

# Rapport annuel 2018



# ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE et EXTRAORDINAIRE

du 11 juin 2019

## SOMMAIRE

|  |       |
|--|-------|
| Rapport de gestion.....                  | p. 3  |
| Rapport du Conseil de Surveillance ..... | p. 16 |
| Rapports du Commissaire aux Comptes..... | p. 18 |
| Comptes au 31 décembre 2018 .....        | 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.  
Note d'information : Visa AMF N° SCPI 18-28 du 09 octobre 2018

# 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 :

4 rue Frédéric-Guillaume RAIFFEISEN  
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  
Mme Fabienne GRESIL Tél. 02 40 12 70 07

### 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 Mme Mounia KHAMLICH FISCHER.

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

# ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE et EXTRAORDINAIRE

## 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 2018 et l'affectation des résultats.

Une Assemblée Générale Extraordinaire se tiendra à l'issue de l'AGO, en application de l'article 22 des statuts pour une mise à jour de ces derniers.

### I – APERCU DE L'EXERCICE 2018

Les données de l'immobilier d'entreprise 2018 sont le reflet des attentes des différents acteurs et notamment des propriétaires occupants, des locataires ou des investisseurs qui, à l'écoute des modes de fonctionnement des entreprises en profondes mutations, tentent de les anticiper tant au niveau des bureaux que des commerces. L'évolution des modes de travail, de distribution et de consommation amènent les opérateurs à la vigilance afin de répondre, par des produits adaptés, à ces nouvelles tendances quant à l'utilisation des immeubles. Quoique soutenu par de très grosses transactions, principalement en Ile de France mais aussi en Région (Lille, Lyon, Nantes...), le marché 2018 français affiche de nouveaux records avec 32,8 milliards d'euros de transactions à comparer aux performances déjà enregistrées en 2017 (27,4 milliards d'euros). Le marché locatif (plus de 4 304 000 m<sup>2</sup> placés) confirme ces tendances avec une prime toujours accordée aux immeubles neufs répondants aux recherches des utilisateurs en terme d'accès, de proximité de services, d'utilisation des espaces.

C'est dans cette mouvance que s'est inscrite la Société de Gestion en ouvrant à nouveau le capital de la SCPI en novembre 2018 (15,00 M €) afin de rajeunir le patrimoine par l'acquisition d'immeubles de bureaux neufs ou de commerces situés en emplacements n°1, tout en poursuivant sa politique d'arbitrage des immeubles pouvant présenter des risques locatifs. Cette augmentation du capital, clôturée par anticipation fin janvier 2019, est d'ores et déjà partiellement engagée au 31/12/2018 au terme de 4 nouvelles acquisitions représentant 5 834 m<sup>2</sup>.

Au niveau des performances 2018, l'amélioration de la situation locative avec un taux d'occupation physique des immeubles de 92,46 % (contre 91,64 % en 2017) permet de distribuer un dividende en progression de 3,74 % par rapport à 2017 tout en confortant le report à nouveau qui avoisine 6 mois de dividendes.

Ces données engageantes trouvent également leur traduction dans la tenue du marché secondaire des parts dont le taux de rotation annuel reste faible (1,81 %), les parts en attente de vente au 31/12/2018 ne représentant que 0,36 % de la capitalisation.

Enfin et dans le cadre de la vie sociale de la SCPI, nous proposons de vous réunir en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire afin, notamment, de proposer à vos suffrages la candidature des associés souhaitant participer au Conseil de Surveillance de la SCPI. Nous rappelons au terme de la résolution n° 8 de l'Assemblée Générale Ordinaire, que les 10 postes à pourvoir doivent faire l'objet d'un vote impératif. Au niveau de l'Assemblée Générale Extraordinaire, nous vous invitons à actualiser les Statuts de la SCPI, au terme des résolutions qui vous sont proposées, telles que reprises en dernières pages. Ces propositions portent notamment sur les modifications de l'article 7 visant à valider le principe et le montant de prochaines augmentations du capital dans la limite d'un nouveau capital social à atteindre de 82,3 M€, ainsi que de l'article 15 précisant les pouvoirs accordés à la Société de Gestion dans le cadre des arbitrages.

Ainsi, à la lecture des pages de ce rapport, nous vous laissons le soin de 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, au 31/12/2018, de 55 880 136,20 €. Il est réparti en 366 187 parts d'une valeur nominale de 152,60 Euros chacune, détenues au 31/12/2018 par 2 291 associés.

Conformément aux pouvoirs qui lui ont été conférés par l'article 7 des statuts, la Société de Gestion a procédé à une augmentation du capital à hauteur de 8 803 799,20 € (en nominal) correspondant à l'émission de 57 692 parts nouvelles. Celle-ci, ouverte à compter du 05/11/2018, était en cours de collecte et couverte à 86 % en fin d'exercice. Elle a été clôturée par anticipation le 29/01/2019. Une enveloppe complémentaire d'un capital nominal de 2 641 048,20 € (17 307 parts nouvelles) proposée à compter du 1<sup>er</sup> mars 2019 a également été clôturée par anticipation.

## 2. MARCHÉ DES PARTS

Durant l'exercice 2018, les échanges ont porté sur 6 629 parts représentant 1,81 % du nombre de parts composant le capital de la SCPI. En fin d'année, 1320 parts, soit 0,36 % du nombre total de parts, étaient proposées à la vente, alors que 434 parts étaient demandées à l'achat, les unes et les autres à différents niveaux de prix (tableau 3 p 13).

On constate une étroitesse du marché depuis plusieurs années. Les échanges se sont effectués sur la base d'une valeur moyenne nette cédant qui est passée de 239,75 € au 31/12/2017 à 240,85 € au 31/12/2018, soit une progression de 0,44 % sur la période.

Sur la base du prix moyen acheteur de 260,12 €/part, le rendement 2018 ressort à 4,27 %.

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 237,43 €.

## III – LE PATRIMOINE

### 1- COMPOSITION AU 31 DÉCEMBRE 2018

Le patrimoine de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT au 31/12/2018 est composé de 56 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 47 377 m<sup>2</sup> (tableau n° 1 p. 13)

En Euros

| Date d'achat | Ville                                  | Ville Adresse                              | Nature des lots      | M <sup>2</sup> | Prix d'acquisition frais inclus<br>31 12 2018 |     | Valeur nette comptable<br>31 12 2018 | Loyers HT facturables<br>31 12 2018 | Valeur d'Expertise Hors Droits<br>31 12 2018 |
|--------------|--|--|----------------------|----------------|---|-----|--------------------------------------|-------------------------------------|--|
| 14 11 1988   | BIEVRES (91510)                        | Burospace Bat 1<br>route de Gizy           | Bureaux              | 715            | 966 169                                       | (1) | 993 606                              | 69 576                              | 683 100                                      |
| 29 07 1987   | BOULOGNE<br>BILLANCOURT<br>(92100)     | 3 rue Nationale                            | Bureaux              | 452            | 914 694                                       | (1) | 933 579                              | 71 279                              | 1 171 583                                    |
| 09 04 2008   | CARQUEFOU (44470)                      | Le Sirius<br>Zac de la Fleuriaye           | Bureaux              | 1 289          | 2 136 996                                     |     | 2 136 996                            | 154 732                             | 1 670 000                                    |
| 27 12 1990   | CERGY SAINT<br>CHRISTOPHE (95)         | Le Saint Christophe<br>28 rue de l'Aven    | Bureaux              | 1 764          | 1 486 863                                     | (1) | 1 486 863                            | 173 504                             | 1 600 000                                    |
| 28 10 1988   | CESSON SEVIGNE<br>(35510)              | Technoparc les Peupliers                   | Bureaux              | 784            | 664 361                                       |     | 726 905                              | 84 162                              | 820 000                                      |
| 21 09 2017   | CHESSY (77700)                         | Le VEGA<br>6 rue de ka Galmy               | Bureaux              | 679            | 2 060 000                                     |     | 2 060 000                            | 138 403                             | 2 060 000                                    |
| 23 12 1993   | CRETEIL (94000)                        | Le Hameau A<br>139 allée des Bassins       | Bureaux              | 863            | 1 126 187                                     | (1) | 1 126 199                            | 107 335                             | 1 210 000                                    |
| 30 07 1987   | ISSY LES<br>MOULINEAUX (92130)         | 141 rue de Verdun                          | Bureaux              | 593            | 969 336                                       |     | 1 023 207                            | 131 531                             | 1 666 665                                    |
| 03 07 1991   | LEVALLOIS PERRET<br>(92300)            | 35 rue Pierre Brossolette                  | Bureaux              | 107            | 391 063                                       |     | 391 063                              | 17 750                              | 380 000                                      |
| 27 12 2012   | LILLE (59000)                          | 86 rue du Molinel                          | Commerces            | 565            | 1 790 000                                     |     | 1 790 000                            | 76 350                              | 1 360 000                                    |
| 23 12 2014   | LILLE (59000)                          | 52 allée Vicot Lhermitte                   | Bureaux              | 587            | 1 250 000                                     |     | 1 250 000                            | 98 495                              | 1 460 000                                    |
| 06 08 2015   | LILLE SAINGHIN EN<br>MELANTOIS (59262) | 72 rue des Sureaux                         | Bureaux              | 1 400          | 2 800 000                                     |     | 2 800 000                            | 197 217                             | 2 900 000                                    |
| 14 10 2011   | LIMOGES (87000)                        | 29 place Jourdan                           | Commerces            | 500            | 1 925 000                                     |     | 1 925 000                            | 111 270                             | 1 800 000                                    |
| 07 02 1994   | LYON BRON (69000)                      | ZAC du Chêne<br>rue Pascal                 | Bureaux              | 780            | 1 090 234                                     | (1) | 1 112 465                            | 132 600                             | 980 000                                      |
| 29 12 1994   | LYON VILLEURBANNE<br>(69100)           | Le Colysée<br>place Charles Hernu          | Bureaux              | 932            | 1 788 124                                     | (1) | 1 788 124                            | 166 832                             | 2 180 000                                    |
| 14 02 1991   | MALAKOFF (92240)                       | 56 rue Etienne Dolet                       | Bureaux              | 510            | 1 433 783                                     |     | 1 465 855                            | 109 860                             | 1 080 000                                    |
| 27 04 1994   | MARSEILLE (13000)                      | Chateaugombert - av<br>John Maynard Keynes | Bureaux              | 994            | 1 100 308                                     |     | 1 100 704                            | 914 908                             | 1 150 000                                    |
| 02 03 1999   | MERIGNAC (33700)                       | 33/37 av de la Marne                       | Bureaux              | 600            | 548 816                                       |     | 548 816                              | 106 447                             | 1 015 000                                    |
| 19 12 2003   | MERIGNAC (33700)                       | Parc d'Innolin<br>10 rue du Golf           | Bureaux              | 520            | 564 863                                       |     | 583 903                              | 43 197                              | 600 000                                      |
| 16 03 1995   | METZ AUGNY (57000)                     | ZAC du Bois d'Orly                         | Entrepôt<br>Commerce | 933            | 703 411                                       | (1) | 703 411                              | 78 669                              | 680 000                                      |
| 31 12 1987   | MONT ST AIGNAN<br>(76130)              | PAT de la Vatine<br>11 rue Jacques Monod   | Bureaux              | 784            | 728 706                                       |     | 735 799                              | 72 079                              | 730 000                                      |
| 02 10 2014   | NANTES (44000)                         | Armor - 2 av Chevreul                      | Bureaux              | 898            | 2 045 000                                     |     | 2 045 000                            | 144 953                             | 2 130 000                                    |
| 03 07 2015   | NANTES (44000)                         | Nouvelle Vague<br>3 mail Pablo Picasso     | Bureaux              | 417            | 1 088 270                                     |     | 1 088 270                            | 76 300                              | 1 150 000                                    |

| Date d'achat          | Ville                                | Ville Adresse  | Nature des lots        | M <sup>2</sup> | Prix d'acquisition frais inclus<br>31 12 2018 |     | Valeur nette comptable<br>31 12 2018 | Loyers HT facturables<br>31 12 2018 | Valeur d'Expertise Hors Droits<br>31 12 2018 |
|-----------------------|--------------------------------------|--|------------------------|----------------|---|-----|--------------------------------------|-------------------------------------|--|
| 03 07 2018            | NANTES (44000)                       | Le Nant'île<br>4 allée de l'île Tabor                  | Bureaux                | 477            | 1 280 450                                     | (2) | 1 280 450                            | (2)                                 | 1 400 000                                    |
| 31 12 1987            | ORLEANS (45000)                      | cage sud<br>10 rue Emile Zola                          | Bureaux                | 1 133          | 1 308 470                                     |     | 1 560 731                            | 167 999                             | 1 425 000                                    |
| 24 11 1988            | PARIS (75017)                        | 1 rue de Chazelles                                     | Bureaux                | 105            | 772 917                                       |     | 772 917                              | 47 293                              | 1 035 000                                    |
| 10 04 1989            | PARIS (75006)                        | 121 rue de Rennes<br>et 82 Bv 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                              | 54 262                              | 810 000                                      |
| 03 07 1991            | PARIS (75016)                        | 35 rue Pergolèse                                       | Bureaux                | 77             | 511 466                                       |     | 511 466                              | 27 364                              | 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<br>9 av de l'Europe             | Bureaux                | 817            | 846 698                                       |     | 926 225                              | 90 055                              | 890 000                                      |
| 30 07 1992            | REIMS (51000)                        | 1 allée Thierry Sabine                                 | Bureaux                | 890            | 832 122                                       |     | 833 555                              | 98 830                              | 810 000                                      |
| 20 12 2011            | REIMS (51000)                        | 3 rue Condorcet  | Commerces              | 425            | 1 600 000                                     |     | 1 600 000                            | 73 106                              | 1 150 000                                    |
| 01 09 1986            | RENNES (35000)                       | Centre Colombia<br>rue du Puit Mauger                  | Commerces              | 1 868          | 1 710 575                                     |     | 1 740 693                            | 311 165                             | 4 660 000                                    |
| 04 07 1991            | ROSNY SOUS BOIS (93110)              | Immeuble SPAAK<br>12 rue Jules Ferry                   | Bureaux                | 1 663          | 1 837 976                                     | (1) | 1 843 862                            | 168 782                             | 1 950 000                                    |
| 01 04 1996            | ROUEN (76000)                        | 59/61 rue du Gros<br>Horloge                           | Commerces              | 600            | 632 663                                       |     | 632 663                              | 143 378                             | 2 820 000                                    |
| 22 12 1997            | ROUEN (76000)                        | 21/23 rue du Bec                                       | Commerces              | 215            | 152 449                                       |     | 152 449                              | 65 480                              | 1 050 000                                    |
| 04 03 2002            | SAINT-HERBLAIN (44800)               | Parc de l'Angevinière<br>Bât B bv Marcel Paul          | Bureaux                | 742            | 579 306                                       |     | 579 306                              | 83 393                              | 850 000                                      |
| 01 07 1986            | SAINT-HERBLAIN (44800)               | Parc de l'Angevinière<br>Bat E bv Marcel Paul          | Bureaux                | 1 000          | 862 625                                       |     | 961 278                              | 107 534                             | 1 100 000                                    |
| 08 07 1987            | SAINT-HERBLAIN (44800)               | Le Ponant<br>3 place Magellan                          | Bureaux /<br>Commerces | 3 302          | 2 852 969                                     |     | 2 901 103                            | 454 288                             | 4 540 000                                    |
| 05 08 2005            | SAINT-HERBLAIN (44800)               | ZAC du Moulin Neuf<br>Le Kepler<br>rue Michaël Faraday | Bureaux                | 1 030          | 1 245 000                                     |     | 1 252 752                            | 105 685                             | 1 150 000                                    |
| 23 12 1993            | SAINT-HERBLAIN (44800)               | ZAC du Moulin Neuf<br>1 rue Faraday                    | Bureaux                | 710            | 790 000                                       |     | 833 948                              | 75 761                              | 800 000                                      |
| 19 06 2015            | SAINT-HERBLAIN (44800)               | Les trois Lions<br>1 av des Lions                      | Bureaux                | 1 422          | 3 270 984                                     |     | 3 270 984                            | 248 073                             | 3 270 000                                    |
| 28 06 &<br>17 10 2018 | SAINT-HERBLAIN (44800)               | Armor III<br>impasse Serge Reggiani                    | Bureaux                | 2 229          | 5 416 250                                     |     | 5 416 250                            | 255 391                             | 5 300 000                                    |
| 30 01 2018            | SCHILTIGHEIM                         | 87 route de Bischwiller                                | Bureaux                | 313            | 1 150 000                                     |     | 1 150 000                            | 81 748                              | 1 150 000                                    |
| 06 11 1995            | STRASBOURG<br>OBERHAUSBERGEN (67205) | Le Valparc<br>12 rue du Parc                           | Bureaux                | 904            | 1 147 728                                     | (1) | 1 207 134                            | 115 926                             | 1 130 000                                    |
| 18 06 1996            | STRASBOURG<br>MEINAU (67100)         | 2 rue du Verdon  | Bureaux                | 371            | 516 393                                       | (1) | 529 487                              | 46 386                              | 525 000                                      |
| 28 05 2009            | STRASBOURG (67000)                   | Via Magistrale<br>5 bv Wilson                          | Bureaux                | 1 441          | 4 200 000                                     | (1) | 4 204 366                            | 357 501                             | 4 630 000                                    |
| 17 12 2018            | STRASBOURG (67000)                   | 270 av de Colmar                                       | Bureaux                | 1 021          | 212 000                                       | (2) | 212 000                              | (2)                                 | 210 000                                      |
| 19 09 1988            | TOULOUSE (31000)                     | ZAC du Canal<br>Campus 1 - Bât B<br>1 av de l'Europe   | Bureaux                | 596            | 583 482                                       |     | 622 784                              | 66 732                              | 670 000                                      |
| 23 12 1993            | TOURS (37550)                        | La Milletière<br>7 allée Colette Duval                 | Bureaux                | 810            | 879 605                                       |     | 883 911                              | 115 942                             | 980 000                                      |
| 23 12 1993            | VILLERS LES NANCY (54000)            | PAT de l'Hippodrome                                    | Bureaux                | 812            | 894 020                                       | (1) | 928 615                              | 88 146                              | 810 000                                      |
| 28 01 2016            | VILLENEUVE D'ASCQ (59650)            | Parc de la Haute Borne<br>10 rue Horus                 | Bureaux                | 1 330          | 3 087 500                                     |     | 3 592 236                            | 249 091                             | 3 500 000                                    |
| 17 10 2018            | VILLENEUVE D'ASCQ (59650)            | Parc de la Pilaterie<br>rue de la Ladrie               | Bureaux                | 2 107          | 6 455 250                                     | (2) | 6 455 250                            | (2)                                 | 5 600 000                                    |
| 03 05 1990            | VIROFLAY (78220)                     | 80 bis av du Général<br>Leclerc                        | Bureaux                | 674            | 1 408 731                                     |     | 1 420 458                            | 113 306                             | 1 099 999                                    |
|                       |                                      |  |                        | <b>47 377</b>  | <b>80 211 462</b>                             |     | <b>81 694 288</b>                    | <b>7 286 069</b>                    | <b>90 230 347</b>                            |

(1) Immeubles absorbés lors de la fusion des SCPI Ouest Pierre Investissement et Crédit Mutuel Immobilier 1 en juin 2010. La valeur d'acquisition retenue correspond aux valeurs d'expertises de l'époque et non aux prix de revient d'origine.

(2) acquisitions en Etat futur d'achèvement livrables en 2019.

## 2. ACQUISITIONS – REVENTES

La composition du patrimoine a été modifiée au cours de l'exercice au terme d'une vente et de 5 acquisitions d'immeubles :

### A été vendue la surface suivante située à :

- Tours-Saint Avertin (achat en 1986) : Parc des Granges Galand, le 18/01/2018, représentant une surface globale de 1117 m<sup>2</sup> de bureaux. Cette cession s'est réalisée sur la base d'une valeur nette cédant de 1 071 500 € au bénéfice du locataire en place.

### Ont été achetées les surfaces suivantes situées à :

- Schiltigheim : dans l'immeuble Le Millésime situé au sein de l'Ecoquartier Adelshoffen, route de Bischwiller, deux surfaces de bureaux/commerces louées (313 m<sup>2</sup>). Cet achat a été réalisé le 30/01/2018 sur la base d'un prix net vendeur de 1 150 000 € HT.
- Saint-Herblain : dans l'immeuble ARMOR III situé sur le parc tertiaire ARMOR, impasse Serge Reggiani, plusieurs lots de copropriété développant une surface globale de 2 229 m<sup>2</sup>, loués à plusieurs Sociétés dont ALTEN (bail ferme de 6 ans). Cette acquisition a été réalisée en deux fois (28/06 et 17/12/2018) sur la base d'un prix global, frais d'agence inclus, de 5 416 250 € HT.
- Nantes : dans l'immeuble le Nant'île (situé sur l'île de Nantes), 7 boulevard des Martyrs Nantais de la Résistance, le troisième étage à usage de bureaux (476 m<sup>2</sup>), pris à bail par un locataire unique (Service de Santé au Travail de la Région Nantaise) pour une durée ferme de 10 ans, sans franchise de loyer. Cet achat en état futur d'achèvement a été signé en date du 03/07/2018 sur la base d'un prix net vendeur de 1 219 289 € HT. L'immeuble a été livré en février 2019.
- Villeneuve d'Ascq : au sein du parc tertiaire de la Pilaterie, un immeuble de bureaux en ossature bois de 2107 m<sup>2</sup> en état futur d'achèvement. L'ensemble acheté le 17/10/2018 a été livré en janvier 2019 pour y accueillir un locataire unique, la Société ABSYS CYBORG, au terme d'un bail ferme de 6 ans (sans franchise de loyer). Le prix d'achat, frais d'agence inclus, a été de 6 795 000 € HT.
- Strasbourg : 270 avenue de Colmar, 1021 m<sup>2</sup> de locaux en état futur d'achèvement qui sont pris à bail par la Société BASIC FIT pour y développer une salle de sport (bail ferme de 6 ans avec franchise de 6 mois). Livraison prévisionnelle au 3<sup>e</sup> trimestre 2019. Cette acquisition a été régularisée en date 17/12/2018 sur la base d'un prix net vendeur de 2 650 000 € HT.

Les capitaux collectés au terme de l'augmentation de capital clôturée par anticipation trouvent leur rémunération au travers de ces différentes locations.

## 3. SITUATION LOCATIVE

### Taux d'occupation (T.O.)

Le taux d'occupation physique -TOP - exprimé en surface, est de 92,46 % en fin d'exercice. (1)

Le taux d'occupation financier - TOF - s'élève à 91,81 % (dont 1,18 % 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 : Boulogne-Billancourt (3 rue Nationale – 94,97 m<sup>2</sup>), Carquefou (Zac de la Fleuriaye – 426 m<sup>2</sup>), Cergy Saint Christophe (28 rue de l'Aven – 35 m<sup>2</sup>), Créteil (139 allée des Bassins – 100 m<sup>2</sup>), Lyon-Bron (8 rue Pascal – 390 m<sup>2</sup>), Mont Saint Aignan (Parc de la Vatine 11 rue Jacques Monod - 44 m<sup>2</sup>), Saint-Herblain (le Ponant, 3 place Magellan – 252,74 m<sup>2</sup>), Saint-Herblain Parc de l'Angevinière – 532,40 m<sup>2</sup>), Tours (7 allée Colette Duval – 76 m<sup>2</sup>), soit 1 951,11 m<sup>2</sup> au total.

- entrées ou maintien de locataires à : Bièvres (route de Gizy – 52.82 m<sup>2</sup>), Boulogne-Billancourt (3 rue Nationale – 68,05 m<sup>2</sup>), Cergy Saint Christophe (29 rue de l'Aven – 15 m<sup>2</sup>), Malakoff (rue Etienne Dolet – 139 m<sup>2</sup>), Mont Saint Aignan (Parc de la Vatine 11 rue Jacques Monod - 355 m<sup>2</sup>), Orléans (10 rue Emile Zola – 570,00 m<sup>2</sup>), Saint-Herblain ( le Ponant, 3 place Magellan – 260,74 m<sup>2</sup>), Saint-Herblain Parc de l'Angevinière – 532,40 m<sup>2</sup>), soit au total 1 732,27 m<sup>2</sup>.

La surface vacante fin 2018 est de 3 489,16 m<sup>2</sup> contre 3 531,06 m<sup>2</sup> fin 2017, rapportée à un patrimoine qui est passé de 42 259 m<sup>2</sup> à 47 377 m<sup>2</sup>.

• **Mouvements locatifs de l'exercice**

| VILLE                   | IMMEUBLE                   | Surfaces vacantes     |                | Surfaces libérées    |                | Surfaces relouées     |                |                      |                | Surfaces vacantes |
|-------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------|----------------------|----------------|-----------------------|----------------|----------------------|----------------|-------------------|
|                         |                            | 31 12 2017            |                | en 2018              |                | en 2018               |                |                      |                | 31 12 2018        |
|                         |                            | ex-locataires         | m <sup>2</sup> | locataires sortants  | m <sup>2</sup> | nouveaux locataires   | m <sup>2</sup> | Locataires maintenus | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>    |
| Bièvres                 | route de Gizy              | ABOUND                | 209,53         |                      |                |                       |                |                      |                | 209,53            |
|                         |                            | KAKLIMERA             | 52,97          |                      |                |                       |                |                      |                | 52,97             |
|                         |                            | RIGWAY                | 26,07          |                      |                | RIGWAY                | 26,07          |                      |                |                   |
|                         |                            | TECHNO SERV           | 26,75          |                      |                | DANIEL BLOEM          | 26,75          |                      |                |                   |
|                         |                            | ADDUCTIS              | 107,58         |                      |                |                       |                |                      |                | 107,58            |
| Boulogne Billancourt    | 3 r Nationale              | CHU VILLEJUIF         | 68,05          |                      |                | DXO LABS              | 68,05          |                      |                |                   |
|                         |                            |                       |                | DXO LABS             | 94,97          |                       |                |                      |                | 94,97             |
| Carquefou               | Sirius zac de la Fleuriaye |                       |                | PROSERVIA            | 426,00         |                       |                |                      |                | 426,00            |
| Cergy St Christophe     | 28 rue de l'Aven           | GESTRIM               | 34,00          |                      |                | INITIACTIVE           | 15,00          |                      |                | 19,00             |
|                         |                            | EXPERT EN BATIMENT    | 25,00          |                      |                |                       |                |                      |                | 25,00             |
|                         |                            |                       |                | STEINZEUG            | 35,00          |                       |                |                      |                | 35,00             |
| Cesson                  | Technoparc Les Peupliers   | SODEXO                | 120,00         |                      |                |                       |                |                      |                | 120,00            |
| Chessy                  | 7 rue de Galmy             |                       | 197,00         |                      |                |                       |                |                      |                | 197,00            |
| Créteil                 | 139 chemin des Bassins     |                       |                | DIVISION DU BATIMENT | 100,00         |                       |                |                      |                | 100,00            |
| Issy les Moulineaux     | 141 r de Verdun            |                       |                |                      |                |                       |                |                      |                |                   |
| Levallois Perret        | 35 r Brossollette          | CFI                   | 107,00         |                      |                |                       |                |                      |                | 107,00            |
| Limoges                 | 29 place Jourdan           |                       |                |                      |                |                       |                |                      |                |                   |
| Lille                   | 86 rue du Molinel          |                       |                |                      |                |                       |                |                      |                |                   |
| Lille                   | 52 allée Vicot Lhermitte   |                       |                |                      |                |                       |                |                      |                |                   |
| Lille Villeneuve d'Ascq | 10 rue Horus               |                       |                |                      |                |                       |                |                      |                |                   |
| Lille Villeneuve d'Ascq | 14 rue Horus               |                       |                |                      |                |                       |                |                      |                |                   |
| Lille Villeneuve d'Ascq | 29 rue de la Ladrie        |                       |                |                      |                | achat VEFA 17/10/2018 |                |                      |                |                   |
| Lyon - Bron             | 8 r Pascal                 |                       |                | RESOPHONE            | 390,00         |                       |                |                      |                | 390,00            |
| Lyon Villeurbanne       | place Ch Hernu             |                       |                |                      |                |                       |                |                      |                |                   |
| Malakoff                | 56 r Etienne Dolet         | CORTLAND              | 41,00          |                      |                |                       |                |                      |                | 41,00             |
|                         |                            | SGO                   |                |                      |                |                       |                |                      |                |                   |
|                         |                            | ARTIMIA               | 241,50         |                      |                | ADELIOS               | 33,50          |                      |                | 102,50            |
|                         |                            |                       |                |                      |                | INGEOLÉ               | 43,00          |                      |                |                   |
|                         |                            |                       |                |                      |                | ADVANCE SOLUTION      | 62,50          |                      |                |                   |
| Marseille               | av Keynes                  | FIGOLETTE             | 104,00         |                      |                |                       |                |                      |                | 104,00            |
| Mérignac                | 33/37 av de la Marne       |                       |                |                      |                |                       |                |                      |                |                   |
| Mérignac                | Parc Innolin 10 r du Golf  | UTEP                  | 152,50         |                      |                |                       |                |                      |                | 152,50            |
|                         |                            | TBS                   | 107,50         |                      |                |                       |                |                      |                | 107,50            |
| Metz-Augny              | zac du Bois d'Arly         |                       |                |                      |                |                       |                |                      |                |                   |
| Mont Saint Aignan       | La Vatine 11 rue Monod     | LAMBERT               | 95,00          |                      |                | POLYEXPERT            | 95,00          |                      |                |                   |
|                         |                            | AA2S                  | 71,00          |                      |                |                       |                |                      |                | 71,00             |
|                         |                            | FIDUCIAIRE PARISIENNE | 133,00         |                      |                | ADENES PPE            | 133,00         |                      |                |                   |
|                         |                            | 2 R PATRIMOINE        | 83,00          |                      |                | LOUVEL                | 83,00          |                      |                |                   |
|                         |                            |                       |                | CAFFIER              | 44,00          | MASSE                 | 44,00          |                      |                |                   |
| Nantes                  | rue Chevreul               |                       |                |                      |                |                       |                |                      |                |                   |

| VILLE                | IMMEUBLE                                 | Surfaces vacantes     |                 | Surfaces libérées   |                | Surfaces relouées                  |                |                      |               | Surfaces vacantes |
|----------------------|--|-----------------------|-----------------|---------------------|----------------|------------------------------------|----------------|----------------------|---------------|-------------------|
|                      |  | 31 12 2017            |                 | en 2018             |                | en 2018                            |                |                      |               | 31 12 2018        |
|                      |  | ex-locataires         | m²              | locataires sortants | m²             | nouveaux locataires                | m²             | Locataires maintenus | m²            | m²                |
| Nantes               | Nant'île<br>bd Martyrs Nantais           |                       |                 |                     |                | achat VEFA<br>03 07 2018           |                |                      |               |                   |
| Orléans              | n°10 rue E Zola                          | RESS<br>MUTUELLES     | 120,00          |                     |                | SOPRA                              | 120,00         |                      |               |                   |
|                      |  | SPHERIA               | 635,00          |                     |                | SOPRA                              | 432,50         |                      |               | 202,50            |
|                      |  | DEPART<br>LOIRET      | 17,50           |                     |                | SOPRA                              | 17,50          |                      |               |                   |
| Paris 16             | 35 r Pergolèse                           |                       |                 |                     |                |                                    |                |                      |               |                   |
| Paris 17e            | 1 r Chazelles                            |                       |                 |                     |                |                                    |                |                      |               |                   |
| Paris 19             | 32 Quai de la Loire                      |                       |                 |                     |                |                                    |                |                      |               |                   |
| Paris 6              | 82 bd Raspail                            |                       |                 |                     |                |                                    |                |                      |               |                   |
| Paris 11e            | 150 av Parmentier                        |                       |                 |                     |                |                                    |                |                      |               |                   |
| Ramonville           | B.18-7bis a Europe                       |                       |                 |                     |                |                                    |                |                      |               |                   |
| Reims                | 1 al Thierry Sabine                      | SCHNEIDER             | 249,00          |                     |                |                                    |                |                      |               | 249,00            |
| Reims                | 3 rue Condorcet                          |                       |                 |                     |                |                                    |                |                      |               |                   |
| Rennes               | Colombia<br>r du Puits Mauger            |                       |                 |                     |                |                                    |                |                      |               |                   |
| Rosny sous<br>Bois   | 12 rue Jules Ferry                       |                       |                 |                     |                |                                    |                |                      |               |                   |
| Rouen                | 21/23 r du Bec                           |                       |                 |                     |                |                                    |                |                      |               |                   |
| Rouen                | 59/61<br>r du Gros Horloge               |                       |                 |                     |                |                                    |                |                      |               |                   |
| Saint Avertin        | Rue des Granges<br>Galand                |                       |                 | vente<br>18 01 2018 |                |                                    |                |                      |               |                   |
| St Herblain          | Le Ponant<br>3 place Magellan            | ITTAKA (solde<br>rch) | 176,60          | DELTA               | 252,74         |                                    |                | DELTA                | 260,74        | 168,60            |
|                      |  | LTTD                  | 71,53           |                     |                |                                    |                |                      |               | 71,53             |
| St Herblain          | L'Angevinière BAT E<br>bd Marcel Paul    |                       |                 | MANPOWER            | 532,40         | EXPANDIUM                          | 532,40         |                      |               |                   |
| St Herblain          | L'Angevinière<br>BAT B<br>bd Marcel Paul |                       |                 |                     |                |                                    |                |                      |               |                   |
| St Herblain          | Kepler r Michael<br>Faraday              |                       |                 |                     |                |                                    |                |                      |               |                   |
| St Herblain          | les trois lions<br>1r des Lions          |                       |                 |                     |                |                                    |                |                      |               |                   |
| St Herblain          | 1 rue Faraday                            |                       |                 |                     |                |                                    |                |                      |               |                   |
| St Herblain          | Armor III impasse<br>Serge Reggiani      |                       |                 |                     |                | achat<br>28 06 2018/<br>17 12 2018 |                |                      |               |                   |
| Schiltigheim         | route de Bischwiller                     |                       |                 |                     |                | achat<br>30 01 2018                |                |                      |               |                   |
| Strasbourg           | Via Magistrale<br>bd Wilson              |                       |                 |                     |                |                                    |                |                      |               |                   |
| Strasbourg           | 12 rue du Parc                           |                       |                 |                     |                |                                    |                |                      |               |                   |
| Strasbourg           | 2 rue du Verdon                          |                       |                 |                     |                |                                    |                |                      |               |                   |
| Strasbourg           | 270 rue de Colmar                        |                       |                 |                     |                | achat VEFA<br>le 17/12/2018        |                |                      |               |                   |
| Tours                | 7 al Colette Duval                       | OPTIMA<br>CONCEPT     | 93,00           |                     |                |                                    |                |                      |               | 93,00             |
| Toulouse             | 1 av de l'Europe                         |                       |                 | LOGILAB             | 76,00          |                                    |                |                      |               | 76,00             |
| Villers<br>les Nancy | l'Hippodrome                             |                       |                 |                     |                |                                    |                |                      |               |                   |
| Viroflay             | r Gal Leclerc                            | ADQUATION             | 165,98          |                     |                |                                    |                |                      |               | 165,98            |
| <b>TOTAL</b>         |  |                       | <b>3 531,06</b> |                     | <b>1951,11</b> |                                    | <b>1732,27</b> |                      | <b>260,74</b> | <b>3 489,16</b>   |

#### **4. CONTENTIEUX ET CRÉANCES DOUTEUSES**

La dotation aux créances douteuses au titre de l'exercice s'élève à 55 629,52 € et les reprises de provisions à 65 012,90 €. 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.

Le provisionnement total au 31/12/2018 est de 533 033,68 € contre 542 477,06 € au 31/12/2017. Il correspond principalement à des provisions liées au recouvrement de créances dues : par la Sté HD TECHNOLOGY (16 285,33 €) et par la Sté AXESS (52 000,92 €) 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 toujours en cours 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 (Dotation amortissements des immobilisations 2018 : 90 217,17 €)

Les travaux d'aménagements amortissables réalisés en 2018 se sont élevés à la somme de 298 992,77 €. Ils portent principalement sur des travaux de climatisation des immeubles situés à Saint-Herblain (Le Ponant) pour 14 814,80 €; Saint-Herblain (l'Angevinière Bât B) pour 90 268,00 €; Orléans (10 rue Emile Zola) pour 140 000 €; Rosny-sous-Bois (immeuble Spaak) 47 585,10 €; Saint-Herblain (rue Michael Faraday) pour 6 324,87 €.

#### **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 Société de Gestion vous propose d'appliquer cette politique de provision en affectant à ce poste la somme de 712 082,13 €. 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 3 055 906,28 €.

Durant l'exercice 2018 la provision pour gros entretien a été partiellement utilisée à hauteur de 198 874,13 € pour le financement des travaux portant principalement sur les immeubles suivants situés à :

Saint-Herblain (Parc de l'Angevinière Bât B) pour 150 270,62 € - travaux d'installation d'un nouveau locataire; Cesson-Sevigné (parc des Peupliers) pour 12 156,00 € à l'occasion d'une relocation ; Mérignac (Parc Innolin) pour 13 765,28 € - travaux de réfection bureaux ; Cergy (Espace Saint-Christophe) pour 16 482,45 € - extension d'un locataire ; Paris (rue Parmentier) pour 10 020,71 € - entretien parties communes ; Saint-Herblain (le Ponant) pour 24 593,57 € - installation d'un locataire ; Reims (rue Condorcet) entretien parties communes ; Boulogne-Billancourt (rue Nationale) pour 4 624,71 € - installation d'un nouveau locataire ; Saint-Herblain (l'Angevinière Bat E) pour 4 065,00 € - 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 90 230 347,00 €. 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          | 4 529 077,56 €        |
| Report à nouveau antérieur      | 1 685 766,91 €        |
| <b>Résultat disponible</b>      | <b>6 214 844,47 €</b> |
| Acomptes distribués             | 4 064 675,70 €        |
| <b>Nouveau report à nouveau</b> | <b>2 150 168,77 €</b> |

A l'issue de la distribution du dividende annuel, le report à nouveau est amélioré d'une dotation complémentaire de 464 401,86 €. Ce nouveau report à nouveau représente 5,03 €/part (sur la base des parts existantes à l'issue de l'augmentation du capital), soit 45,31 % du dividende annuel.

Il est proposé, au titre de 2018, de distribuer 11,10 €, correspondant à une part ayant eu pleine jouissance (avant prélèvement libératoire).

## 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 2018, pour une part ayant eu pleine jouissance, sont détaillées ci-après :

|  | €            |
|--|--------------|
| revenu brut foncier  | 15,71        |
| charges incombant au propriétaire et récupérées sur le locataire | 1,99         |
| indemnités   | 0,22         |
| frais d'administration et de gestion                             | 1,94         |
| autres frais de gestion  | 0,07         |
| primes d'assurances  | 0,00         |
| dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration            | 0,22         |
| dépenses récupérables et non récupérées au départ de locataires  | 0,26         |
| impositions payées au titre de 2018                              | 2,14         |
| intérêts d'emprunt   | 0,04         |
| <b>revenu net foncier</b>  | <b>13,25</b> |
| revenu financier   | 0,09         |
| <b>revenu net imposable</b>                                      | <b>13,34</b> |

### IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) a remplacé l'ISF depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

L'IFI est dû par les personnes physiques dont le patrimoine net imposable excède, au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. A cet effet nous vous rappelons que le dernier prix d'exécution des parts en 2018, valeur net vendeur, a été de 240,00 €/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<sup>er</sup> 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. Ce nouvel acteur se voit confier la mission 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.

Un appel à candidature a été adressé à tous les associés par le biais du bulletin trimestriel d'information n° 35 ainsi que par le site internet de la SCPI afin de renouveler 10 postes arrivant à échéance lors de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à valider les comptes de l'exercice 2018. Les candidatures reçues sont proposées au vote des associés dans la limite des postes à pourvoir.

# 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 (ENTREPOTS) | TOTAUX         |
|-------------------|---------------|--------------------|-------------|--------------------|----------------|
| PARIS             | 3,20%         | 4,80%              | /           | /                  | 8,00%          |
| REGION PARISIENNE | 15,30%        |                    | /           | /                  | 15,30%         |
| PROVINCE          | 57,67%        | 19,02%             | /           | /                  | 76,70%         |
| <b>TOTAUX</b>     | <b>76,18%</b> | <b>23,82%</b>      |             |                    | <b>100,00%</b> |

## 2. Évolution du capital

Date de création : 02.12.1985      Capital initial : 152 449,02 €      Nominal de la part : 152,60 €

| 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) |
|--------|-------------------------------------|---|--------------------------|----------------------------|--|----------------------------|
| 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 €                   |
| 2018 * | 55 880 137,20 €                     | 0.00 €  | 366 187                  | 2291                       | 0.00 €   | 260,00 €                   |

(1) prix payé par l'acquéreur

\*augmentation de capital de 14 999 920 € ouverte le 05/11/2018 et en cours de collecte au 31/12/2018

## 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 <sup>er</sup> janvier | Délai moyen d'exécution d'une cession | Rémunération de la gérance sur les cessions (en€ H.T) |
|-------|------------------------|--|--|---------------------------------------|---|
| 2014  | 6596                   | 1,80%  | 407  | 30 jours                              | 42 943,02   |
| 2015  | 7267                   | 1,98%  | 573  | 30 jours                              | 44 140,77   |
| 2016  | 6173                   | 1,68%  | 108  | 30 jours                              | 36 272,26   |
| 2017  | 6879                   | 1,87%  | 634  | 30 jours                              | 41 388,90   |
| 2018  | 6629                   | 1,81%  | 1320   | 30 jours                              | 40 815,65   |

## 4. Évolution du prix de la part en euros

|                                     | 31/12/2014<br>N-4 | 31/12/2015<br>N-3 | 31/12/2016<br>N-2 | 31/12/2017<br>N-1 | 31/12/2018<br>N |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Valeur d'acquisition au 31/12       | 242,00 €          | 251,50 €          | 256,41 €          | 260,00 €          | 260,00 €        |
| Dividende versé au titre de l'année | 11,40 €           | 10,60 €           | 10,60 €           | 10,70 €           | 11,10 €         |
| Rendement de la part en %           | 4,71%             | 4,21%             | 4,13%             | 4,12%             | 4,27%           |
| Report à nouveau cumulé par part    | 5,24 €            | 4,51 €            | 4,17 €            | 4,55 €            | 5,03 €          |

## 5. Évolution par part des résultats financiers

| ANNEE   | 2014         |                        | 2015         |                        | 2016         |                        | 2017         |                        | 2018         |                        |
|---|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
|   | €            | % du total des revenus | € (2)        | % du total des revenus | € (2)        | % du total des revenus | € (2)        | % du total des revenus | € (2)        | % du total des revenus |
| <b>REVENUS (1)</b>  |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| Recettes locatives brutes                                   | 13,96        | 76,91                  | 14,80        | 90,20                  | 15,97        | 90,98                  | 15,06        | 87,74                  | 15,62        | 73,81                  |
| Produits financiers avantprélèvement libératoire            | 0,57         | 3,13                   | 0,49         | 2,99                   | 0,31         | 1,78                   | 0,10         | 0,58                   | 0,09         | 0,43                   |
| Produits divers   | 3,62         | 19,96                  | 1,12         | 6,81                   | 1,27         | 7,24                   | 2,01         | 11,68                  | 5,45         | 25,76                  |
| <b>TOTAL</b>  | <b>18,15</b> | <b>100,00</b>          | <b>16,41</b> | <b>100,00</b>          | <b>17,56</b> | <b>100,00</b>          | <b>17,17</b> | <b>100,00</b>          | <b>21,16</b> | <b>100,00</b>          |
| <b>CHARGES (1)</b>  |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| Diverses charges d'exploitation dont commissions de gestion | 4,85         | 26,74                  | 2,23         | 13,62                  | 4,80         | 27,33                  | 3,13         | 18,25                  | 5,14         | 24,30                  |
| Autres frais de gestion                                     | 1,18         | 6,50                   | 1,72         | 10,51                  | 1,88         | 10,69                  | 1,10         | 6,41                   | 0,34         | 1,60                   |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice              | 0,68         | 3,75                   | 0,27         | 1,65                   | 0,64         | 3,67                   | 0,51         | 2,96                   | 0,58         | 2,72                   |
| Charges locatives non récupérées                            |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| <i>Sous total charges externes</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>           | <i>6,06</i>  | <i>28,62</i>           |
| Amortissements nets   |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| • Patrimoine  |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| • Autres (travaux d'aménagements)                           | 0,58         | 3,19                   | 0,70         | 4,29                   | 0,48         | 2,73                   | 0,43         | 2,53                   | 0,48         | 2,27                   |
| Provisions nettes   |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| • Pour travaux (grosses réparations)                        | 0,49         | 2,68                   | 0,51         | 3,13                   | 0,53         | 3,04                   | 0,54         | 3,14                   | 1,94         | 9,19                   |
| • Autres (douteux/risques et charges)                       | 0,50         | 2,77                   | 1,09         | 6,66                   | 0,91         | 5,19                   | 0,37         | 2,17                   | 0,31         | 1,46                   |
| <i>Sous total charges internes</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>            | <i>2,73</i>  | <i>12,92</i>           |
| <b>TOTAL</b>  | <b>8,28</b>  | <b>45,62</b>           | <b>6,54</b>  | <b>39,85</b>           | <b>9,24</b>  | <b>52,65</b>           | <b>6,09</b>  | <b>35,46</b>           | <b>8,79</b>  | <b>41,54</b>           |
| <b>RÉSULTAT COURANT</b>                                     | <b>9,87</b>  | <b>54,38</b>           | <b>9,87</b>  | <b>60,15</b>           | <b>8,31</b>  | <b>47,35</b>           | <b>11,08</b> | <b>64,54</b>           | <b>12,37</b> | <b>58,46</b>           |
| Variation report à nouveau                                  | -1,53        | -8,43                  | -0,73        | -4,44                  | -2,29        | -13,03                 | 0,38         | 2,21                   | 1,27         | 5,99                   |
| Variation d'autres réserves (éventuellement)                |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire (3)        | 11,40        | 62,81                  | 10,60        | 64,59                  | 10,60        | 60,38                  | 10,70        | 62,33                  | 11,10        | 52,47                  |
| Revenus distribués après prélèvement libératoire            | 11,17        | 61,54                  | 10,36        | 63,12                  | 10,45        | 59,53                  | 10,66        | 62,10                  | 10,86        | 51,33                  |

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

(2) sur la base de 366187 parts

(3) pour une part ayant eu pleine jouissance sur la totalité de l'exercice

## 6. Emploi des fonds

En Euros

|  | TOTAL<br>AU 31/12/2017 | DURANT L'ANNÉE<br>2018 | TOTAL<br>AU 31/12/2018 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| Fonds bloqués - souscription en cours<br>augmentation de capital   |                        | 12 989 780             | 12 989 780             |
| Fonds collectés  | 77 186 725             | -779 385               | 76 407 340             |
| + /-cessions   | -426 066               | 1 887 246              | 1 461 180              |
| + divers (Amortissements des frais<br>d'acquisition, de la TVA non récupérable<br>et des immobilisations locatives | 2 567 677              | 167 250                | 2 734 927              |
| - prélèvement sur prime d'émission   | 3 159 333              | 0                      | 3 159 333              |
| - Achats d'immeubles   | 66 592 385             | 12 939 577             | 79 531 962             |
| - Frais d'acquisition  | 1 833 601              | 225 963                | 2 059 565              |
| et TVA (non récupérable)   | 7 048                  | 0                      | 7 048                  |
| - Divers agencements   | 2 807 872              | 284 577                | 3 092 448              |
| <b>Sommes restant à investir</b>   | <b>4 928 097</b>       | <b>-10 616 237</b>     | <b>5 742 871</b>       |

## 7. Chiffres significatifs

| I   | Compte de résultat  |  | Euros         |                 |
|-----|---------------------|--|---------------|-----------------|
|     |                     | - Loyers   | 5 718 541,93  |                 |
|     |                     | - Résultat d'exploitation                                | 4 657 504,63  |                 |
|     |                     | - Résultat   | 4 529 077,56  |                 |
|     |                     |  | <b>Euros</b>  |                 |
| II  | Bilan               | Capital social   | 55 880 136,20 |                 |
|     |                     | Total des capitaux propres                               | 76 291 637,51 |                 |
|     |                     | Immobilisations locatives                                | 90 230 347,00 |                 |
|     |                     | Total du bilan   | 76 291 637,51 |                 |
| III | Autres informations |  | <b>global</b> | <b>par part</b> |
|     |                     |  | <b>Euros</b>  | <b>Euros</b>    |
|     |                     | Bénéfice   | 4 529 077,56  | 12,37           |
|     |                     | Dividende  | 4 064 675,70  | 11,10           |
| IV  | Patrimoine          | Valeur vénale / expertise<br>hors droits, hors frais (1) | 90 230 347,00 | 246,41          |
|     |                     | Valeur comptable (2)                                     | 81 694 237,27 | 223,09          |
|     |                     | Valeur de réalisation (3)                                | 86 942 175,60 | 237,43          |
|     |                     | Valeur de reconstitution de la SCPI (4)                  | 99 716 009,82 | 272,31          |

(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 2018.

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 20 mars, le 20 juin et le 10 octobre 2018.

Le Conseil s'est réuni le 28 mars 2019 afin, notamment, d'examiner les comptes annuels de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT arrêtés au 31/12/2018 et les projets de résolutions qui sont proposés au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire qui se tiendra le 11 juin 2019.

## SITUATION IMMOBILIÈRE

Durant l'exercice 2018, le Conseil de Surveillance a été associé aux différentes orientations prises par la Société de Gestion au cours de l'année, par la présentation des comptes trimestriels et des points d'actualisation, tant de la vie locative que des projets d'arbitrage et d'achat d'immeubles. Elle a par ailleurs tenue étroitement informé le Conseil de l'ouverture du capital social dont la collecte à hauteur de 15,00 M€, couverte fin janvier 2019 a fait l'objet d'une enveloppe complémentaire de 4, 5 M€, également couverte par anticipation. Ces capitaux nouveaux ont contribué au rajeunissement du patrimoine par l'acquisition d'immeubles neufs devant consolider le chiffre d'affaires. Ces achats correspondent à 5 nouvelles acquisitions dont le détail est repris au sein du rapport de la Société de Gestion, auxquelles se sont ajoutées trois autres opérations signées dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 dont le détail sera repris au sein du Bulletin trimestriel d'information. Au terme de ces achats, l'ensemble des capitaux collectés a été investis. Il résulte de cette gestion un taux d'occupation des immeubles supérieur à 92 % au terme de l'exercice devant permettre de conforter en 2019 un résultat venant rémunérer les nouvelles parts sociales créées.

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Durant l'année 2018, le marché secondaire portant sur un échange de 6629 parts a trouvé sa quasi liquidité à l'issue de chaque confrontation mensuelle des ordres d'achat et des ordres de vente. Au 31/12/2018, 1320 parts restent proposées à la vente, soit 0,36 % 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 240,85 €/part. A noter cependant l'étroitesse de ce marché qui représente 1,81 % des parts existantes.

## VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort à 90 230 347,00 €. A patrimoine comparable et avec une approche prudente, les experts maintiennent la valeur globale des immeubles par rapport à celles de 2017, leurs évaluations s'adossant toujours à des valeurs locatives telles qu'elles ressortent du marché et non 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 28 mars 2019. 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 4 064 675,70 €, composé du résultat de l'exercice (4 529 077,56 €) minoré d'une affectation au report à nouveau de 464 401,86 €. Après le vote des associés, le nouveau report à nouveau passera de 1 685 766,91 € à 2 150 168,77 €.

## RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL

Nous rappelons qu'en application de l'article 18 des statuts, l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI aura à pouvoir 10 postes de Conseiller. La liste des membres actuels du Conseil est reprise en p 2 du rapport de la Société de Gestion, les candidatures figurant par ailleurs au terme de la 8ème résolution proposée à vos votes.

## PROJET DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions soumis à l'approbation des suffrages de l'Assemblée Ordinaire et Extraordinaire ont été présentés au Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 28 mars 2019.

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 2018

## 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 2018, 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

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<sup>er</sup> janvier 2018 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.

## 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.

### 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.

## VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

## AUTRES 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.

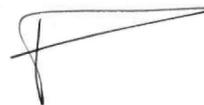
Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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 29 mars 2019  
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 2018

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 de 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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue 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 2018, la commission versée par votre société civile de placement immobilier au titre de cette convention s'élève à €.68 474,09 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 :

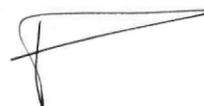
- 6 % hors taxes du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse, pour l'organisation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements,
- 8 % hors taxes du montant des produits locatifs encaissés et des produits financiers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

- **Modalités :**

Pour l'exercice 2018, la rémunération versée par votre société civile de placement immobilier s'élève à :

- € 779 384,82 hors taxes au titre de la commission de souscription suite à l'augmentation de capital réalisée au cours de l'exercice 2018,
- € 522 753,45 hors taxes au titre de la gestion et de l'administration des biens sociaux de la SCPI.

Nantes, le 29 mars 2019  
KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.



Franck Noël  
Associé

# COMPTES DE L'EXERCICE 2018

---

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| 1. Bilan au 31 décembre 2018 ..... | p. 24 |
| 2. Comptes de résultat 2018 .....  | p. 26 |
| 3. Annexes.....                    | p. 28 |

# BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2018

## ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros

|   |      | 31/12/2018            |                       | 31/12/2017           |                      |
|---|------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
|   |      | Valeurs               | Valeurs               | Valeurs              | Valeurs              |
|   |      | bilantielles          | estimées              | bilantielles         | estimées             |
| <b>Placements immobiliers</b>                           |      |                       |                       |                      |                      |
| <b>Immobilisations locatives</b>                        |      | <b>81 694 237,26</b>  | <b>90 230 347,00</b>  | <b>67 872 045,30</b> | <b>76 670 347,00</b> |
| Terrains et constructions locatives                     | +    | 73 746 537,34         | 83 020 347,00         | 67 872 045,30        | 76 670 347,00        |
| Immobilisations en cours                                | +    | 7 947 699,92          | 7 210 000,00          | 0,00                 |                      |
| <b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>       |      | <b>941 477,93</b>     | <b>941 477,93</b>     | <b>801 183,39</b>    | <b>801 183,39</b>    |
| Commissions de souscription                             | +    |                       |                       |                      |                      |
| Frais de recherche des immeubles                        | +    | 941 477,93            |                       | 801 183,46           |                      |
| TVA non récupérable sur immob locatives                 | +    |                       |                       | -0,07                |                      |
| Autres frais d'acquisition des immeubles                | +    |                       |                       |                      |                      |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>      |      | <b>-3 606 439,17</b>  | <b>-3 606 439,17</b>  | <b>-3 896 774,68</b> | <b>-3 896 774,68</b> |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | -    |                       |                       |                      |                      |
| Gros entretiens   | -    | 3 055 906,28          |                       | 3 403 426,79         |                      |
| Autres provisions pour risques et charges               | -    | 550 532,89            |                       | 493 347,89           |                      |
| <b>TOTAL I</b>  |      | <b>79 029 276,02</b>  | <b>87 565 385,76</b>  | <b>64 776 454,01</b> | <b>73 574 755,71</b> |
| <b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>          |      |                       |                       |                      |                      |
| <b>Actifs immobilisés</b>                               |      |                       |                       |                      |                      |
| Associés capital souscrit non appelé                    | +    |                       |                       |                      |                      |
| Immobilisations incorporelles                           | +    |                       |                       |                      |                      |
| Immobilisations corporelles d'exploitation              | +    |                       |                       |                      |                      |
| Immobilisations financières                             | +    |                       |                       |                      |                      |
| <b>Créances</b>   |      | <b>1 475 869,75</b>   | <b>1 475 869,75</b>   | <b>1 014 522,06</b>  | <b>1 014 522,06</b>  |
| Locataires et comptes rattachés                         | +    | 1 006 420,69          |                       | 1 414 214,78         |                      |
| Autres créances   | +    | 1 002 512,74          |                       | 142 754,34           |                      |
| Provisions pour dépréciation des créances               | -    | 533 063,68            |                       | 542 447,06           |                      |
|   |      |                       |                       |                      |                      |
| <b>Valeurs de placements et disponibilités</b>          | 0,00 | <b>19 596 850,53</b>  | <b>19 596 850,53</b>  | <b>12 801 535,40</b> | <b>12 801 535,40</b> |
| Valeurs mobilières de placement                         | +    | 5 581 481,15          |                       | 11 031 792,32        |                      |
| Fonds de remboursement                                  | +    |                       |                       |                      |                      |
| Autres disponibilités                                   | +    | 14 015 369,38         |                       | 1 769 743,08         |                      |
| <b>Provisions générales pour risques et charges</b>     | -    |                       |                       |                      |                      |
| <b>Dettes</b>   |      | <b>-23 810 358,79</b> | <b>-23 810 358,79</b> | <b>-2 280 094,90</b> | <b>-2 280 094,90</b> |
| Dettes financières                                      | -    | 7 467 862,71          |                       | 1 400 008,55         |                      |
| Dettes d'exploitation                                   | -    | 2 793 164,87          |                       | 669 598,93           |                      |
| Dettes diverses   | -    | 13 549 331,21         |                       | 210 487,42           |                      |
| <b>TOTAL II</b>   |      | <b>-2 737 638,51</b>  | <b>-2 737 638,51</b>  | <b>11 535 962,56</b> | <b>11 535 962,56</b> |
| <b>Comptes de régularisation actif et passif</b>        |      |                       |                       |                      |                      |
| Charges constatées d'avance                             | +    |                       |                       |                      |                      |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices              | +    |                       |                       |                      |                      |
| Produits constatés d'avance                             | -    |                       |                       |                      |                      |
| <b>TOTAL III</b>  |      | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES                             |      | <b>76 291 637,51</b>  | <b>84 827 747,25</b>  | <b>76 312 416,57</b> | <b>85 110 718,27</b> |
| 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

|  | 31.12.2017           |                          |                      |        | 31.12.2018           |
|--|----------------------|--------------------------|----------------------|--------|----------------------|
| Capitaux propres   | Situation de clôture | Affectation résultat N-1 | Autres mouvements    | Fusion | Situation de clôture |
| <b>Capital</b>   | <b>55 880 136,20</b> |                          |                      |        | <b>55 880 136,20</b> |
| Capital souscrit   | 55 880 136,20        |                          |                      |        | 55 880 136,20        |
| Capital en cours de souscription                                   |                      |                          |                      |        |                      |
|  |                      |                          |                      |        |                      |
| <b>Primes d'émission</b>   | <b>18 147 255,44</b> |                          | <b>-779 384,82</b>   |        | <b>17 367 870,62</b> |
| Primes d'émission  | 14 374 268,41        |                          | -779 384,82          |        | 13 594 883,59        |
| 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        |
|  |                      |                          |                      |        |                      |
| <b>Ecart de réévaluation</b>                                       |                      |                          |                      |        |                      |
| Ecart de réévaluation  |                      |                          |                      |        |                      |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif                       |                      |                          |                      |        |                      |
|  |                      |                          |                      |        |                      |
| <b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b> |                      |                          |                      |        |                      |
|  |                      |                          |                      |        |                      |
| <b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>     | <b>-426 065,58</b>   |                          | <b>220 966,44</b>    |        | <b>-205 099,14</b>   |
|  |                      |                          |                      |        |                      |
| <b>Réserves</b>  |                      |                          |                      |        |                      |
|  |                      |                          |                      |        |                      |
| <b>Report à nouveau</b>  | <b>1 546 606,99</b>  | <b>139 159,92</b>        |                      |        | <b>1 685 766,91</b>  |
|  |                      |                          |                      |        |                      |
| <b>Résultats</b>   | <b>4 057 360,76</b>  | <b>-4 057 360,76</b>     | <b>4 529 077,56</b>  |        | <b>4 529 077,56</b>  |
| Résultat de l'exercice   |                      |                          | <b>4 529 077,56</b>  |        | <b>4 529 077,56</b>  |
| Résultat n-1 affecté   | 4 057 360,76         | -4 057 360,76            |                      |        |                      |
|  |                      |                          |                      |        |                      |
| <b>Acomptes sur dividendes</b>                                     | <b>-2 892 877,24</b> | <b>3 918 200,78</b>      | <b>-3 991 438,18</b> |        | <b>-2 966 114,64</b> |
| Acompte sur dividende versé 1 <sup>er</sup> trimestre 2017         | -988 704,90          | 988 704,90               |                      |        |                      |
| Acompte sur dividende versé 2 <sup>e</sup> trimestre 2017          | -988 704,90          | 988 704,90               |                      |        |                      |
| Acompte sur dividende versé 3 <sup>e</sup> trimestre 2017          | -915 467,44          | 915 467,44               |                      |        |                      |
| Acompte sur dividende versé 4 <sup>e</sup> trimestre 2017          |                      | 1 025 323,54             | -1 025 323,54        |        |                      |
| Acompte sur dividende versé 1 <sup>er</sup> trimestre 2018         |                      |                          | -988 704,84          |        | -988 704,84          |
| Acompte sur dividende versé 2 <sup>e</sup> trimestre 2018          |                      |                          | -988 704,90          |        | -988 704,90          |
| Acompte sur dividende versé 3 <sup>e</sup> trimestre 2018          |                      |                          | -988 704,90          |        | -988 704,90          |
|  |                      |                          |                      |        |                      |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   | <b>76 312 416,57</b> | <b>-0,06</b>             | <b>-20 779,00</b>    |        | <b>76 291 637,51</b> |

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

# COMPTES DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DÉCEMBRE 2018

### CHARGES

En Euros

| CHARGES H.T                                       | 31.12.2018          |                     | 31.12.2017          |                     |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|   | TOTAUX              | TOTAUX PARTIELS     | TOTAUX              | TOTAUX PARTIELS     |
| <b>Charges immobilières</b>                       |                     | <b>2 000 079,69</b> |                     | <b>2 159 329,60</b> |
| Charges ayant leur contrepartie en produits       | 1 633 811,92        |                     | 1 524 029,42        |                     |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif         | 210 806,49          |                     | 186 263,07          |                     |
| Autres charges immobilières                       | 155 461,28          |                     | 449 037,11          |                     |
|   |                     |                     |                     |                     |
| <b>Charges d'exploitation de la société</b>       |                     | <b>2 707 966,71</b> |                     | <b>1 598 309,84</b> |
| <b>Diverses charges d'exploitation</b>            |                     | <b>887 478,02</b>   |                     | <b>889 747,83</b>   |
| Honoraires de la gérance                          | 631 115,48          |                     | 608 061,39          |                     |
| Autres honoraires                                 | 107 782,40          |                     | 106 430,29          |                     |
| Informations des associés                         | 15 163,45           |                     | 15 232,36           |                     |
| Frais postaux et de communications                | 21 795,72           |                     | 22 335,44           |                     |
| Frais de conseils et d'assemblées                 | 12 296,79           |                     | 11 225,11           |                     |
| Frais divers                                      | 99 324,18           |                     | 126 463,24          |                     |
|   |                     |                     |                     |                     |
| <b>Dotation aux amortissements d'exploitation</b> |                     | <b>1 000 782,74</b> |                     | <b>492 465,77</b>   |
| Dotation aux provisions d'exploitation            |                     |                     |                     |                     |
| Provisions pour créances douteuses                | 55 629,52           |                     | 81 001,03           |                     |
| Provisions pour gros entretien                    | 712 082,13          |                     | 197 367,34          |                     |
| Amortissements                                    | 175 886,09          |                     | 158 942,51          |                     |
| Provision pour éventualités diverses              | 57 185,00           |                     | 55 154,89           |                     |
| Provisions pour risques divers                    |                     |                     |                     |                     |
|   |                     |                     |                     |                     |
| <b>Autres charges</b>                             |                     | <b>819 705,95</b>   |                     | <b>216 096,24</b>   |
| Clients irrécouvrables                            |                     |                     | 173 534,46          |                     |
| Autres charges gestion courante / ex. antérieur   | 40 321,13           |                     | 42 561,78           |                     |
| Commission de souscription                        | 779 384,82          |                     |                     |                     |
|   |                     |                     |                     |                     |
| <b>Charges financières</b>                        |                     | <b>50 900,84</b>    |                     | <b>0,00</b>         |
| Charges financières diverses                      | 37 243,32           |                     |                     |                     |
| Dotation aux amortissements et aux provisions     |                     |                     |                     |                     |
| Charges financières                               | 13 657,52           |                     |                     |                     |
|   |                     |                     |                     |                     |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                    |                     | <b>124 637,13</b>   |                     | <b>41 209,74</b>    |
| Charges exceptionnelles (clients irrécouvrables)  |                     |                     | 40 989,41           |                     |
| Dotation aux amortissements et aux provisions     |                     |                     |                     |                     |
| Charges exceptionnelles                           | 124 637,13          |                     | 220,33              |                     |
|   |                     |                     |                     |                     |
| <b>Total des charges</b>                          | <b>4 883 584,37</b> | <b>4 883 584,37</b> | <b>3 798 849,18</b> | <b>3 798 849,18</b> |
|   |                     |                     |                     |                     |
| <b>Solde créditeur = bénéfice</b>                 | <b>4 529 077,56</b> | <b>4 529 077,56</b> | <b>4 057 360,76</b> | <b>4 057 360,76</b> |
|   |                     |                     |                     |                     |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                              | <b>9 412 661,93</b> | <b>9 412 661,93</b> | <b>7 856 209,94</b> | <b>7 856 209,94</b> |

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

## PRODUITS

En Euros

| PRODUITS H.T.   | 31.12.2018          |                     | 31.12.2017          |                     |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|   | TOTAUX              | TOTAUX PARTIELS     | TOTAUX              | TOTAUX PARTIELS     |
| <b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b> |                     | <b>7 384 023,70</b> |                     | <b>7 085 331,60</b> |
| <b>Produits de l'activité immobilière</b>                     |                     |                     |                     |                     |
| Loyers  | 5 718 541,93        |                     | 5 515 489,13        |                     |
| Charges facturées   | 1 623 186,47        |                     | 1 519 824,34        |                     |
| Produits annexes  | 42 295,30           |                     | 50 018,13           |                     |
|   |                     |                     |                     |                     |
| <b>Autres produits d'exploitation</b>                         |                     | <b>1 981 527,33</b> |                     | <b>728 125,38</b>   |
| Reprises d'amortissement d'exploitation                       |                     |                     |                     |                     |
| Reprises de provision d'exploitation                          |                     |                     |                     |                     |
| Provisions pour créances douteuses                            | 65 012,90           |                     | 215 300,04          |                     |
| Provisions pour grosses réparations                           | 1 059 602,64        |                     | 169 867,17          |                     |
| Provisions pour éventualités diverses                         |                     |                     |                     |                     |
| Transferts de charges d'exploitation                          | 845 408,54          |                     | 97 514,66           |                     |
| Autres produits   | 344,78              |                     | 8 980,21            |                     |
| Autres produits de gestion courante / ex. antérieur           | 11 158,47           |                     | 236 463,30          |                     |
|   |                     |                     |                     |                     |
| <b>Produits financiers</b>                                    |                     | <b>32 958,50</b>    |                     | <b>36 157,22</b>    |
| Produits financiers   | 32 958,50           |                     | 32 644,60           |                     |
| Intérêts de retard facturés                                   |                     |                     | 3 512,62            |                     |
| Reprises de provisions sur charges financières                |                     |                     |                     |                     |
|   |                     |                     |                     |                     |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                 |                     | <b>14 152,40</b>    |                     | <b>6 595,74</b>     |
| Produits exceptionnels (clients irrécouvrables)               |                     |                     | 6 595,74            |                     |
| Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels         |                     |                     |                     |                     |
| Produits exceptionnels  | 14 152,4            |                     |                     |                     |
|   |                     |                     |                     |                     |
| <b>Total des produits</b>                                     | <b>9 412 661,93</b> | <b>9 412 661,93</b> | <b>7 856 209,94</b> | <b>7 856 209,94</b> |
|   |                     |                     |                     |                     |
| <b>Solde débiteur = perte</b>                                 |                     |                     |                     |                     |
|   |                     |                     |                     |                     |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>  | <b>9 412 661,93</b> | <b>9 412 661,93</b> | <b>7 856 209,94</b> | <b>7 856 209,94</b> |

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

# Annexes aux comptes annuels 2018

## SOMMAIRE

|   |              |
|---|--------------|
| <b>I. LES FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2018</b> .....                | <b>p. 29</b> |
| <b>II. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION</b> .....       | <b>p. 29</b> |
| 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        |
| <b>III. TABLEAUX CHIFFRES</b> .....                                       | <b>p. 30</b> |
| 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 2017 .....                                     | 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        |
| <b>IV. INFORMATIONS DIVERSES</b> .....                                    | <b>p. 36</b> |
| 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 2018

### **Mouvements du parc locatif :**

#### **Une cession d'immeuble est réalisée**

- A Saint Avertin, rue des Granges Galand

#### **Une expropriation de parkings**

- A Cergy, Espace Saint Christophe

#### **Des acquisitions immobilières ont été réalisées :**

- A Nantes, Le Nant'île, 4 allée de l'île Tabor
- A Villeneuve D'Ascq, la Pilaterie, 29 rue de la Ladrie
- A Strasbourg, 270 av de Colmar
- A Schiltigheim, le Millésime, 87 route de Bischwiller
- A Saint Herblain, Armor III, 13 impasse Serge Reggiani

#### **Augmentation de capital en cours :**

- Une augmentation de capital de 15,00 M€ a débuté le 5 novembre 2018 avec la création de 57 692 nouvelles parts sociales d'une valeur nominale de 152,60 € au prix de souscription de 260 €.
- A la clôture de l'exercice, les souscriptions reçues s'élèvent à 12 989 747 euros. Elles sont présentées en trésorerie à l'actif du bilan de la SCPI (cf note G-5) 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 2018 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 à la Société Civile de Placements Immobiliers concernant l'exercice 2018.**

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 550 532,89 € au 31.12.2018 est destinée à couvrir les risques suivants :

- charges locatives imprévues ou impayées pour : 111 K€
- risque de litige avec les locataires pour : 439 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 2018 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 01/01/2018 | Augmentations        | Diminutions         | Valeur brute au 31/12/2018 |
|--|----------------------------|----------------------|---------------------|----------------------------|
| Immeubles locatifs                                 | 66 592 384,81              | 6 672 312,42         | 1 000 934,87        | 72 263 762,36              |
| Agencements non amortissables des immeubles        | 978 082,20                 |                      |                     | 978 082,20                 |
| Agencements amortissables des immeubles            | 1 829 789,33               | 298 992,77           | 14 416,04           | 2 114 366,06               |
| Immeubles constructions en cours                   | 0,00                       | 7 947 699,92         |                     | 7 947 699,92               |
| <b>Sous-Total Immobilisations Locatives Brutes</b> | <b>69 400 256,34</b>       | <b>14 919 005,11</b> | <b>1 015 350,91</b> | <b>83 303 910,54</b>       |
| Amortissements                                     | -1 528 211,04              | -90 098,70           | 8 636,45            | -1 609 673,29              |
| <b>Total Immobilisations Locatives Nettes</b>      | <b>67 872 045,30</b>       | <b>14 828 906,41</b> | <b>1 006 714,46</b> | <b>81 694 237,25</b>       |
|  |                            |                      |                     |                            |
| Frais d'acquisition d'immeubles                    | 1 833 601,10               | 225 963,46           |                     | 2 059 564,56               |
|  |                            |                      |                     |                            |
| TVA non récupérable                                | 7 048,38                   | 0,00                 | 0,00                | 7 048,38                   |
| <b>Sous-Total Charges à Répartir Brutes</b>        | <b>1 840 649,48</b>        | <b>225 963,46</b>    | <b>0,00</b>         | <b>2 066 612,94</b>        |
| Amortissements                                     | -1 039 466,09              | -85 668,99           | 0,07                | -1 125 135,15              |
| <b>Total Charges à Répartir Nettes</b>             | <b>801 183,39</b>          | <b>140 294,47</b>    | <b>0,07</b>         | <b>941 477,79</b>          |
|  |                            |                      |                     |                            |
| <b>Total des Immobilisations Nettes</b>            | <b>68 673 228,69</b>       | <b>14 969 200,88</b> | <b>1 006 714,53</b> | <b>82 635 715,04</b>       |

**B) Inventaire et tableau récapitulatif du patrimoine immobilisé**

**1 – Tableau récapitulatif : état de synthèse**

En Euros

|  | 31.12.2018                |                         | 31.12.2017                |                         |
|--|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| <b>Récapitulation des placements immobiliers nets d'amortissements</b> | <b>Valeurs comptables</b> | <b>Valeurs estimées</b> | <b>Valeurs comptables</b> | <b>Valeurs estimées</b> |
| <b><i>Terrains et constructions locatives</i></b>                      |                           |                         |                           |                         |
| Bureaux  | 59 585 340,05             | 61 060 347,00           | 53 705 511,86             | 54 930 347,00           |
| Commerces  | 10 556 682,81             | 16 740 000,00           | 10 566 722,01             | 16 580 000,00           |
| Entrepôts  | 703 411,46                | 680 000,00              | 703 411,46                | 670 000,00              |
| Mixte : Habitations/Commerces  |                           |                         |                           |                         |
| Mixte : Bureaux/Commerces  | 2 901 103,03              | 4 540 000,00            | 2 896 399,95              | 4 490 000,00            |
| Mixte : Bureaux/Entrepôts  |                           |                         |                           |                         |
| Mixte : Commerces/Entrepôts  |                           |                         |                           |                         |
| Mixte : Bureaux/Local d'activités                                      |                           |                         |                           |                         |
|  |                           |                         |                           |                         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>73 746 537,35</b>      | <b>83 020 347,00</b>    | <b>67 506 167,64</b>      | <b>76 670 347,00</b>    |
|  |                           |                         |                           |                         |
| <b><i>Immobilisations en cours</i></b>                                 |                           |                         |                           |                         |
| Bureaux  | 7 735 699,92              | 7 000 000,00            |                           |                         |
| Commerces  | 212 000,00                | 210 000,00              |                           |                         |
| Entrepôts  |                           |                         |                           |                         |
| Mixte : Habitations/Commerces  |                           |                         |                           |                         |
| Mixte : Bureaux/Commerces  |                           |                         |                           |                         |
| Mixte : Bureaux/Entrepôts  |                           |                         |                           |                         |
| Mixte : Commerces/Entrepôts  |                           |                         |                           |                         |
| Mixte : Bureaux/Local d'activités                                      |                           |                         |                           |                         |
|  |                           |                         |                           |                         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>7 947 699,92</b>       | <b>7 210 000,00</b>     |                           |                         |
|  |                           |                         |                           |                         |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   | <b>81 694 237,27</b>      | <b>90 230 347,00</b>    | <b>67 872 045,28</b>      | <b>76 670 347,00</b>    |

## 2 – Inventaire détaillé

En Euros

| N°          | Récapitulation détaillée<br>des placements immobiliers      | 31.12.2018            |                      | 31.12.2017            |                      |
|-------------|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|             |   | Valeurs<br>comptables | Valeurs<br>estimées  | Valeurs<br>comptables | Valeurs<br>estimées  |
|             | <b>Terrains et constructions locatives</b>                  |                       |                      |                       |                      |
|             | <b>Bureaux Sous-Total</b>                                   | <b>59 585 340,05</b>  | <b>61 060 347,00</b> | <b>53 705 511,86</b>  | <b>54 930 347,00</b> |
| 2           | ST HERBLAIN - Parc de l'Angevinière -rue Marcel Paul- Bat E | 961 278,31            | 1 100 000,00         | 881 249,04            | 1 140 000,00         |
| 3           | TOURS/ ST AVERTIN - les Granges Galand                      |                       |                      | 850 652,04            | 1 130 000,00         |
| 4           | MONT ST AIGNAN- Parc la Vatine- 11 rue Jacques Monod        | 735 798,86            | 730 000,00           | 735 798,86            | 680 000,00           |
| 6           | TOULOUSE-CAMPUS- 1 av de l'Europe                           | 622 732,65            | 670 000,00           | 622 783,16            | 680 000,00           |
| 7           | CESSON SEVIGNE- Parc les PEUPLIERS                          | 726 905,27            | 820 000,00           | 726 905,27            | 800 000,00           |
| 14          | RAMONVILLE St AGNE - 9 av de l'Europe - Bât b18             | 926 224,73            | 890 000,00           | 930 039,88            | 890 000,00           |
| 15          | LEVALLOIS PERRET- 35 rue Pierre Brossolette                 | 391 062,70            | 380 000,00           | 391 062,70            | 390 000,00           |
| 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 | 579 306,30            | 850 000,00           | 580 010,10            | 850 000,00           |
| 20          | MERIGNAC - Parc Innolin - 10 rue du Golf                    | 583 903,48            | 600 000,00           | 593 146,26            | 650 000,00           |
| 21          | St HERBLAIN - Parc du Moulin Neuf - Le Kepler               | 1 252 752,14          | 1 150 000,00         | 1 255 616,05          | 1 140 000,00         |
| 22          | CARQUEFOU - Parc de la Fleuriaye -rue Ampère                | 2 136 996,15          | 1 670 000,00         | 2 136 996,15          | 1 670 000,00         |
| 25          | REIMS - 1 rue Thierry Sabine                                | 833 555,21            | 810 000,00           | 832 122,29            | 820 000,00           |
| 28          | CRETEIL - 139 chemin des Bassins                            | 1 126 199,22          | 1 210 000,00         | 1 126 199,22          | 1 170 000,00         |
| 29          | TOURS - 7 allée Colette Duval                               | 883 911,03            | 980 000,00           | 884 780,78            | 950 000,00           |
| 32          | ST HERBLAIN - 1 rue Michaël Faraday                         | 833 947,93            | 800 000,00           | 790 000,00            | 800 000,00           |
| 33          | NANCY - 10 allée de Longchamp                               | 928 614,88            | 810 000,00           | 926 562,53            | 770 000,00           |
| 34          | BRON - 8 rue Pascal   | 1 112 464,78          | 980 000,00           | 1 120 372,76          | 1 080 000,00         |
| 35          | MARSEILLE - avenue Maynard Keynes                           | 1 100 703,68          | 1 150 000,00         | 1 101 337,01          | 1 150 000,00         |
| 36          | VILLEUBARNE - 4-5 rue Charles Hernu                         | 1 788 124,04          | 2 180 000,00         | 1 788 124,04          | 2 180 000,00         |
| 38          | OBERHAUSBERGEN - Le Valparc - Bât. Emeraude                 | 1 207 134,33          | 1 130 000,00         | 1 224 491,92          | 1 130 000,00         |
| 39          | STRASBOURG - 2 rue de Verdon                                | 529 487,15            | 525 000,00           | 534 247,60            | 520 000,00           |
| 51          | ORLEANS - 10 rue Emile Zola                                 | 1 560 730,72          | 1 425 000,00         | 1 422 258,24          | 1 250 000,00         |
| 53          | CERGY - 8 rue de l'Aven                                     | 1 486 863,14          | 1 600 000,00         | 1 536 863,14          | 1 600 000,00         |
| 54          | ROSNY - 12 rue Jules Ferry                                  | 1 843 862,13          | 1 950 000,00         | 1 837 976,46          | 1 950 000,00         |
| 55          | STRASBOURG - Immeuble Via Magistrale - bd Wilson            | 4 204 365,71          | 4 630 000,00         | 4 205 301,57          | 4 560 000,00         |
| 57          | ISSY LES MOULINEAUX - 141 rue de Verdun                     | 1 023 207,29          | 1 666 665,00         | 1 027 038,42          | 1 666 665,00         |
| 59          | BOULOGNE - 3 rue Nationale                                  | 933 579,06            | 1 171 583,00         | 933 579,06            | 1 171 583,00         |
| 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            | 1 035 000,00         | 772 916,52            | 925 000,00           |
| 63          | VIROFLAY - 80 bis av du Gral Leclerc                        | 1 420 458,09          | 1 099 999,00         | 1 420 458,09          | 1 099 999,00         |
| 64          | PARIS - 32 quai de Loire                                    | 885 769,99            | 810 000,00           | 885 769,99            | 750 000,00           |
| 65          | MALAKOFF - 56 rue Etienne Dolet                             | 1 465 855,39          | 1 080 000,00         | 1 470 473,54          | 1 030 000,00         |
| 66          | PARIS - 35 rue Pergolèse                                    | 511 466,45            | 539 000,00           | 511 466,45            | 539 000,00           |
| 78          | NANTES Le Riveur - 2 av Chevreul                            | 2 045 000,00          | 2 130 000,00         | 2 045 000,00          | 2 100 000,00         |
| 79 et<br>80 | LILLE - 52 allée Vicot Lhermitte                            | 1 250 000,00          | 1 460 000,00         | 1 250 000,00          | 1 400 000,00         |
| 81          | SAINT HERBLAIN - 1 av des Lions                             | 3 270 984,00          | 3 270 000,00         | 3 270 984,00          | 3 220 000,00         |
| 82          | NANTES - 3-5-7-9 mail Pablo Picasso                         | 1 088 269,91          | 1 150 000,00         | 1 088 269,91          | 1 150 000,00         |
| 83          | SAINGHIN EN MELANTOIS - 72 rue des Sureaux                  | 2 800 000,00          | 2 900 000,00         | 2 800 000,00          | 2 770 000,00         |
| 84 et<br>85 | VILLENEUVE D'ASCQ - 10 / 14 rue Horus                       | 3 592 236,00          | 3 500 000,00         | 3 592 236,00          | 3 400 000,00         |
| 86          | CHESSY - 5 rue de la Galmy                                  | 2 060 000,00          | 2 060 000,00         | 2 060 000,00          | 2 060 000,00         |
| 87          | SCHILTIGHEIM - Le Millésime - 87 route de Bischwiller       | 1 150 000,00          | 1 150 000,00         |                       |                      |
| 88          | SAINT HERBLAIN - Armor III 13 impasse Serge Reggiani        | 5 416 250,00          | 5 300 000,00         |                       |                      |

| N° | Récapitulation détaillée des placements immobiliers | 31.12.2018           |                      | 31.12.2017           |                      |
|----|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|    |   | Valeurs comptables   | Valeurs estimées     | Valeurs comptables   | Valeurs estimées     |
|    | <b>Commerces Sous-Total</b>                         | <b>10 556 682,81</b> | <b>16 740 000,00</b> | <b>10 200 844,37</b> | <b>16 580 000,00</b> |
| 1  | RENNES - Centre Colombia-rue du Puit Mauger         | 1 740 692,73         | 4 660 000,00         | 1 750 731,93         | 4 580 000,00         |
| 16 | ROUEN - 59/61 rue du Gros Horloge                   | 632 663,42           | 2 820 000,00         | 632 663,42           | 2 770 000,00         |
| 17 | ROUEN - 21/23 rue du Bec                            | 152 449,02           | 1 050 000,00         | 152 449,02           | 1 040 000,00         |
| 62 | PARIS - 82 bd Raspail                               | 365 877,64           | 1 250 000,00         |                      | 1 250 000,00         |
| 72 | LIMOGES - 29 place Jourdan                          | 1 925 000,00         | 1 800 000,00         | 1 925 000,00         | 1 800 000,00         |
| 73 | REIMS - 3 rue Condorcet                             | 1 600 000,00         | 1 150 000,00         | 1 600 000,00         | 1 140 000,00         |
| 74 | LILLE - 86 rue du Molinel                           | 1 790 000,00         | 1 360 000,00         | 1 790 000,00         | 1 350 000,00         |
| 75 | PARIS - 150 rue Parmentier                          | 2 350 000,00         | 2 650 000,00         | 2 350 000,00         | 2 650 000,00         |
|    | <b>Entrepôts Sous-Total</b>                         | <b>703 411,46</b>    | <b>680 000,00</b>    | <b>703 411,46</b>    | <b>670 000,00</b>    |
| 37 | AUGNY - 12-13 rue du Bois d'Orly                    | 703 411,46           | 680 000,00           | 703 411,46           | 670 000,00           |
|    | <b>Mixte : Habitations/Commerces Sous-Total</b>     | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
|    | <b>Mixte : Bureaux/Commerces Sous-Total</b>         | <b>2 901 103,03</b>  | <b>4 540 000,00</b>  | <b>2 896 399,95</b>  | <b>4 490 000,00</b>  |
| 58 | St HERBLAIN - LE PONANT ATLANTIS - 3 place Magellan | 1 102 968,64         |                      | 1 102 968,64         |                      |
| 77 | St HERBLAIN - LE PONANT ATLANTIS - 3 place Magellan | 1 798 134,39         | 4 540 000,00         | 1 793 431,31         | 4 490 000,00         |
|    | <b>Mixte : Bureaux/Entrepôts Sous-Total</b>         | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
|    | <b>Mixte : Commerces/Entrepôts Sous-Total</b>       | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
|    | <b>Mixte : Bureaux/Local d'activités Sous-Total</b> | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
|    | <b>TOTAL</b>  | <b>73 746 537,35</b> | <b>83 020 347,00</b> | <b>67 506 167,64</b> | <b>76 670 347,00</b> |
|    | <b>Immobilisations en cours</b>                     | <b>7 947 699,92</b>  | <b>7 210 000,00</b>  |                      |                      |
|    | <b>Bureaux</b>                                      | <b>7 735 699,92</b>  | <b>7 000 000,00</b>  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| 89 | NANTES- Le Nant'île - 4 allée de l'île Tabor        | 1 280 449,92         | 1 400 000,00         |                      |                      |
| 90 | VILLENEUVE D'ASCQ - 29 rue de la Ladrie             | 6 455 250,00         | 5 600 000,00         |                      |                      |
|    | <b>Commerces</b>                                    | <b>212 000,00</b>    | <b>210 000,00</b>    | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| 91 | STRASBOURG- 270 av de Colmar                        | 212 000,00           | 210 000,00           |                      |                      |
|    | <b>TOTAL</b>  | <b>7 947 699,92</b>  | <b>7 210 000,00</b>  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
|    | <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                | <b>81 694 237,27</b> | <b>90 230 347,00</b> | <b>67 506 167,64</b> | <b>76 670 347,00</b> |

### 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 sur la période**: 205 099,14 € (cf. faits significatifs de l'exercice 2018)

#### D) Provisions

En Euros

| <b>I - TABLEAU DES PROVISIONS<br/>HORS GROS ENTRETIENS</b> | <b>Ouverture au<br/>01.01.2018</b> | <b>DOTATIONS</b> | <b>REPRISES</b>  | <b>BASE AU<br/>31.12.2018</b> |
|--|------------------------------------|------------------|------------------|-------------------------------|
| <b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>                        |                                    |                  |                  |                               |
| Dépréciation des créances                                  | 542 447,06                         | 55 629,52        | 65 012,90        | 533 063,68                    |
| Dépréciation exceptionnelles                               |                                    |                  |                  |                               |
|  |                                    |                  |                  |                               |
| <b>TOTAL DES PROVISIONS<br/>POUR DÉPRÉCIATION</b>          | <b>542 447,06</b>                  | <b>55 629,52</b> | <b>65 012,90</b> | <b>533 063,68</b>             |
|  |                                    |                  |                  |                               |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES<br/>ET CHARGES</b>              |                                    |                  |                  |                               |
| Pour éventualités diverses d'impayés                       | 96 689,89                          | 14 296,00        |                  | 110 985,89                    |
| Pour litiges locataires                                    | 396 658,00                         | 42 889,00        |                  | 439 547,00                    |
| <b>TOTAL DES PROVISIONS<br/>POUR ÉVENTUALITÉS DIVERSES</b> | <b>493 347,89</b>                  | <b>57 185,00</b> |                  | <b>550 532,89</b>             |

| <b>II- TABLEAU DE CONSTITUTION<br/>DE LA PROVISION GROS ENTRETIEN</b> | <b>Ouverture au<br/>01.01.2018</b> | <b>DOTATIONS</b>  | <b>REPRISES</b>     | <b>BASE AU<br/>31.12.2018</b> |
|---|------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------------------|
| <b>PROVISIONS POUR ENTRETIEN</b>                                      |                                    |                   |                     |                               |
| Provision gros entretiens   | 3 403 426,79                       | 712 082,13        | 1 059 602,64        | 3 055 906,28                  |
| <b>TOTAL DE LA PROVISIONS<br/>GROS ENTRETIENS</b>                     | <b>3 403 426,79</b>                | <b>712 082,13</b> | <b>1 059 602,64</b> | <b>3 055 906,28</b>           |
|   |                                    |                   |                     |                               |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL DES PROVISIONS</b>                                   | <b>3 896 774,68</b>                | <b>769 267,13</b> | <b>1 059 602,64</b> | <b>3 606 439,17</b>           |

#### E) Réévaluation des immeubles

Aucune réévaluation des immeubles n'a été effectuée.

#### F) Affectation du résultat 2017

Conformément à la décision de l'assemblée générale, le résultat 2017 a été affecté comme suit :

|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| Bénéfice au 31.12.2017         | <b>4 057 360,76 €</b> |
| Report à nouveau 01.01.2018    | 1 546 606,99 €        |
| Bénéfice distribuable          | 5 603 967,75 €        |
| Dividendes versés aux associés | 3 918 200,84 €        |
| Report à nouveau au 31.12.2018 | 1 685 766,91 €        |

## G) Créances et Dettes

### 1 – Créances

En Euros

| Ventilation des autres créances (en €) | 31.12.2018          | 31.12.2017          |
|--|---------------------|---------------------|
| Locataires                             | 404 105,98          | 340 905,01          |
| Locataires (factures à établir)        | 430 824,29          | 897 875,31          |
| Créances fiscales                      | 953 690,52          | 88 564,03           |
| Créances Indivisions                   | 165 272,59          | 116 107,29          |
| Avance sur frais d'enregistrement      |                     |                     |
| Créances diverses                      | 55 040,05           | 113 517,48          |
| <b>Total</b>                           | <b>2 008 933,43</b> | <b>1 556 969,12</b> |

### 2 – Dettes financières :

Au 31/12/2018, les dettes financières, composées de dépôts de garantie, cautionnements et emprunt s'élèvent à 7 467 862.71 €.

En Euros

| Détail des dettes (en €)   | 2 018               | 2 017               |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| Dépôts de garantie         | 1 407 156,19        | 1 400 008,55        |
| Emprunt et intérêts courus | 6 060 706,52        |                     |
| <b>Total</b>               | <b>7 467 862,71</b> | <b>1 400 008,55</b> |

### 3 – Dettes d'exploitation

En Euros

| Détail des dettes (en €)              | 31.12.2018           | 31.12.2017        |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Dettes fournisseurs                   | 1 816 964,42         | 138 150,85        |
| Fournisseurs (factures non parvenues) | 966 343,52           | 98 018,24         |
| Avoirs à établir                      | 258 661,90           | 360 962,54        |
| Dettes fiscales                       | 133 698,23           | 185 466,85        |
| Dettes Indivisions                    | 10 034,43            | 1 233,97          |
| Associés                              | 12 999 338,50        | 6 129,44          |
| Dettes diverses                       | 157 455,08           | 90 124,46         |
| <b>Total</b>                          | <b>16 342 496,08</b> | <b>880 086,35</b> |

### 4 – Etat des échéances des créances et dettes

En Euros

| ÉTAT DES CREANCES                 | Montant brut        | A 1 an au plus      | A plus d'1 an     |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| <b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>       |                     |                     |                   |
| Locataires                        | 404 105,98          | 147 570,09          | 256 535,89        |
| Locataires (factures à établir)   | 430 824,19          | 227 983,67          | 202 840,52        |
| Créances fiscales                 | 953 690,52          | 919 883,77          | 33 806,75         |
| Créances Indivisions              | 165 272,59          | 68 902,61           | 96 369,98         |
| Avance sur frais d'enregistrement |                     |                     |                   |
| Créances diverses                 | 55 040,05           | 40 044,16           | 14 995,87         |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>              | <b>2 008 933,43</b> | <b>1 404 384,30</b> | <b>604 549,01</b> |

| ÉTAT DES DETTES                       | Montant brut         | A 1 an au plus       | A plus d'1 an et 5 ans au plus |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|
| Dettes fournisseurs                   | 1 816 964,42         | 1 817 906            | -941                           |
| Fournisseurs (factures non parvenues) | 966 343,52           | 966 343,52           |                                |
| Avoirs à établir                      | 258 661,90           | 131 121              | 127 541                        |
| Dettes fiscales                       | 133 698,23           | 133 698              |                                |
| Dettes Indivisions                    | 10 034,43            | 8 996,48             | 1 038                          |
| Associés                              | 12 999 338,50        | 12 993 297           | 6 042                          |
| Dettes diverses                       | 157 455,08           | 145 701              | 11 755                         |
| <b>Total</b>                          | <b>16 342 496,08</b> | <b>16 197 062,66</b> | <b>145 433,42</b>              |

Les honoraires de CAC s'élèvent pour l'année 2018 à 29 990 euros

#### 5 - Valeurs de placement et disponibilités

|                                       |                        |
|---------------------------------------|------------------------|
| Comptes à terme                       | 5 581 481.15 €         |
| Disponibilités                        | 1 025 622.38 €         |
| Compte sequestre augmentation capital | 12 989 747.00 €        |
|                                       | -----                  |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>19 596 850.53 €</b> |

## IV. INFORMATIONS DIVERSES

### A) Frais d'établissement

Néant

### B) Produits à recevoir et charges à payer

#### 1 - Produits à recevoir

|   |                     |
|---|---------------------|
| Charges locatives 2014                    | 129.02 €            |
| Charges locatives 2015                    | 227.53 €            |
| Charges locatives 2017                    | 202 483.97 €        |
| Charges locatives 2018                    | 227 983.67 €        |
| <b>Total Charges locatives</b>            | <b>430 824.19 €</b> |
| Intérêts courus à recevoir :              |                     |
| Intérêts/C.A.T. 4 <sup>e</sup> trim. 2018 | 18 553.15 €         |
| <b>Total des intérêts courus</b>          | <b>18 553.15 €</b>  |
|   | -----               |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>449 377.34 €</b> |

#### 2 - Charges à payer

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Fournisseurs Autres factures non parvenues | 966 343.52 €          |
| Clients, Avoirs à établir                  | 258 661.90 €          |
| Intérêt courus sur emprunt                 | 13 657.52 €           |
|  | -----                 |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>1 238 662.94 €</b> |

**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 Comptes à Terme et les refacturations des taxes foncières.

|  |                     |
|--|---------------------|
| Commissions de gestion facturées au titre de l'année 2018 :      | 522 753,45 €        |
| Commissions de gestion dues aux chefs de file indivisaires (1) : | 39 887,00 €         |
| Honoraires d'arbitrage :   | 68 474,09 €         |
|  | -----               |
| <b>Total des commissions</b>                                     | <b>631 114,54 €</b> |

(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 :               | 9 244.90 €  |
| Pour IMMOVALOR - 3 immeubles :            | 9 968.29 €  |
| Pour IMMOBILIERE MARIVAUX - 3 immeubles : | 20 674.75 € |

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

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

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Charges constatées d'avance     | 0.00 €      |
| Produits constatés d'avance     | 0.00 €      |
| Charges à répartir              | 0.00 €      |
| Charges sur exercice antérieur  | 40 321.13 € |
| Produits sur exercice antérieur | 11 158.47 € |

**E) Produits exceptionnels et charges exceptionnelles***En Euros*

|  |                   |
|--|-------------------|
| Passage perte TVS  | 18 574,62         |
| Incendie des places de parking Via Magistrale (Strasbourg) | 106 062,51        |
| <b>Charges exceptionnelles : Total</b>                     | <b>124 637,13</b> |

|   |                  |
|---|------------------|
| Passage en profit IMA CONCEPT                       | 1 860,00         |
| Passage en profit SCP BREPSON REGUL FUSION          | 39,18            |
| Passage en profit SINIAT                            | 163,05           |
| Récupération fond locataire FOG passé en PP en 2009 | 3 445,58         |
| Passage en profit ECOUEST                           | 2 648,96         |
| Passage en profit AUTO COVER                        | 319,53           |
| Passage en profit DUBUS RICHEZ                      | 5 676,10         |
| <b>Produits exceptionnels : Total</b>               | <b>14 152,40</b> |

**F) Engagements hors-bilan***En Euros*

| <b>LIBELLÉ DE L'ENGAGEMENT</b>                      | <b>MONTANT</b> |
|---|----------------|
| <b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>                            |                |
| Caution bancaire en garantie de paiement des loyers | 170 663,55     |
| <b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>                           |                |
| Nantissement de compte bancaire BECM                | 174 793,80     |

# 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 2018, tels qu'ils lui sont présentés et qui font ressortir un bénéfice de 4 529 077,56 €.

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      | 1 685 766,91 € |
| s'élève à | 6 214 844,47 € |

somme qu'elle décide de répartir comme suit :

|                            |   |
|----------------------------|---|
| - au paiement du dividende | 4 064 675,70 € (totalement versé à ce jour sous forme de 4 acomptes trimestriels) |
| - au report à nouveau      | 2 150 168,77 €  |

### 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 31/12/2018 à 81 694 237,27 €, soit 223,09 € /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 31/12/2018 à 86 942 175,60 €, soit 237,43 € /part.

### SIXIÈME RÉSOLUTION

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 31/12/2018 à 99 716 009,82 €, soit 272,31 € /part.

### SEPTIÈME 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 2019, 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.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'élection de dix membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2022. L'Assemblée Générale décide que seront élus au Conseil de Surveillance les dix associés choisis parmi la liste des candidats ci-dessous et ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

### Membres sortants :

- Monsieur Dominique CORBINEAU, né le 28 septembre 1950, propriétaire de 2 129 parts, Conseil en recrutement, Gérant de sociétés, membre sortant du Conseil de Surveillance
- Monsieur Pierre DEGUIGNE né le 23/01/1948, propriétaire de 1820 parts, retraité, Pharmacien Biologiste, Directeur de laboratoire d'analyses médicales, co-gérant de sociétés, membre sortant du Conseil de Surveillance
- Monsieur Jean-Louis FISCHER né le 06/04/1948, propriétaire de 1000 parts, retraité, Directeur moyens de paiement CFCM, membre sortant du Conseil de Surveillance
- Monsieur Michel MOSER, né le 03 juin 1956, propriétaire de 43 parts, Directeur régional en assurances, membre sortant du Conseil de Surveillance
- Monsieur Daniel MULLER, né le 31/08/1951, propriétaire de 2075 parts, Pharmacien retraité, Président du Conseil de Surveillance de la Caisse de Crédit Mutuel Meinau Canardière à Strasbourg.
- Monsieur Jean-Jacques NICOLAY, né le 17 janvier 1950, propriétaire de 240 parts, retraité, Chargé de mission à la direction d'EDF, membre sortant du Conseil de Surveillance
- Monsieur Philippe QUINTALLET, né le 02/05/1962, propriétaire de 1362 parts, retraité, Gérant de Sociétés
- Monsieur Maurice SIFFER, né le 01/05/1955, propriétaire de 90 parts, retraité, Conseiller en gestion de patrimoine d'une Caisse du Crédit-Mutuel, membre sortant du Conseil de Surveillance

### Nouvelles candidatures :

- Monsieur Eric BELLEC, né le 29 décembre 1962, propriétaire de 83 parts, Cadre Société de Transport et Logistique.
- Monsieur François CLAMME, né le 29 décembre 1974, propriétaire de 1 200 parts, Cadre de banque CM-CIC Marchés.

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant de la rémunération globale du Conseil de Surveillance allouée au titre des jetons de présence pour l'exercice 2019 à 9 450,00 €. Les membres du Conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement en France Métropolitaine sur présentation d'un justificatif.

## DIXIÈME RÉSOLUTION

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.

## RÉSOLUTIONS SOUMISES AU VOTE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale modifie l'article 6 des Statuts portant sur le Capital social de la SCPI (modifié à l'issue de l'augmentation de capitale ouvert en novembre 2018 et clôturée par anticipation), de la façon suivante :

#### Article 6 – CAPITAL SOCIAL

##### Ancienne rédaction

*En application de l'autorisation accordée par l'assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2010 (article 7 des statuts), le capital social a été porté à 55 880 136,20 Euros. Il est divisé en 366 187 parts de 152,60 Euros de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 366 187.*

##### Nouvelle rédaction

En application de l'autorisation accordée par l'assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2010 (article 7 des statuts), le capital social a été porté à 67 324 983,60 Euros. Il est divisé en 441 186 parts de 152,60 Euros de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 441 186.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale modifie l'article 7 des Statuts portant sur les modalités d'augmentation et de réduction du capital de la façon suivante :

#### Article 7 – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

##### Ancienne rédaction

*Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.*

*L'assemblée générale délègue à la Société de Gestion les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation ou la réduction du capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.*

*Il ne peut être procédé à une nouvelle augmentation de capital que si les trois quarts au moins de la précédente ont été investis ou affectés à des investissements, conformément à l'objet social.*

*Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de vente de parts inscrits sur le registre prévu par l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.*

*La Société de Gestion est investie des pouvoirs nécessaires à l'effet de porter le capital de la Société en une ou plusieurs augmentations dudit capital à la somme maximale de € 68 670 000.*

##### Nouvelle rédaction

Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale délègue à la Société de Gestion les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation ou la réduction du capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

Il ne peut être procédé à une nouvelle augmentation de capital que si les trois quarts au moins de la précédente ont été investis ou affectés à des investissements, conformément à l'objet social.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de vente de parts inscrits sur le registre prévu par l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

La Société de Gestion est investie des pouvoirs nécessaires à l'effet de porter le capital de la Société en une ou plusieurs augmentations dudit capital à la somme maximale de € 82 327 700.

## TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale modifie l'article 14 § 1 des Statuts portant sur le siège social de la Société de gestion CM-CIC SCPI GESTION, de la façon suivante :

### Article 14 – NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

#### Ancienne rédaction

*La société est administrée par une Société de Gestion. La Société CM-CIC SCPI Gestion, Société Anonyme au capital de 240 000 Euros dont le siège social est à STRASBOURG (67000), 34 rue du Wacken est désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société.*

#### Nouvelle rédaction

La société est administrée par une Société de Gestion. La Société CM-CIC SCPI Gestion, Société Anonyme au capital de 240 000 Euros dont le siège social est à STRASBOURG (67000), 4 rue Frédéric-Guillaume RAIFFEISEN est désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société.

## QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale modifie l'article 15 des Statuts portant sur les attributions et pouvoirs de la Société de gestion CM-CIC SCPI GESTION, de la façon suivante :

### Article 15 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

#### Ancienne rédaction

##### 1/ Administration

*La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, à condition toutefois qu'il s'agisse d'opérations entrant dans le cadre de l'objet social et, sous réserve que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société.*

*La Société de Gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative), les pouvoirs suivants :*

- *Administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,*
- *Préparer et réaliser les augmentations de capital,*
- *Acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement faire le nécessaire,*
- *Consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,*
- *Encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,*
- *Passer tous contrats d'assurances,*
- *Exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,*
- *Décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,*
- *Faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner,*
- *Faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés,*
- *Arrêter les comptes et les soumettre aux assemblées générales des associés,*
- *Convoquer les assemblées générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions.*

## 2/ Limitation apportées aux pouvoirs de la Société de Gestion

*Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale ordinaire des associés.*

*La Société de Gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire. En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la Société de Gestion, devra sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.*

*La Société de Gestion ne peut recevoir de fonds pour le compte de la Société.*

*La Société de Gestion ne contracte en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.*

## Nouvelle rédaction

### 1/ Administration

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, à condition toutefois qu'il s'agisse d'opérations entrant dans le cadre de l'objet social et, sous réserve que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société.

*Elle peut réaliser tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société, charge pour la société de gestion d'en rendre compte régulièrement au Conseil de Surveillance.*

La Société de Gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative), les pouvoirs suivants :

- Administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
- Préparer et réaliser les augmentations de capital,
- Acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement faire le nécessaire,
- Consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- Encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,
- Passer tous contrats d'assurances,
- Exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- Décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- Faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner,
- Faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés,
- Arrêter les comptes et les soumettre aux assemblées générales des associés,
- Convoquer les assemblées générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions.

## **2/ Limitation apportées aux pouvoirs de la Société de Gestion**

La Société de Gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire. En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la Société de Gestion, devra sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

La Société de Gestion ne peut recevoir de fonds pour le compte de la Société.

La Société de Gestion ne contracte en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.

## **CINQUIÈME 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.

-----

