aux associés	3 881 582,14 €
Report à nouveau au 31. 12. 2016	1 529 013,32 €

G) Créances et Dettes

1 – Créances

En Euros

Ventilation des autres créances (en €)	31.12.2017	31.12.2016
Locataires	340 905,01	860 043,01
Locataires F.A.E.	897 875,31	1 023 695,24
Créances fiscales	88 564,03	220 171,80
Créances Indivisions	116 107,29	281 533,26
Avance sur frais d'enregistrement		
Créances diverses	113 517,48	34 087,29
Total	1 556 969,12	2 419 530,60

2 – Dettes financières :

Au 31/12/2017, les dettes financières, composées de dépôts de garantie et de cautionnements, s'élèvent à 1 400 008,55 €.

3 – Dettes d'exploitation

En Euros

Détail des dettes (en €)	31.12.2017	31.12.2016
Dettes fournisseurs	138 150,85	209 671,22
Fournisseurs F.N.P.	98 018,24	161 357,39
Avoirs à établir	360 962,54	498 253,62
Dettes fiscales	185 466,85	232 586,00
Dettes Indivisions	1 233,97	248 122,33
Associés	6 129,44	6 329,90
Dettes diverses	90 124,46	129 289,79
Total	880 086,35	1 485 610,25

4 – Etat des échéances des créances et dettes

En Euros

ETAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Locataires	340 905,01	68 826,97	272 078,04
Locataires F.A.E.	897 875,31	323 736,67	574 138,64
Créances fiscales	88 564,03	88 564,03	
Créances Indivisions	116 107,29	72 093,64	44 013,65
Avance sur frais d'enregistrement			
Créances diverses	113 517,48	101 379,66	12 137,82
TOTAL GÉNÉRAL	1 556 969,12	654 600,97	902 368,15

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus
Dettes fournisseurs	138 150,85	135 344	2 807
Fournisseurs F.N.P.	98 018,24	93 130,71	4 888
Avoirs à établir	360 962,54	93 280	267 682
Dettes fiscales	185 466,85	185 467	
Dettes Indivisions	1 233,97	196,02	1 038
Associés	6 129,44	16	6 114
Dettes diverses	90 124,46	79 695	10 430
Total	880 086,35	587 128,16	292 958,19

Les honoraires de CAC s'élèvent pour l'année 2017 à 29 000 euros

5 - Valeurs de placement et disponibilités

Comptes à terme	11 031 792,32 €
Disponibilités	1 769 743,08 €
TOTAL	12 801 535,40 €

IV. INFORMATIONS DIVERSES

A) Frais d'établissement

Néant

B) Produits à recevoir et charges à payer

1 - Produits à recevoir

Charges locatives 2013	21 159,32 €
Charges locatives 2014	17 510,27 €
Charges locatives 2015	19 817,90 €
Charges locatives 2016	513 471,35 €
Charges locatives 2016	323 056,56 €
Total Charges locatives	895 015,40 €

Charges locatives à refacturer 2014	5,12 €
Charges locatives à refacturer 2015	1 928,12 €
Charges locatives à refacturer 2016	246,56 €
Charges locatives à refacturer 2017	680,10 €
Total Charges à refacturer	2 859,90 €

Intérêts courus à recevoir :

Intérêts / C.A.T. 4 ^e trim. 2017	13 864,32 €
Total des Intérêts courus	13 864,32 €
TOTAL	911 739,62 €

2 - Charges à payer

Fournisseurs – Autres factures non parvenues	98 018,76 €
Clients, Avoirs à établir	360 962,54 €
TOTAL	458 981,30 €

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.A.T (Comptes À Terme) et les refacturations des taxes foncières.

Commissions de gestion facturées au titre de l'année 2017 :	499 853,25 €
Commissions de gestion dues aux chefs de file indivisaires (1) :	38 868,14 €
Honoraires d'arbitrage :	69 340,00 €

Total des commissions	608 061,39 €

(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.

Pour FONCIA - 6 immeubles :	8 597,54 €
Pour IMMOVALOR - 3 immeubles :	8 348,04 €
Pour IMMOBILIÈRE MARIVAUX - 4 immeubles :	21 922,56 €

12 immeubles sur 52 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	0,00 €
Produits constatés d'avance	0,00 €
Charges à répartir	0,00 €
Charges sur exercice antérieur	42 561,78 €
Produits sur exercice antérieur	236 463,30 €

E) Produits exceptionnels et charges exceptionnelles

En Euros

Pénalités fournisseurs	220,33 €
Passage perte Altran	5 845,72 €
Passage perte Assistance comptable	4 016,55 €
Passage perte écart locataire	24,35 €
Passage perte General vie	48,20 €
Passage perte Gestrim	22 549,85 €
Passage perte Réseau Net	2 409,13 €
Passage perte Stimalliance	4 084,90 €
Passage perte Immovalor	1 995,63 €
Passage perte Fourier	15,08 €
Charges exceptionnelles : Total	41 209,74 €

En Euros

Passage en profit Altran	1 341,51 €
Passage en profit Danone	1 870,00 €
Passage en profit Erima	22,80 €
Passage en profit Ert Richard	90,47 €
Passage en profit Gloster	174,73 €
Passage en profit Ima Concept	376,58 €
Passage en profit Siniat	2 719,08 €
Produits exceptionnels : Total	6 595,17 €

F) Engagements hors-bilan

En Euros

LIBELLÉ DE L'ENGAGEMENT	MONTANT
ENGAGEMENTS REÇUS	
Caution bancaire en garantie de paiement des loyers	106 577,48
ENGAGEMENTS DONNÉS	
Nantissement de compte bancaire BECM	173 967,45

PROJET DE RÉSOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES 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 2017, tels qu'ils lui sont présentés et qui font ressortir un bénéfice de 4 057 360,76 €

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	1 529 013,32 €
s'élève à	5 586 374,08 €

somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- au paiement du dividende	3 918 200,84 € (totalement versé à ce jour sous forme de 4 acomptes trimestriels)
- au report à nouveau	1 668 173,24 €

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 la valeur comptable de la Société s'élevant à au 31/12/2017 à 67 872 045,30 €, soit 185,35 € /part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve la valeur de réalisation de la Société s'élevant à au 31/12/2017 à 87 712 961,67 €, soit 239,53 € /part.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve la valeur de reconstitution de la Société s'élevant à au 31/12/2017 à 99 640 649,98 €, soit 272,10 € /part.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant de la rémunération globale du Conseil de Surveillance allouée au titre des jetons de présence pour l'exercice 2018 à 8 610,00 €. 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.

