

Rapport annuel 2013



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

du 16 juin 2014

SOMMAIRE

Rapport de gestion.....	p. 3
Rapport du Conseil de Surveillance	p. 17
Rapports du Commissaire aux Comptes.....	p. 19
Comptes au 31 décembre 2013	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 13-23 du 09 août 2013

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. Jean-Louis FISCHER,

M. Antoine GILBERT,

M. Michel MICHENKO,

M. Michel MOSER,

M. Jean-Jacques NICOLAY,

M. Christian NOMINE,

M. Gérard PANANCEAU,

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

Parc Edonia – rue de la Terre Victoria

CS 46806

35768 Saint-Grégoire Cedex

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 2013 et l'affectation des résultats.

I – APERÇU DE L'EXERCICE 2013

Les performances des marchés locatifs, impactés par l'environnement économique, ont été contrastées en 2013 en fonction de la nature des produits, (bureaux, commerce, entrepôts, locaux d'activités), des lieux d'implantation en province ou en Ile-de-France, qu'il s'agisse de locaux neufs ou d'une génération plus ancienne. Ces performances ne sont que la traduction du comportement des entreprises visant à adapter leur outil d'exploitation à leurs besoins et à leur compte de charges, certaines d'entre elles profitant des échéances de leurs baux pour faire le choix d'une réorganisation de leur activité, d'autres préférant se maintenir dans les lieux qu'elles occupent au terme d'une renégociation des conditions locatives avec le bailleur. Tous ces comportements se sont bien entendu exprimés en 2013 au travers de la vie locative de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT qui a pour souci de préserver un chiffre d'affaires tout en adaptant le patrimoine géré, à ces évolutions. Dans cet esprit la politique d'arbitrage, engagée depuis quelques années, s'est poursuivie avec, en parallèle, l'ouverture du capital visant à adosser les résultats de la SCPI à un patrimoine élargi en renforçant notamment les investissements en murs de boutique situés en centre-ville des grandes métropoles.

A 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

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 31/12/2013 par 2 233 associés.

A compter du 1^{er} novembre 2013 et conformément aux statuts, la SCPI a procédé à l'ouverture de son capital à hauteur de 14 999 904 €, par l'émission de 61 728 parts nouvelles, à souscrire jusqu'au 30 avril 2014. Au 31/12/2013, 30 196 parts étaient d'ores et déjà souscrites.

2. MARCHÉ DES PARTS

Durant l'exercice 2013 les échanges ont porté sur 5 610 parts représentant 1,84 % du nombre de parts composant le capital de la SCPI. En fin d'année, 239 parts, soit 0,08 % du nombre total de parts, étaient proposées à la vente, alors que 85 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 209,33 €/part en 2013, soit une rentabilité moyenne de 5,80 %.

Sur la base du dernier prix acheteur de 226,05 €/part, le rendement 2013 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 238,61 €, voisine de celle de l'an passé.

III – LE PATRIMOINE

1 - COMPOSITION AU 31 DÉCEMBRE 2013

Le patrimoine de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT au 31/12 /2013 est composé de 52 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 42 131 m² (tableau n° 1 p 13)

Date d'achat	Ville	Ville Adresse	Nature des lots	M ²	Prix d'acquisition	Valeur nette	Loyers HT	Valeur
					frais inclus	comptable	facturables	d'Expertise Hors Droits
					31.12.2013	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2013
14.11.88	BIEVRES (91510)	Burospace Bât. 1 - route de Gizy	Bureaux	715	966 169	993 665	102 180	907 500
23.03.91	BIEVRES (91510)	Burospace Bât. 1 - route de Gizy	Bureaux	786	1 030 000	1 030 000	79 476	700 000
29.07.87	BOULOGNE BILLAN-COURT (92100)	3 rue Nationale	Bureaux	452	914 694	934 128	104 218	1 146 656
09.04.08	CARQUEFOU	Le Sirius - Zac de la Fleuriaye	Bureaux	1 289	2 136 996	2 136 996	148 217	1 700 000
27.12.90	CERGY SAINT CHRISTOPHE (95)	Le Saint Christophe - 28 rue de l'Aven	Bureaux	1764	1 536 863	1 549 575	177 007	1 705 000
28.10.88	CESSON SEVIGNE (35510)	Technoparc les Peupliers	Bureaux	784	664 361	726 905	107 772	850 000
23.12.93	CRETEIL (94)	Le Hameau A - 139 allée des Bassins	Bureaux	863	1 126 187	1 130 871	118 720	1 100 000
23.12.93	DIJON (21)	1 avenue Jean Bertin	Bureaux	723	780 889	793 900	86 655	760 000
23.12.93	DIJON (21)	6 rue Marcel Dassault	Bureaux	307	362 391	364 927	39 757	350 000
30.07.87	ISSY LES MOULINEAUX (92130)	141 rue de Verdun	Bureaux	593	969 336	1 005 733	129 849	1 599 998
03.07.91	LEVALLOIS PERRET (92300)	35 rue Pierre Brossolette	Bureaux	171	611 931	611 931	36 375	560 000
27.12.12	LILLE	86 rue du Molinel	Commerces	565	1 790 000	1 790 000	125 499	1 800 000
14.10.11	LIMOGES	29 place Jourdan	Commerces	500	1 925 000	1 925 000	121 902	1 950 000
07.02.94	LYON BRON (69)	ZAC du Chêne - rue Blaise Pascal	Bureaux	780	1 090 234	1 110 156	117 005	1 150 000
29.12.94	LYON VILLEURBANNE	Le Colysée - place Charles Hernu	Bureaux	932	1 788 124	1 808 749	164 030	2 050 000
14.02.91	MALAKOFF (92240)	56 rue Etienne Dolet	Bureaux	510	1 433 783	1 448 557	96 049	1 112 500
29.06.89	MARCQ EN BAROEUL (59700)	Parc Europe - 340 avenue de la Marne	Bureaux / Activité	979	848 581	854 150	107 064	1 133 332
27.04.94	MARSEILLE (13)	Chateaugombert - avenue John Laynard Kaynes	Bureaux	994	1 100 308	1 113 315	113 936	1 180 000
02.03.99	MERIGNAC (33700)	33/37 av de la Marne	Bureaux	600	548 816	548 816	74 333	970 000
19.12.03	MERIGNAC (33700)	Parc d'Innolin - 10 rue du Golf	Bureaux	520	564 863	579 278	57 481	720 000
16.03.95	METZ AUGNY (57)	ZAC du Bois d'Orly	Entrepôt Commerce	2193	1 772 451	1 794 968	216 882	1 630 000
31.12.87	MONT ST AIGNAN (76130)	PAT de la Vatine - 11 rue Jacques Monod	Bureaux	784	728 706	742 873	80 089	770 000
24.04.87	NANTES (44000)	Le Beaumanoir - 15 rue Lamoricière	Bureaux	1 584	1 434 912	1 601 733	217 781	1 900 000
31.12.87	ORLEANS (45000)	Cage sud - 10 rue Emile Zola	Bureaux	1 133	1 308 470	1 420 374	160 447	1 255 000
24.11.88	PARIS (75017)	1 rue de Chazelles	Bureaux	105	772 917	772 917	45 537	715 000
10.04.89	PARIS (75006)	121 rue de Rennes et 82 bd Raspail	Commerces	80	365 878	365 878	64 933	1 112 500
28.09.90	PARIS (75019)	32 quai de la Loire	Bureaux	217	885 770	885 770	53 318	626 250
03.07.91	PARIS (75016)	35 rue Pergolèse	Bureaux	77	511 466	511 466	24 449	440 000
18.11.13	PARIS (75011)	150 avenue Parmentier	Commerces	331	2 350 000	2 350 000	136 892	2 350 000
21.12.88	RAMONVILLE-ST AGNE (31520)	ZAC du Canal - Bât M15 - 7 avenue de l'Europe	Bureaux	1 026	927 004	1 037 655	119 994	1 000 000
29.09.89	RAMONVILLE-ST AGNE (31520)	ZAC du Canal - Bât. B18 - 9 avenue de l'Europe	Bureaux	817	846 698	933 146	107 967	820 000
30.07.92	REIMS (51)	1 allée Thierry Sabine	Bureaux	890	832 122	874 429	99 110	880 000
20.12.11	REIMS (51)	3 rue Condorcet	Commerces	425	1 600 000	1 600 000	122 184	1 650 000

01.09.86	RENNES (35000)	Centre Colombia - rue du Puit Mauger	Commerces	1 868	1 710 575	1 710 575	307 066	3 950 000
04.07.91	ROSNY SOUS BOIS	Immeuble SPAAK - 12 rue Jules Ferry	Bureaux	1663	1 837 976	1 891 984	198 301	2 000 000
01.04.96	ROUEN (76000)	59/61 rue du Gros Horloge	Commerces	600	632 663	632 663	117 505	2 650 000
22.12.97	ROUEN (76000)	21/23 rue du Bec	Commerces	215	152 449	152 449	64 339	965 000
10.12.87	ST PIERRE DES CORPS (37700)	8/10 rue de la Rabatterie	Bureaux	365	320 143	327 393	39 700	345 000
04.03.02	SAINT-HERBLAIN (44800)	Parc de l'Angevinière - Bât. B - boulevard Marcel Paul	Bureaux	742	579 306	584 024	81 730	800 000
01.07.86	SAINT-HERBLAIN (44800)	Parc de l'Angevinière - Bât. E - boulevard Marcel Paul	Bureaux	1 000	862 625	881 249	121 886	1 165 000
08.07.87	SAINT-HERBLAIN (44800)	Le Ponant - 3 place Magellan	Bureaux / Commerces	1 651	1 102 969	1 102 969	225 092	2 150 000
05.08.05	SAINT-HERBLAIN (44800)	ZAC du Moulin Neuf - Le Kepler - rue Michaël Faraday	Bureaux	1 030	1 245 000	1 245 000	102 316	1 100 000
23.12.93	SAINT-HERBLAIN (44800)	ZAC du Moulin Neuf - 1 rue Faraday	Bureaux	710	790 000	790 000	93 229	830 000
07.05.92	STRASBOURG MEINAU	5 rue du Verdon	Bureaux	1 161	1 300 000	1 300 000	116 100	790 000
06.11.95	STRASBOURG OBERHAUSBERGEN	Le Valparc - 12 rue du Parc	Bureaux	904	1 147 728	1 159 856	104 570	1 130 000
18.06.96	STRASBOURG MEINAU	2 rue du Verdon	Bureaux	371	516 393	530 928	54 977	590 000
28.05.09	STRASBOURG (67000)	Via Magistrale - bv Wilson	Bureaux	1441	4 200 000	4 246 445	377 308	4 400 000
19.09.88	TOULOUSE (31000)	ZAC du Canal -Campus 1 - Bât B - 1 avenue de l'Europe	Bureaux	596	583 482	633 272	75 323	640 000
15.10.86	TOURS ST AVERTIN (37550)	Parc des Granges Galands	Bureaux	1 030	844 872	844 872	112 886	1 220 000
23.12.93	TOURS (37550)	La Milletière - 7 allée Colette Duval	Bureaux	810	879 605	899 737	94 228	890 000
23.12.93	VILLERS LES NANCY (54)	PAT de l'Hippodrome	Bureaux	812	894 020	952 479	104 759	910 000
03.05.90	VIROFLAY (78220)	80 bis avenue du Général Leclerc	Bureaux	674	1 408 731	1 421 015	81 069	1 099 999
				42 131	57 534 458	58 654 773	6 029 491	66 218 735

2. ACQUISITIONS – REVENTES

La composition du patrimoine a été modifiée au cours de l'exercice au terme de 3 ventes et d'une acquisition :

Ont été vendues les surfaces suivantes situées à :

- A Metz – 8 rue Thomas Edison – Technopole : un immeuble de bureaux correspondant à une surface de 886 m² (acte signé le 14/06/2013). Cette cession a été réalisée sur la base d'un prix net vendeur de 730 000 €.
- A Sèvres – 119 Grande Rue – des lots de copropriété à usage de bureaux et parkings correspondant à une surface de 512 m² (acte signé le 22/07/2013). Cette cession a été réalisée sur la base d'un prix net vendeur de 1 200 000 €.
- A Orléans – 12 rue Emile Zola – des lots de copropriété à usage de bureaux et parkings correspondant à une surface de 381 m² (acte signé le 14/08/2013). Cette cession a été réalisée sur la base d'un prix net vendeur de 520 000 €.

A été acheté :

- A Paris 11^e – 150 rue Parmentier, un emplacement commercial de centre ville pris en location par le Crédit Lyonnais (Acte signé le 18/11/2013 sur la base d'un prix principal de 2 350 000 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, 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.

3. SITUATION LOCATIVE

• Taux d'occupation (T.O.)

Le taux d'occupation physique – TOP - (1), exprimé en surface, est de 83,55 % en fin d'exercice.

Le taux d'occupation financier- TOF - (2) s'élève à 86,22 % 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 CARQUEFOU 426 m², CRETEIL 199 m², LEVALLOIS 162 m², MERIGNAC 157 m², METZ AUGNY 758 m², ORLEANS 216 m², SAINT HERBLAIN – l'Angevinière 424 m², SAINT HERBLAIN le Kepler 886 m², STRASBOURG 1 186 m², RAMONVILLE SAINT AGNE 164 m², TOURS 593 m².

– entrées de locataires à CARQUEFOU 426 m², CERGY PONTOISE 180 m², CRETEIL 379 m², MALAKOFF 237 m², ORLEANS 380 m², ROSNY SOUS BOIS 414 m², SAINT HERBLAIN – l'Angevinière 571 m², METZ 160 m², SAINT HERBLAIN le Kepler 722 m², RAMONVILLE SAINT-AGNE (M 15) 251 m², ROSNY SOUS BOIS 135,75 m², SEVRES 512 m², STRASBOURG 132 m², TOURS 204 m².

La surface vacante fin 2013 est ainsi de 7 403,10 m² contre 5 800,31 m² fin 2012. Cette variation porte principalement sur la libération des surfaces que la GRETA occupait à STRASBOURG et qui ont été maintenues vacantes dans l'objectif d'une cession à un investisseur occupant.

• Mouvements locatifs de l'exercice

VILLE	IMMEUBLE	Surfaces vacantes 31.12.2012	m ²	Surfaces libérées en 2013	m ²	Surfaces relouées en 2013	m ²	Locataires maintenus en 2013	m ²	Surfaces vacantes 31.12.2013	m ²
Bièvres	route de Gizy	EFFIK	786,00								786,00
Bièvres	route de Gizy	ABOUND	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
				SYNOMIA	73,04						73,04
Carquefou	Sirius	GARANTIE LOCATIVE	262,00			EMC COMPUTER	262,00				262,00
				HEXALIANCE	426,00						426,00
Cergy St-Christophe	28 rue de l'Aven	RASTELLO	180,00			ECOTEC	180,00				-
		GESTRIM	34,00								34,00
		SOGIPA	28,00								28,00
		EXPERTS EN BATIMENT	25,00								25,00
Cesson	Les Peupliers			NEOPTIN	73,00						73,00
Créteil	139 allée des Bassins	ERYMA	100,00			QUALI-CONSULT	100,00				-
				SDMH	199,00	QUALI-CONSULT	199,00				-
Dijon	1 av. Jean Bertin	CAPELLI	80,00			ELECTRON SERVICE	80,00				-
		FAFSAB	155,00								-
Dijon	6 rue Marcel Dassault										-
Issy-les-Moulineaux	r. de Verdun										-
Levallois Perret	r. Brossollette			ADH	55,00						55
				CFI	107,00						107
Limoges	29 place Jourdan										

Lille	86 rue de Moineal		-							-
Lyon - Bron	r. Blaise Pascal		-							-
Lyon Villeurbanne	place Ch. Hernu		-							-
Malakoff	Etienne Dolet	MAISONS ELIKA	101,50			ARTIMIA	101,50			-
		SELER	34,00			ARTIMIA	34,00			-
		CNAM	62,50			ARTIMIA	62,50			-
				MEDED	43,50	ARTIMIA	39,50			4,00
				CORTLAND	41,00					41,00
Marc en B.	Le petit.Wasquehal									-
Marseille	av. Keynes	ALTEDIA	94,00							94,00
Mérignac	r de la Marne									-
Mérignac	Innolin					UTEP	157,00			157,00
Metz	8 rue Th Edison	ex CESE	260,00							-
		ALTRAN	240,00							Vendu le 14.06.13
		GENERALI	139,00							-
Metz Augny	ZAC du Bois d'Orly	PRIMACLIM	560,00							560,00
				SAMLIT	758,00					758,00
Mont Saint Aignan	La Vatine-rue Monod	ALLIANZ	202,00	VIX TECHNOLOGIE	83,00	NOUVELLE ERE	83,00			202,00
Nantes	Beaumanoir									-
Orléans	n°10 rue E. Zola	RESSOURCES MUTUELLES	120,00							120,00
		DÉPARTEMENT LOIRET	215,50							215,50
		DÉPARTEMENT LOIRET	17,50							17,50
				DÉPARTEMENT LOIRET	216,50					216,50
Orléans	n°12 rue E. Zola	DÉPARTEMENT LOIRET	207,00			BOUFFORT	207,00			Vendu le 14.08.13
				DUBUS RICHEZ	173,00	BOUFFORT	173,00			-
Paris 16°	r. Pergolèse									-
Paris 17°	r. Chazelles									-
Paris 19°	Quai de la Loire									-
Paris 6°	Raspail									-
Paris 11°	r Parmentier									-
Ramonville	M 15 - 7 av. Europe	MAINTRONIC								-
		PRESSE LABO								-
Ramonville	B.18 - 7bis av. Europe									-
Reims	1 al. Thierry Sabine									-
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			DPS	140,50			-
		ELMO	135,75			DPS	135,75			-
Rouen	r. du Bec									-
Rouen	Gros Horloge									-
Sèvres	Gabriel Péri									Vendu le 22.07.13
St Herblain	Le Ponant									-
		SOLOC RABOTAGE	117,30							117,30
				AVIS	42,00					42,00
St Herblain	L'Angevinière - Bât. E		147,00			ACTEBIS	147,00			-
St Herblain	L'Angevinière - Bât. B	OCE	319,00							-
				ISATEG	424,00	LMG	424,00			-
St Herblain	Kepler			LAFARGE	360,00		W FINANCES	196,00		164,00
				W FINANCES	140,00	OTIS	140,00			-
				OTIS	386,00		OTIS	386,00		-
St Herblain	1 rue Faraday									-
Strasbourg	Via Magistrale									-
Strasbourg	5 rue du Verdon		-	LE GRETA	1 161,00					1 161,00
Strasbourg	12 rue du Parc		-	RESEAU NET	132,00	TREMCO	132,00			-
Strasbourg	2 rue du Verdon		-							-
Toulouse	Campus - 1 av Europe			BCET	164,00					164,00
Tours	7 al. Colette Duval	RICOH	122,00			GAN	122,00			-

Tours	7 al. Colette Duval			GAN	82,00	GAN	122,00				-
				ECOUEST	111,00	SOCOMECC	82,00				111,00
				SOCOMECC	77,00						77,00
				AIMT	221,00						221,00
				AXS PARK	102,00						102,00
Tours	Granges Galand										-
Tours	r. Rabatterie										-
Villers les Nancy	l'Hippodrome										-
Viroflay	r. Gal Leclerc	SNCF	258,67								258,67
TOTAL			5 831,31		5 807,04		2 983,75		582,00		7 403,10

4. CONTENTIEUX ET CRÉANCES DOUTEUSES

La dotation aux créances douteuses au titre de l'exercice s'élève à 183 161,66 € et les reprises de provisions à 100 350, 80 €. 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 /12/2013 est de 453 625, 49 € contre 370 814,63 € au 31/12/2012. Il correspond principalement à la constitution de trois provisions correspondant au recouvrement de créances dues : par la Sté HD TECHNOLOGY et TTE suite à une contestation de refacturation de charges (67 K€) ; par la Sté MAINTRONIC à l'issue de son bail (19 K€) ; par la Sté BONNAZA (82 K€) dont le gérant cherche à céder le fonds de commerce, par la Sté AXESS (20 K€) dans le cadre d'un échéancier d'apurement de la dette.

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 (dotation 2013: 213 068,76 €).

Les travaux d'aménagements amortissables réalisés en 2013 se sont élevés à la somme de 79 514,96 €. Ils portent sur les immeubles situés à STRASBOURG Bd Wilson (33 665,27 €) et NANTES – 15 rue Lamoricière (45 849,69 €).

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 180 200, 97 € 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 des immeubles ou lots de copropriété ci-dessus mentionnés. Après reprises, la provision globale est de 2 611 049, 85 €.

Durant l'exercice 2013 la provision pour grosses réparations a été partiellement utilisée à hauteur de 167 115,17 € pour le financement des travaux portant principalement sur les immeubles suivants situés à MARSEILLE (65 718,00 € - travaux de ravalement), METZ AUGNY (28 256,38 € - travaux de ravalement), PARIS Bd Raspail (36 055,98 € - reprise infrastructure rez-de-chaussée), MALAKOFF (24 689, 26 €).

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 arbitrages et acquisition réalisés sur l'exercice, il en résulte une estimation globale en fin d'exercice de 66 218 735 €.

IV – RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Résultat de l'exercice	3 467 537,94 €
Report à nouveau antérieur	2 524 821,41 €
Résultat disponible	5 992 359,35 €
Acomptes distribués	3 699 176,85 €
Nouveau report à nouveau	2 293 182,50 €

Afin d'atténuer les effets sur la distribution d'un résultat en retrait, le report à nouveau a été utilisé à hauteur de 9,17 %, soit 231 638,91 €. Le nouveau report à nouveau représente 7,53 €/part, soit près de 62 % du dividende annuel.

Si vous reprenez cette proposition, le revenu versé par part ayant eu pleine jouissance en 2013 et avant prélèvement libératoire, s'élèvera à 12,15 €/part soit rapporté, au 31/12/2013 :

- 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 5,09 %.

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 2013, pour une part ayant eu pleine jouissance, sont détaillées ci-après :

	€
Revenu brut foncier	16,79
Charges incombant au propriétaire et récupérées sur le locataire	1,98
Indemnités	0,12
Frais d'administration et de gestion	2,15
Autres frais de gestion	0,005
Primes d'assurances	0,005
Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration	1,16
Dépenses récupérables et non récupérées au départ de locataires	0,54
Impositions payées au titre de 2013	2,05
Revenu net foncier	12,96
Revenu financier	0,51
Revenu net imposable	13,48

IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE

L'ISF est dû par les personnes physiques dont le patrimoine net imposable excède, au 1^{er} janvier 2014, 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.

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 1er 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 partiellement renouvelé à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2013 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	3,77	5,25	/	/	9,02
RÉGION PARISIENNE	17,64	/	/	/	17,64
PROVINCE	51,6	21,74	/	/	73,34
TOTAUX	73,01	26,99	/	/	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 €	226,18 €
2013	46 460 443 €	0,00 €	304 459	2 233	0,00 €	226,99 €

(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
2013	5 610	1,84 %	277	30 jours	35 112,07

(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

	2009	01/01/2010 ⁽¹⁾	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2012
	N-4	N-3	N-3	N-2	N-1	N
OUEST PIERRE INVESTISSEMENT						
Valeur d'acquisition au 31/12	961,11	192,22				
Dividende versé au titre de l'année	66,00	13,20				
Rendement de la part en %	6,87	6,87				
Report à nouveau cumulé par part	49,85	9,97				
CRÉDIT MUTUEL IMMOBILIER 1						
Valeur d'acquisition au 31/12	539,00	179,67				
Dividende versé au titre de l'année	37,00	12,33				
Rendement de la part en %	6,86	6,86				
Report à nouveau cumulé par part	23,80	7,93				
CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT						
Valeur d'acquisition au 31/12			206,00	225,45	226,78	226,99
Dividende versé au titre de l'année			13,20	12,60	12,15	12,15
Rendement de la part en %			6,41	5,59	5,37	5,35
Report à nouveau cumulé par part			9,27	8,64	8,29	7,3

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

5. Evolution par part des résultats financiers

ANNÉE	OPI avant fusion		CM-CIC PI ⁽²⁾		CM-CIC PI		CM-CIC PI		CM-CIC PI	
	2009 €	% du total des revenus	2010 €	% du total des revenus	2011 €	% du total des revenus	2012 €	% du total des revenus	2013 €	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	94,97	90,29	18,90	89,83	16,80	81,83	17,52	87,38	17,03	91,81
Produits financiers avant prélèvement libératoire	4,00	3,80	0,46	2,19	0,73	3,56	0,84	4,19	0,52	2,80
Produits divers	6,21	5,90	1,68	7,98	3,00	14,61	1,69	8,43	1,00	5,39
TOTAL	105,18	100,00	21,04	100,00	20,53	100,00	20,05	100,00	18,55	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
Diverses charges d'exploitation dont commissions de gestion	11,70	11,12	2,45	11,64	3,69	17,97	3,44	17,16	3,32	17,90
Autres frais de gestion	2,97	2,82	0,91	4,33	1,07	5,21	0,87	4,34	0,90	4,85
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	4,77	4,54	1,26	5,99	1,20	5,85	1,28	6,38	0,70	3,77
Charges locatives non récupérées										
Sous total charges externes	19,44	18,48	4,62	21,96	5,96	29,03	5,59	27,88	4,92	26,52
Amortissements nets										
. Patrimoine										
. Autres (travaux d'aménagements)	1,94	1,84	1,33	6,32	1,28	6,23	0,67	3,34	0,70	3,77
Provisions nettes										
. Pour travaux (grosses réparations)	4,31	4,10	0,65	3,09	0,76	3,70	1,04	5,19	0,59	3,18
. Autres (douteux/risques et charges)	2,36	2,24	1,13	5,37	0,50	2,44	1,00	4,99	0,94	5,07
Sous total charges internes	8,61	8,19	3,11	14,78	2,54	12,37	2,71	13,52	2,23	12,02
TOTAL	28,05	26,67	7,73	36,74	8,50	41,40	8,30	41,40	7,15	38,54
RÉSULTAT COURANT	77,13	73,33	13,31	63,26	12,03	58,60	11,75	58,60	11,39	61,40
Variation report à nouveau	11,13	10,58	0,11	0,52	-0,57	-2,78	-0,40	-2,00	-0,76	-4,10
Variation d'autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	66,00	62,75	13,20	62,74	12,60	61,37	12,15	60,60	12,15	65,50
Revenus distribués après prélèvement libératoire	64,82	61,63	13,06	62,07	12,37	60,25	11,84	59,05	11,95	64,42

(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

	DURANT L'ANNÉE 2012	TOTAL AU 31/12/2012	TOTAL AU 31/12/2013
Fonds collectés	62 186 821	0	62 186 821
.+ /-cessions	121 455	-165 154	-43 699
.+ divers (Amortissements des frais d'acquisition, de la TVA non récupérable et des mobilisations locatives)	1 900 024	182 904	2 082 928
.- prélèvement sur prime d'émission	2 259 339	0	2 259 339
.- Achats d'immeubles	57 622 944	-88 486	57 534 458
.- Frais d'acquisition et TVA (non récupérable)	1 181 391 7 048	0 0	1 181 391 7 048
.- Divers agencements	2 480 069	-16 656	2 463 414
Sommes restant à investir	657 509	122 892	780 400

7. Chiffres significatifs

I	Compte de résultat		Euros	Euros
		Loyers	5 184 489,06	
		Résultat d'exploitation	3 128 088,75	
		Résultat	3 467 537,94	
II	Bilan	Capital social	46 460 443,40	
		Total des capitaux propres	63 135 711,09	
		Immobilisations locatives	58 654 774,18	
		Total du bilan	63 135 711,09	
III	Autres informations		Global	par part
		Bénéfice	3 467 537,94	11,39
		Dividende	3 699 176,85	12,15
IV	Patrimoine	Valeur vénale / expertise (hors droits, hors frais)	66 218 735,00	217,50
		Valeur comptable	58 654 774,18	192,65
		Valeur de réalisation	72 648 082,24	238,61
		Valeur de reconstitution de la SCPI	82 687 283,19	271,59

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 2013.

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 26 mars, le 25 juin et le 11 novembre 2013.

Le Conseil s'est réuni le 25 mars 2014 afin d'examiner notamment les comptes annuels de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT arrêtés au 31/12/2013.

SITUATION IMMOBILIÈRE

Le patrimoine de la SCPI a connu quelques mouvements durant l'exercice suite à la cession de trois immeubles ou de lots de copropriétés situés : à SEVRES - 119 Grande rue ; à METZ - 8 rue Thomas Edison et à ORLEANS - 12 rue Emile Zola. Le prix de ces ventes a été en partie réemployé par l'acquisition d'une surface de commerce située 150 rue Parmentier à Paris (11ème), ce nouvel investissement, loué au Crédit Lyonnais, correspondant à la politique de diversification du risque à laquelle la Sté de Gestion s'emploie.

Le Conseil a été étroitement associé à ces orientations qui doivent conforter les performances de la SCPI, plus fragilisées 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 2012, 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 2013, 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 209,33 €/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 1.84 % du nombre de parts composant le capital.

On notera que la valeur d'échange des parts reste proche de la valeur d'expertise du patrimoine estimé à 217,50 €.

AUGMENTATION DU CAPITAL

Le Conseil de Surveillance a été associé à l'augmentation du capital de la SCPI, ouverte depuis le 1^{er} novembre 2013 et dont 30 196 parts étaient d'ores et déjà souscrites au terme de l'exercice, soit près de 50 %. Cette collecte de nouveaux capitaux, fixée à 15 M€, contribuera à élargir l'assiette du patrimoine tout en améliorant sa diversification, la Société de Gestion recherchant prioritairement des investissements en murs commerciaux de centre-ville.

RESULTAT 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 (3 467 537, 94 €) majoré d'une reprise sur le report à nouveau de 231 638, 91 €. Après le vote des associés, le nouveau report à nouveau sera de 2 293 182,50 €.

Le Président du Conseil de Surveillance
Monsieur Jean-Claude RUTH

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2013

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 2013, 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 méthode 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

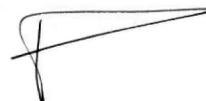
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

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 25 avril 2014
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 2013

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.214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache 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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-106 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 2013 par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI CM-CIC Pierre Investissement.

Modalités :

Pour l'exercice 2013, la commission versée par votre société civile de placement immobilier au titre de cette convention s'élève à € 48 000 hors taxes.

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

Nature et objet :

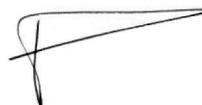
Les statuts de la SCPI CM-CIC Pierre Investissement déterminent en l'article 17 la rémunération de la société de gestion CM-CIC SCPI Gestion S.A. par la SCPI comme suit :

- 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 2013, la rémunération versée par votre société civile de placement immobilier s'élève à € 436 818,46 hors taxes, exclusivement au titre de la gestion et de l'administration des biens sociaux de la SCPI.

Nantes, le 25 avril 2014
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.



Franck Noël
Associé

COMPTES DE L'EXERCICE 2013

1. Bilan au 31 décembre 2013	p. 24
2. Comptes de résultat 2013	p. 26
3. Annexes	p. 28

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2013

ÉTAT DU PATRIMOINE

Euros

	31.12.2013		31.12.2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	58 654 774,18	66 218 735,00	59 072 892,56	65 543 470,00
Terrains et constructions locatives	+ 58 654 774,18	66 218 735,00	58 888 864,88	65 543 470,00
Immobilisations en cours	+ 0,00		184 027,68	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	662 639,52		492 573,12	0,00
Commissions de souscription	+ 0,00	0,00	0,00	
Frais de recherche des immeubles	+ 661 574,93	0,00	491 038,64	
TVA non récupérable sur immob locatives	+ 1 064,59	0,00	1 534,48	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+ 0,00	0,00	0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers	-3 599 515,96	-988 466,11	-3 482 820,12	-884 956,11
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	- 0,00	0,00	0,00	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 2 611 049,85	0,00	2 597 864,01	
Autres provisions pour risques et charges	- 988 466,11	0,00	884 956,11	
TOTAL I	55 717 897,74	65 230 268,89	56 082 645,56	64 658 513,89
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0,00		1 951,00	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	+ 0,00	0,00	1 951,00	0,00
Créances	1 063 048,22	1 023 422,36	1 547 363,43	1 547 363,43
Locataires et comptes rattachés	+ 1 320 222,31	1 280 596,45	1 602 458,83	1 602 458,83
Autres créances	+ 196 451,40	196 451,40	315 719,23	315 719,23
Provisions pour dépréciation des créances	- 453 625,49	453 625,49	370 814,63	370 814,63
Valeurs de placements et disponibilités	15 810 454,35	15 810 454,35	8 335 682,30	8 335 682,30
Valeurs mobilières de placement	+ 8 445 470,28	8 445 470,28	7 427 322,11	7 427 322,11
Fonds de remboursement	+ 0,00	0,00	0,00	0,00
Autres disponibilités	+ 7 364 984,07	7 364 984,07	908 360,19	908 360,19
Provisions générales pour risques et charges	- 0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	-9 455 689,22	-9 416 063,36	-2 343 709,61	-2 343 709,61
Dettes financières	- 1 264 719,43	1 264 719,43	1 315 595,17	1 315 595,17
Dettes d'exploitation	- 501 290,55	461 664,69	595 119,43	595 119,43
Dettes diverses	- 7 689 679,24	7 689 679,24	432 995,01	432 995,01
TOTAL II	7 417 813,35	7 457 439,21	7 541 287,12	7 539 336,12
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 0,00	0,00	571,10	571,10
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	0,00	0,00	571,10	571,10
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	63 135 711,09		63 624 503,78	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		72 648 082,24		72 198 421,11

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

	31.12.2012			31.12.2013
Capitaux propres	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	46 460 443,40	0,00	0,00	46 460 443,40
Capital souscrit	46 460 443,40			46 460 443,40
Capital en cours de souscription	0,00			0,00
Primes d'émission	13 467 038,48	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	-3 491 665,95		0,00	-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	121 455,22		-165 454,36	-43 999,14
Réserves				
Report à nouveau	2 647 319,47	-122 498,06	0,00	2 524 821,41
Résultat de l'exercice	3 576 678,79	-3 576 678,79	3 467 537,94	3 467 537,94
Résultat de l'exercice	0,00		3 467 537,94	3 467 537,94
Résultat en attente d'affectation	3 576 678,79	-3 576 678,79		0,00
Acomptes sur dividendes	-2 648 431,58	3 699 176,85	-3 790 876,27	-2 740 131,00
Acompte sur dividende versé 1 ^{er} trimestre 2012	-913 377,00	913 377,00		0,00
Acompte sur dividende versé 2 ^e trimestre 2012	-913 377,00	913 377,00		0,00
Acompte sur dividende versé 3 ^e trimestre 2012	-821 677,58	821 677,58		0,00
Acompte sur dividende versé 4 ^e trimestre 2012		1 050 383,55	-1 050 383,55	0,00
Acompte sur dividende versé 1 ^{er} trimestre 2013			-913 377,00	-913 377,00
Acompte sur dividende versé 2 ^e trimestre 2013			-913 377,00	-913 377,00
Acompte sur dividende versé 3 ^e trimestre 2013			-913 377,00	-913 377,00
Dividende à verser 2012		361,72	-361,72	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	63 624 503,78	0,00	-488 792,69	63 135 711,09

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

COMPTES DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DÉCEMBRE 2013

CHARGES

Euros

CHARGES H.T.	31.12.2013		31.12.2012	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
Charges immobilières		2 242 197,45		2 379 891,98
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 545 766,30		1 353 018,57	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	212 747,26		391 050,94	
Autres charges immobilières	483 683,89		635 822,47	
Charges d'exploitation de la société		1 638 876,66		1 870 341,62
Diverses charges d'exploitation				
Honoraires de la gérance	542 667,83		520 011,56	
Autres honoraires	120 935,39		113 494,31	
Informations des associés	16 415,99		26 218,55	
Frais postaux et de communications	12 193,03		890,47	
Frais de conseils et d'assemblées	12 030,27		9 767,67	
Frais divers	75 322,60		60 695,45	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	183 161,66		197 163,55	
Provisions pour grosses réparations	180 300,97		318 149,93	
Amortissements	213 068,76		204 427,19	
Provision pour éventualités diverses	103 510,00		106 677,00	
Provisions pour risques divers				
Autres charges				
Clients irrécouvrables	47 078,98		2 678,73	
Autres charges gestion courante / ex. antérieur	132 191,18		310 167,21	
Charges financières				0,00
Charges financières diverses				
Dotation aux amortissements et aux provisions				
Charges financières				
Charges exceptionnelles				1 988,76
Charges exceptionnelles (clients irrécouvrables)				
Dotation aux amortissements et aux provisions				
Charges exceptionnelles	52929,78		1 988,76	
Total des charges	3 934 003,89	3 881 074,11	4 252 222,36	4 252 222,36
Solde créditeur = bénéfice	3 467 537,94	3 520 467,72	3 576 678,79	3 576 678,79
TOTAL GÉNÉRAL	7 401 541,83	7 401 541,83	7 828 901,15	7 828 901,15

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

PRODUITS

Euros

PRODUITS H.T.	31.12.2013		31.12.2012	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		6 938 702,58		7 057 841,95
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	5 184 489,06		5 333 815,65	
Charges facturées	1 662 650,48		1 647 076,49	
Produits annexes	91 563,04		76 949,81	
Autres produits d'exploitation		270 460,18	0,00	511 368,21
Reprises d'amortissement d'exploitation			331 743,98	
Reprises de provision d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	100 350,80		140 282,16	
Provisions pour grosses réparations	167 115,17		316 400,39	
Provisions pour éventualités diverses	0			
Transferts de charges d'exploitation	2940,1		2 481,95	
Autres produits			1 371,18	
Autres produits de gestion courante / ex. antérieur	54,11		50 832,53	
Produits financiers		157 662,19	0,00	254 236,18
Produits financiers	157 662,19		254 236,18	
Intérêts de retard facturés				
Reprises de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels		34 716,88	0,00	5 454,81
Produits exceptionnels (clients irrécouvrables)	34 716,88		5 454,81	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Total des produits	7 401 541,83	7 401 541,83	7 828 901,15	7 828 901,15
Solde débiteur = perte	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	7 401 541,83	7 401 541,83	7 828 901,15	7 828 901,15

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

Annexes aux comptes annuels 2013

SOMMAIRE

I. LES FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2013.....	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 2013.....	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 2013

Mouvements du parc locatif :

D'une part, des cessions d'immeubles ont été enregistrées en 2013.

- L'immeuble cédé domicilié à Metz, 8 rue Thomas Edison a généré une moins value de 32 058,59 €.
- L'immeuble domicilié à Sèvres, 119 Grande rue a généré une moins value de 200 414,58 €.
- L'immeuble domicilié à Orleans, 12 rue Emile Zola a généré une plus value de 67 018,91 €.

D'autre part, une acquisition d'un emplacement commercial, établi au 25 rue Parmentier à Paris, a été réalisée pour une valeur de 2 350 000 €.

Nous constatons aussi :

- une augmentation des surfaces vacantes
- une diminution des produits financiers

Augmentation de capital en cours :

A compter du 1^{er} novembre 2013 et conformément aux statuts, la SCPI a procédé à l'ouverture de son capital à hauteur de 14 999 904 €, par l'émission de 61 728 parts nouvelles, à souscrire jusqu'au 30 avril 2014.

Les souscriptions reçues au 31.12.2013 s'élèvent à 7 283 174 euros. Elles sont présentées en trésorerie à l'actif du bilan de la SCPI (cf note G-4) et en dettes d'exploitation au passif de la SCPI (cf note G-3).

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 :	614 K€
- charges locatives imprévues ou impayées pour :	142 K€
- risque de litige avec les locataires pour :	232 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 2013 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 au 01.01.2012	Augmentations	Diminutions	Valeur brute au 31.12.2013
Immeubles locatifs	57 622 943,51	2 350 000,00	2 438 485,44	57 534 458,07
Agencements non amortissables des immeubles	766 193,54	0,00	53 954,90	712 238,64
Agencements amortissables des immeubles	1 703 875,67	83 314,96	36 015,71	1 751 174,92
Immeubles constructions en cours	184 027,68		184 027,68	0,00
Sous-Total Immobilisations Locatives Brutes	60 277 040,40	2 433 314,96	2 712 483,73	59 997 871,63
Amortissements	-1 204 147,84	-169 103,87	-30 154,26	-1 343 097,45
Total Immobilisations Locatives Nettes	59 072 892,56	2 264 211,09	2 682 329,47	58 654 774,18
Frais d'acquisition d'immeubles	1 181 390,77	217 350,00	3 318,71	1 395 422,06
TVA non récupérable	7 048,38	0,00	0,00	7 048,38
Sous-Total Charges à Répartir Brutes	1 188 439,15	217 350,00	3 318,71	1 402 470,44
Amortissements	-695 866,01	-43 964,90		-739 830,91
Total Charges à Répartir Nettes	492 573,14	173 385,10	3 318,71	662 639,53
Total des Immobilisations Nettes	59 565 465,70	2 437 596,19	2 685 648,18	59 317 413,71

B) Inventaire et tableau récapitulatif du patrimoine immobilisé

1 – Tableau récapitulatif : état de synthèse

Euros

Récapitulation des placements immobiliers nets d'amortissements	31.12.2013		31.12.2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<i>Terrains et constructions locatives</i>				
Bureaux	44 376 122,35	44 877 903,00	46 947 591,14	47 900 138,00
Commerces	10 526 565,21	16 427 500,00	8 176 565,21	12 635 000,00
Entrepôts	1 794 967,64	1 630 000,00	1 806 225,73	1 750 000,00
Mixte : Habitations/Commerces				
Mixte : Bureaux/Commerces	1 102 968,64	2 150 000,00	1 102 968,64	2 125 000,00
Mixte : Bureaux/Entrepôts				
Mixte : Commerces/Entrepôts				
Mixte : Bureaux/Local d'activités	854 150,34	1 133 332,00	855 514,16	1 133 332,00
TOTAL	58 654 774,18	66 218 735,00	58 888 864,88	65 543 470,00
<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	58 654 774,18	66 218 735,00	59 072 892,56	65 543 470,00

2 – Inventaire détaillé

Euros

	Récapitulation détaillée des placements immobiliers	31.12.2013		31.12.2012	
		Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
	Terrains et constructions locatives				
	Bureaux Sous-Total	44 376 122,35	44 877 903,00	46 947 591,14	47 900 138,00
2	St HERBLAIN /ANGEVINIERE - Bât. E	881 249,03	1 165 000,00	881 249,03	1 150 000,00
3	TOURS ST AVERTIN - Granges Galand	844 872,45	1 220 000,00	844 872,45	1 200 000,00
4	MONT ST AIGNAN - 11 rue Jacques Monod	742 872,89	770 000,00	744 714,56	780 000,00
5	NANTES / Le BEAUMANOIR - rue Lamoricière	1 601 732,67	1 900 000,00	1 561 703,17	1 900 000,00
6	TOULOUSE CAMPUS - 1 av. de l'Europe	633 272,72	640 000,00	639 951,36	650 000,00
7	CESSON SEVIGNE - Les Peupliers	726 905,27	850 000,00	726 905,26	910 000,00
8	TOULOUSE /RAMONVILLE - Bât. M15	1 037 656,33	1 000 000,00	1 039 015,59	1 000 000,00
10	ORLEANS - 12 Emile Zola -cage nord	0,00	0,00	452 986,29	380 000,00
12	SEVRES - 119 Grande rue	0,00	0,00	1 283 262,01	1 100 000,00
14	TOULOUSE / RAMONVILLE - Bât. B18	933 146,10	820 000,00	936 886,73	850 000,00
15	LEVALLOIS PERRET - 36 rue P. Brossolette	611 930,70	560 000,00	611 930,69	650 000,00
18	MERIGNAC - av. de la marne	548 816,46	970 000,00	548 816,46	970 000,00
19	St HERBLAIN/ANGEVINIERE - Bât. B	584 023,93	800 000,00	585 052,46	800 000,00
20	MERIGNAC/ Innolin - rue du Golf	579 277,73	720 000,00	579 277,73	720 000,00
21	St HERBLAIN/LE KEPLER - rue Faraday	1 245 000,00	1 100 000,00	1 245 576,08	1 200 000,00
22	CARQUEFOU/LA FLEURIAYE - rue Ampère	2 136 996,15	1 700 000,00	2 136 996,15	1 850 000,00
23	BIEVRES - Burospace - Plaine de Gizy	1 030 000,00	700 000,00	1 030 000,00	957 000,00
24	STRASBOURG - 5 rue de Verdon	1 300 000,00	790 000,00	1 300 000,00	840 000,00
25	REIMS - 1 rue Thierry Sabine	874 428,60	880 000,00	895 308,72	880 000,00
26	METZ - 8 rue Thomas Edison	0,00	0,00	763 098,62	700 000,00
28	CRETEIL - 139 chemin des Bassins	1 130 871,48	1 100 000,00	1 133 193,61	1 120 000,00
29	TOURS - 7 allée Colette Duval	899 736,80	890 000,00	909 802,60	890 000,00
30	DIJON - 13 avenue Jean Bertin	793 899,53	760 000,00	800 404,75	850 000,00
31	DIJON - 6 rue Marcel Dassault	364 927,24	350 000,00	366 195,43	370 000,00
32	ST HERBLAIN - 1 rue Michaël Faraday	790 000,00	830 000,00	790 000,00	860 000,00
33	NANCY - 10 allée de Longchamp	952 479,35	910 000,00	964 376,87	930 000,00
34	BRON - 8 rue B. Pascal	1 110 156,28	1 150 000,00	1 120 117,21	1 130 000,00
35	MARSEILLE - avenue Maynard Keynes	1 113 314,79	1 180 000,00	1 113 761,07	1 150 000,00
36	VILLEUBARNE - 4-5 rue Charles Hernu	1 808 749,36	2 050 000,00	1 819 062,02	2 000 000,00
38	OBERHAUSBERGEN - Bât. Emeraude	1 159 856,36	1 130 000,00	1 164 480,07	1 290 000,00
39	STRASBOURG - 2 rue de Verdon	530 928,44	590 000,00	538 196,33	590 000,00
50	ST PIERRE DES CORPS - rue de la Rabatterie	327 392,65	345 000,00	327 392,65	335 000,00
51	ORLEANS - 10 rue Emile Zola - cage sud	1 420 374,04	1 255 000,00	1 420 374,04	1 255 000,00
53	CERGY - 8 rue de l'Aven	1 549 575,44	1 705 000,00	1 555 931,58	1 675 000,00
54	ROSNY - 12 rue Jules Ferry	1 891 984,32	2 000 000,00	1 918 988,24	1 900 000,00
55	STRASBOURG / Via Magistrale - bd Wilson	4 246 445,17	4 400 000,00	4 218 700,07	4 300 000,00
57	ISSY LES MOULINEAUX - rue de Verdun	1 005 732,95	1 599 998,00	1 005 732,95	1 616 665,00
59	BOULOGNE - rue Nationale	934 127,64	1 146 656,00	939 168,88	1 208 974,00
60	BIEVRES - Burospace - Plaine de Gizy	993 664,59	907 500,00	994 013,07	830 000,00
61	PARIS - rue de Chazelles	772 916,52	715 000,00	772 916,52	750 000,00
63	VIROFLAY - rue du Gral Leclerc	1 421 014,76	1 099 999,00	1 421 386,21	1 149 999,00
64	PARIS - 32 quai de Loire	885 769,99	626 250,00	885 769,99	637 500,00
65	MALAKOFF - rue Etienne Dolet	1 448 557,17	1 112 500,00	1 448 557,17	1 135 000,00
66	PARIS - rue Pergolèse	511 466,45	440 000,00	511 466,45	440 000,00

	Commerces Sous-Total	10 526 565,21	16 427 500,00	8 176 565,21	12 635 000,00
1	RENNES - centre Colombia	1 710 575,13	3 950 000,00	1 710 575,13	3 540 000,00
16	ROUEN - 59 /61 rue du Gros Horloge	632 663,42	2 650 000,00	632 663,42	1 725 000,00
17	ROUEN - r21/23 ue du bec	152 449,02	965 000,00	152 449,02	870 000,00
62	PARIS - 82 bd Raspail	365 877,64	1 112 500,00	365 877,64	1 100 000,00
72	LIMOGES - 29 place Jourdan	1 925 000,00	1 950 000,00	1 925 000,00	2 000 000,00
73	REIMS - 3 rue Condorcet	1 600 000,00	1 650 000,00	1 600 000,00	1 600 000,00
74	LILLES - 86 rue Molinel	1 790 000,00	1 800 000,00	1 790 000,00	1 800 000,00
75	PARIS - rue Parmentier	2 350 000,00	2 350 000,00		
	Entrepôts Sous-Total	1 794 967,64	1 630 000,00	1 806 225,73	1 750 000,00
37	AUGNY - 12-13 rue du Bois d'Orly	1 794 967,64	1 630 000,00	1 806 225,73	1 750 000,00
	Mixte : Habitations/Commerces Sous-Total	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mixte : Bureaux/Commerces Sous-Total	1 102 968,64	2 150 000,00	1 102 968,64	2 125 000,00
58	St HERBLAIN - Zone ATLANTIS - Le Ponant	1 102 968,64	2 150 000,00	1 102 968,64	2 125 000,00
	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	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mixte : Bureaux/Local d'activités Sous-Total	854 150,34	1 133 332,00	855 514,16	1 133 332,00
52	MARCQ EN BAROEUL	854 150,34	1 133 332,00	855 514,16	1 133 332,00
	TOTAL	58 654 774,18	66 218 735,00	58 888 864,88	65 543 470,00
	Immobilisations en cours				
	Bureaux			184 027,68	
	Commerces				
	Entrepôts				
	Mixte : Habitations/Commerces				
	Mixte : Bureaux/Commerces				
	Mixte : Bureaux/Entrepôts				
	Mixte : Commerces/Entrepôts				
	Mixte : Bureaux/Local d'activités				
	TOTAL	0,00	0,00	184 027,68	0,00
	TOTAL GÉNÉRAL	58 654 774,18	66 218 735,00	59 072 892,56	65 543 470,00

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 sur la période : -165 454,36 €.

(cf. faits significatifs de l'exercice 2013)

D) Provisions

Euros

TABLEAU DES PROVISIONS	Ouverture au 01.01.2013	DOTATIONS	REPRISES	BASE AU 31.12.2013
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION				
Dépréciation des créances	370 814,63	183 161,66	100 350,80	453 625,49
Dépréciation exceptionnelles				
TOTAL DES PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	370 814,63	183 161,66	100 350,80	453 625,49
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Grosses réparations	2 597 864,05	180 300,97	167 115,17	2 611 049,85
Eventualités diverses	884 956,11	103 510,00		988 466,11
Sous-total des provisions liées aux placements immobiliers	3 482 820,16	283 810,97	167 115,17	3 599 515,96
Risques et charges sur charges locatives				
Litiges				
Sous-total des provisions générales pour risques et charges				
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	3 482 820,16	283 810,97	167 115,17	3 599 515,96
TOTAL GÉNÉRAL DES PROVISIONS	3 853 634,79	466 972,63	267 465,97	4 053 141,45

E) Réévaluation des immeubles

Aucune réévaluation des immeubles n'a été effectuée.

F) Affectation du résultat 2012

Conformément à la décision de l'assemblée générale, le résultat 2012 a été affecté comme suit :

Bénéfice au 31.12.2012	3 576 678,79 €
Report à nouveau 01.01.2012	2 647 319,47 €
Bénéfice distribuable	6 223 998,26 €
Dividendes versés aux associés	3 699 176,85 €
Report à nouveau au 31.12.2012	2 524 821,41 €

G) Créances et Dettes

1 – Créances

Ventilation des autres créances (en €)	31.12.2013	31.12.2012
Locataires	775 416,80	994 905,37
Locataires F.A.E.	544 805,51	607 553,46
Créances fiscales	68 521,53	244 008,09
Créances Indivisions	99 667,05	47 827,89
Avance sur frais d'enregistrement		
Créances diverses	28 262,82	23 883,25
Total	1 516 673,71	1 918 178,06

2 – Dettes financières :

Au 31/12/2013, les dettes financières, composées de dépôts de garantie et de cautionnements, s'élèvent à 1 264 719,43 €.

3 – Dettes d'exploitation

Euros

Détail des dettes (en €)	31.12.2013	31.12.2012
Dettes fournisseurs	127 604,78	180 171,14
Fournisseurs F.N.P.	334 059,91	414 948,29
Avoirs à établir	40 238,20	41 950,31
Dettes fiscales	253 100,42	265 271,39
Dettes Indivisions	76 171,81	23 378,59
Associés	7 290 470,24	6 238,68
Dettes diverses	69 324,43	96 156,04
Total	8 190 969,79	1 028 114,44

4 - Valeurs de placement et disponibilités

Comptes sequestre augmentation capital	7 283 174,00 €
Comptes à terme	8 445 470,28 €
Disponibilités	81 810,07 €

TOTAL **15 810 454,35 €**

IV. INFORMATIONS DIVERSES

A) Frais d'établissement

Néant

B) Produits à recevoir et charges à payer

1 - Produits à recevoir

Charges locatives 2011	91 122,48 €
Charges locatives 2012	77 444,83 €
Charges locatives 2013	375 569,31 €
Total Charges locatives	544 136,62 €

Ch. loc. refacturation immédiate 2013	668,81 €
Total Charges refacturées immédiatement	668,81 €

TOTAL **544 805,43 €**

Intérêts courus à recevoir :

Intérêts/C.D.N. 4 ^e trim. 2012	0,00 €
Intérêts/C.A.T. 4 ^e trim. 2013	46 106,28 €

TOTAL **46 106,28 €**

2 - Charges à payer

Fournisseurs – Charges à payer Lots vacants 2011	64 801,48 €
Fournisseurs – Charges à payer Lots vacants 2012	43 604,42 €
Fournisseurs – Charges à payer Lots vacants 2013	131 017,30 €
Total Charges Locatives - Lots vacants	239 423,20 €
Ch. loc. refacturation immédiate 2012	31 060,02 €
Ch. loc. refacturation immédiate 2013	2 867,54 €
Total Charges refacturées immédiatement	33 927,56 €
Gérance – factures non parvenues	0,00 €
Fournisseurs – Autres factures non parvenues	60 709,12 €
Total Autres charges	60 709,12 €
TOTAL	334 059,88 €
Intérêts courus sur découvert	0,00 €
Clients, Avoirs à établir	40 238,20 €
TOTAL	40 238,20 €

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

Commissions de gestion facturées au titre de l'année 2013	429 112,45
Commissions de gestion sur loyers impayés	7 706,00
Commissions de gestion dues aux chefs de file indivisaires ⁽¹⁾	57 849,37
Honoraires d'arbitrage	48 000,00
Total des Commissions	542 667,82

⁽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 : 9 914,49 €.

Pour UFG - 1 immeuble : 12 392,00 €.

Pour IMMOVALOR - 3 immeubles : 11 273,75 €.

Pour IMMOBILIÈRE MARIVAUX - 5 immeubles : 24 269,13 €.

15 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

Néant	
Charges constatées d'avance	0,00 €
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

Divers produits de gestion	8 902,06
Avoir antérieur émis sur locataire sortis sans coordonnée	25 814,82
Produits exceptionnels : Total	34 716,88

Régularisation sur compte indivision	13 847,30
Facture antérieure émise sur locataire sortis sans coordonnées	39 082,48
Charges exceptionnelles : Total	52 929,78

F) Engagements hors-bilan

Euros

LIBELLÉ DE L'ENGAGEMENT	MONTANT
Engagements reçus	397 372,13
Créances garanties par des sûretés réelles	
Caution bancaire	382 981,13
Engagements financiers / nantissement de sicav	14 391,00
Autres engagements reçus / nantissement de sicav	
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 2013, tels qu'ils lui sont présentés et qui font ressortir un bénéfice de 3 467 537, 94 €

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	2 524 821,41 €
s'élève à	5 992 359,35 €

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 2 293 182,50 €

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	58 654 774,18 €
. valeur de réalisation	72 648 082,24 €
. valeur de reconstitution	82 687 283,19 €

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 2014, 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 fixe le montant de la rémunération globale du Conseil de Surveillance allouée au titre des jetons de présence à 8 325,00 €. Les membres du Conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement en France Métropolitaine sur présentation d'un justificatif.

SEPTIÈME 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.

