

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 m² 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 m².

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^{er} 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 m² (tableau n° 1 p. 13)

En Euros

Date d'achat	Ville	Ville Adresse	Nature des lots	M ²	Prix d'acquisition frais inclus 31 12 2018		Valeur nette comptable 31 12 2018	Loyers HT facturables 31 12 2018	Valeur d'Expertise Hors Droits 31 12 2018
14 11 1988	BIEVRES (91510)	Burospace Bat 1 route de Gizy	Bureaux	715	966 169	(1)	993 606	69 576	683 100
29 07 1987	BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	3 rue Nationale	Bureaux	452	914 694	(1)	933 579	71 279	1 171 583
09 04 2008	CARQUEFOU (44470)	Le Sirius Zac de la Fleuriaye	Bureaux	1 289	2 136 996		2 136 996	154 732	1 670 000
27 12 1990	CERGY SAINT CHRISTOPHE (95)	Le Saint Christophe 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 (35510)	Technoparc les Peupliers	Bureaux	784	664 361		726 905	84 162	820 000
21 09 2017	CHESSY (77700)	Le VEGA 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 139 allée des Bassins	Bureaux	863	1 126 187	(1)	1 126 199	107 335	1 210 000
30 07 1987	ISSY LES MOULINEAUX (92130)	141 rue de Verdun	Bureaux	593	969 336		1 023 207	131 531	1 666 665
03 07 1991	LEVALLOIS PERRET (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 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 rue Pascal	Bureaux	780	1 090 234	(1)	1 112 465	132 600	980 000
29 12 1994	LYON VILLEURBANNE (69100)	Le Colysée 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 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 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 Commerce	933	703 411	(1)	703 411	78 669	680 000
31 12 1987	MONT ST AIGNAN (76130)	PAT de la Vatine 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 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 ²	Prix d'acquisition frais inclus 31 12 2018		Valeur nette comptable 31 12 2018	Loyers HT facturables 31 12 2018	Valeur d'Expertise Hors Droits 31 12 2018
03 07 2018	NANTES (44000)	Le Nant'île 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 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 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 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 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 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 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 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 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 3 place Magellan	Bureaux / Commerces	3 302	2 852 969		2 901 103	454 288	4 540 000
05 08 2005	SAINT-HERBLAIN (44800)	ZAC du Moulin Neuf Le Kepler 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 1 rue Faraday	Bureaux	710	790 000		833 948	75 761	800 000
19 06 2015	SAINT-HERBLAIN (44800)	Les trois Lions 1 av des Lions	Bureaux	1 422	3 270 984		3 270 984	248 073	3 270 000
28 06 & 17 10 2018	SAINT-HERBLAIN (44800)	Armor III 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 OBERHAUSBERGEN (67205)	Le Valparc 12 rue du Parc	Bureaux	904	1 147 728	(1)	1 207 134	115 926	1 130 000
18 06 1996	STRASBOURG MEINAU (67100)	2 rue du Verdon	Bureaux	371	516 393	(1)	529 487	46 386	525 000
28 05 2009	STRASBOURG (67000)	Via Magistrale 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 Campus 1 - Bât B 1 av de l'Europe	Bureaux	596	583 482		622 784	66 732	670 000
23 12 1993	TOURS (37550)	La Milletière 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 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 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 Leclerc	Bureaux	674	1 408 731		1 420 458	113 306	1 099 999
				47 377	80 211 462		81 694 288	7 286 069	90 230 347

(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 m² 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 m²). 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 m², 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 m²), 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 m² 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 m² 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^e 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 m²), Carquefou (Zac de la Fleuriaye – 426 m²), Cergy Saint Christophe (28 rue de l'Aven – 35 m²), Créteil (139 allée des Bassins – 100 m²), Lyon-Bron (8 rue Pascal – 390 m²), Mont Saint Aignan (Parc de la Vatine 11 rue Jacques Monod - 44 m²), Saint-Herblain (le Ponant, 3 place Magellan – 252,74 m²), Saint-Herblain Parc de l'Angevinière – 532,40 m²), Tours (7 allée Colette Duval – 76 m²), soit 1 951,11 m² au total.
- entrées ou maintien de locataires à : Bièvres (route de Gizy – 52.82 m²), Boulogne-Billancourt (3 rue Nationale – 68,05 m²), Cergy Saint Christophe (29 rue de l'Aven – 15 m²), Malakoff (rue Etienne Dolet – 139 m²), Mont Saint Aignan (Parc de la Vatine 11 rue Jacques Monod - 355 m²), Orléans (10 rue Emile Zola – 570,00 m²), Saint-Herblain (le Ponant, 3 place Magellan – 260,74 m²), Saint-Herblain Parc de l'Angevinière – 532,40 m²), soit au total 1 732,27 m².

La surface vacante fin 2018 est de 3 489,16 m² contre 3 531,06 m² fin 2017, rapportée à un patrimoine qui est passé de 42 259 m² à 47 377 m².

• **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 ²	locataires sortants	m ²	nouveaux locataires	m ²	Locataires maintenus	m ²	m ²
Bièvres	route de Gizy	ABOUND	209,53							209,53
		KAKLIMERA	52,97							52,97
		RIGWAY	26,07			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 bd Martyrs Nantais					achat VEFA 03 07 2018				
Orléans	n°10 rue E Zola	RESS MUTUELLES	120,00			SOPRA	120,00			
		SPHERIA	635,00			SOPRA	432,50			202,50
		DEPART 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 r du Puits Mauger									
Rosny sous Bois	12 rue Jules Ferry									
Rouen	21/23 r du Bec									
Rouen	59/61 r du Gros Horloge									
Saint Avertin	Rue des Granges Galand			vente 18 01 2018						
St Herblain	Le Ponant 3 place Magellan	ITTAKA (solde rch)	176,60	DELTA	252,74			DELTA	260,74	168,60
		LTTD	71,53							71,53
St Herblain	L'Angevinière BAT E bd Marcel Paul			MANPOWER	532,40	EXPANDIUM	532,40			
St Herblain	L'Angevinière BAT B bd Marcel Paul									
St Herblain	Kepler r Michael Faraday									
St Herblain	les trois lions 1r des Lions									
St Herblain	1 rue Faraday									
St Herblain	Armor III impasse Serge Reggiani					achat 28 06 2018/ 17 12 2018				
Schiltigheim	route de Bischwiller					achat 30 01 2018				
Strasbourg	Via Magistrale bd Wilson									
Strasbourg	12 rue du Parc									
Strasbourg	2 rue du Verdon									
Strasbourg	270 rue de Colmar					achat VEFA le 17/12/2018				
Tours	7 al Colette Duval	OPTIMA CONCEPT	93,00							93,00
Toulouse	1 av de l'Europe			LOGILAB	76,00					76,00
Villers les Nancy	l'Hippodrome									
Viroflay	r Gal Leclerc	ADQUATION	165,98							165,98
TOTAL			3 531,06		1951,11		1732,27		260,74	3 489,16

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 €
Résultat disponible	6 214 844,47 €
Acomptes distribués	4 064 675,70 €
Nouveau report à nouveau	2 150 168,77 €

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
revenu net foncier	13,25
revenu financier	0,09
revenu net imposable	13,34

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

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

L'IFI est dû par les personnes physiques dont le patrimoine net imposable excède, au 1^{er} janvier 2017, le montant de 1 300 000 €. Les associés qui y sont assujettis doivent déclarer sous leur responsabilité la valeur vénale de leurs parts au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. A cet effet nous vous rappelons que le dernier prix d'exécution des parts en 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^{er} août 2003 et le règlement général de l'AMF du 24 novembre 2004, la Société de Gestion a mis en œuvre des procédures et des moyens spécifiques en matière de prévention du blanchiment des capitaux et de lutte contre le financement du terrorisme.

L'EXPERTISE DU PATRIMOINE

Le patrimoine est examiné chaque année par un expert immobilier indépendant nommé par l'Assemblée Générale pour un mandat de quatre ans. Celui-ci arrête à cette occasion la valeur vénale des immeubles selon les règles et méthodes appropriées aux SCPI. La société CREDIT FONCIER EXPERTISE a été nommée à l'issue de l'Assemblée Générale du 15 juin 2015.

LE COMMISSARIAT AUX COMPTES

Les comptes annuels de votre SCPI sont audités par un Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée Générale pour un mandat de six ans, dans le respect des normes professionnelles applicables en France. La société KPMG SA a été nommée à l'issue de l'Assemblée Générale du 15 juin 2015.

LE DÉPOSITAIRE

En application de la directive européenne AIFM (Alternative Investment Fund Manager) qui vise à fournir un cadre réglementaire aux gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA) en Europe, la Société de Gestion a signé une convention avec la Société SGSS (Société Générale Securities Services) en sa qualité de dépositaire. 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%
TOTAUX	76,18%	23,82%			100,00%

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 ^{er} 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 N-4	31/12/2015 N-3	31/12/2016 N-2	31/12/2017 N-1	31/12/2018 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
REVENUS (1)										
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 avant-prélèvement 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
TOTAL	18,15	100,00	16,41	100,00	17,56	100,00	17,17	100,00	21,16	100,00
CHARGES (1)										
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>
TOTAL	8,28	45,62	6,54	39,85	9,24	52,65	6,09	35,46	8,79	41,54
RÉSULTAT COURANT	9,87	54,38	9,87	60,15	8,31	47,35	11,08	64,54	12,37	58,46
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 AU 31/12/2017	DURANT L'ANNÉE 2018	TOTAL AU 31/12/2018
Fonds bloqués - souscription en cours 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 d'acquisition, de la TVA non récupérable 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
Sommes restant à investir	4 928 097	-10 616 237	5 742 871

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	
			Euros	
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		global	par part
			Euros	Euros
		Bénéfice	4 529 077,56	12,37
		Dividende	4 064 675,70	11,10
IV	Patrimoine	Valeur vénale / expertise 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^{er} 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^{er} 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
Placements immobiliers					
Immobilisations locatives		81 694 237,26	90 230 347,00	67 872 045,30	76 670 347,00
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	
Charges à répartir sur plusieurs exercices		941 477,93	941 477,93	801 183,39	801 183,39
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	+				
Provisions liées aux placements immobiliers		-3 606 439,17	-3 606 439,17	-3 896 774,68	-3 896 774,68
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	
TOTAL I		79 029 276,02	87 565 385,76	64 776 454,01	73 574 755,71
Autres actifs et passifs d'exploitation					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé	+				
Immobilisations incorporelles	+				
Immobilisations corporelles d'exploitation	+				
Immobilisations financières	+				
Créances		1 475 869,75	1 475 869,75	1 014 522,06	1 014 522,06
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	
Valeurs de placements et disponibilités	0,00	19 596 850,53	19 596 850,53	12 801 535,40	12 801 535,40
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	
Provisions générales pour risques et charges	-				
Dettes		-23 810 358,79	-23 810 358,79	-2 280 094,90	-2 280 094,90
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	
TOTAL II		-2 737 638,51	-2 737 638,51	11 535 962,56	11 535 962,56
Comptes de régularisation actif et passif					
Charges constatées d'avance	+				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+				
Produits constatés d'avance	-				
TOTAL III		0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES		76 291 637,51	84 827 747,25	76 312 416,57	85 110 718,27
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
Capital	55 880 136,20				55 880 136,20
Capital souscrit	55 880 136,20				55 880 136,20
Capital en cours de souscription					
Primes d'émission	18 147 255,44		-779 384,82		17 367 870,62
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
Ecart de réévaluation					
Ecart de réévaluation					
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif					
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable					
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-426 065,58		220 966,44		-205 099,14
Réserves					
Report à nouveau	1 546 606,99	139 159,92			1 685 766,91
Résultats	4 057 360,76	-4 057 360,76	4 529 077,56		4 529 077,56
Résultat de l'exercice			4 529 077,56		4 529 077,56
Résultat n-1 affecté	4 057 360,76	-4 057 360,76			
Acomptes sur dividendes	-2 892 877,24	3 918 200,78	-3 991 438,18		-2 966 114,64
Acompte sur dividende versé 1 ^{er} trimestre 2017	-988 704,90	988 704,90			
Acompte sur dividende versé 2 ^e trimestre 2017	-988 704,90	988 704,90			
Acompte sur dividende versé 3 ^e trimestre 2017	-915 467,44	915 467,44			
Acompte sur dividende versé 4 ^e trimestre 2017		1 025 323,54	-1 025 323,54		
Acompte sur dividende versé 1 ^{er} trimestre 2018			-988 704,84		-988 704,84
Acompte sur dividende versé 2 ^e trimestre 2018			-988 704,90		-988 704,90
Acompte sur dividende versé 3 ^e trimestre 2018			-988 704,90		-988 704,90
TOTAL GÉNÉRAL	76 312 416,57	-0,06	-20 779,00		76 291 637,51

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
Charges immobilières		2 000 079,69		2 159 329,60
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	
Charges d'exploitation de la société		2 707 966,71		1 598 309,84
Diverses charges d'exploitation		887 478,02		889 747,83
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	
Dotation aux amortissements d'exploitation		1 000 782,74		492 465,77
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				
Autres charges		819 705,95		216 096,24
Clients irrécouvrables			173 534,46	
Autres charges gestion courante / ex. antérieur	40 321,13		42 561,78	
Commission de souscription	779 384,82			
Charges financières		50 900,84		0,00
Charges financières diverses	37 243,32			
Dotation aux amortissements et aux provisions				
Charges financières	13 657,52			
Charges exceptionnelles		124 637,13		41 209,74
Charges exceptionnelles (clients irrécouvrables)			40 989,41	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
Charges exceptionnelles	124 637,13		220,33	
Total des charges	4 883 584,37	4 883 584,37	3 798 849,18	3 798 849,18
Solde créditeur = bénéfice	4 529 077,56	4 529 077,56	4 057 360,76	4 057 360,76
TOTAL GÉNÉRAL	9 412 661,93	9 412 661,93	7 856 209,94	7 856 209,94

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
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		7 384 023,70		7 085 331,60
Produits de l'activité immobilière				
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	
Autres produits d'exploitation		1 981 527,33		728 125,38
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	
Produits financiers		32 958,50		36 157,22
Produits financiers	32 958,50		32 644,60	
Intérêts de retard facturés			3 512,62	
Reprises de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels		14 152,40		6 595,74
Produits exceptionnels (clients irrécouvrables)			6 595,74	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
Produits exceptionnels	14 152,4			
Total des produits	9 412 661,93	9 412 661,93	7 856 209,94	7 856 209,94
Solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	9 412 661,93	9 412 661,93	7 856 209,94	7 856 209,94

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

Annexes aux comptes annuels 2018

SOMMAIRE

I. LES FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2018	p. 29
II. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION	p. 29
A) Principes, règles et méthodes comptables	p. 29
B) La valeur vénale	p. 30
C) Le plan d'entretien	p. 30
D) La valeur des terrains	p. 30
III. TABLEAUX CHIFFRES	p. 30
A) Variation de l'actif immobilisé	p. 30
B) Inventaire et tableau récapitulatif du patrimoine immobilisé	p. 31
1 - Tableau récapitulatif : état de synthèse	p. 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
IV. INFORMATIONS DIVERSES	p. 36
A) Frais d'établissement	p. 36
B) Produits à recevoir et charges à payer	p. 36
1 - Produits à recevoir	p. 36
2 - Charges à payer	p. 36
C) Commissions de gestion	p. 37
D) Charges et produits de la période imputables à un autre exercice	p. 37
E) Produits et charges exceptionnels	p. 37
F) Engagements hors-bilan	p. 38

I. LES FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 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
Sous-Total Immobilisations Locatives Brutes	69 400 256,34	14 919 005,11	1 015 350,91	83 303 910,54
Amortissements	-1 528 211,04	-90 098,70	8 636,45	-1 609 673,29
Total Immobilisations Locatives Nettes	67 872 045,30	14 828 906,41	1 006 714,46	81 694 237,25
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
Sous-Total Charges à Répartir Brutes	1 840 649,48	225 963,46	0,00	2 066 612,94
Amortissements	-1 039 466,09	-85 668,99	0,07	-1 125 135,15
Total Charges à Répartir Nettes	801 183,39	140 294,47	0,07	941 477,79
Total des Immobilisations Nettes	68 673 228,69	14 969 200,88	1 006 714,53	82 635 715,04

B) Inventaire et tableau récapitulatif du patrimoine immobilisé

1 – Tableau récapitulatif : état de synthèse

En Euros

	31.12.2018		31.12.2017	
Récapitulation des placements immobiliers nets d'amortissements	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<i>Terrains et constructions locatives</i>				
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				
TOTAL	73 746 537,35	83 020 347,00	67 506 167,64	76 670 347,00
<i>Immobilisations en cours</i>				
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				
TOTAL	7 947 699,92	7 210 000,00		
TOTAL GÉNÉRAL	81 694 237,27	90 230 347,00	67 872 045,28	76 670 347,00

2 – Inventaire détaillé

En Euros

N°	Récapitulation détaillée des placements immobiliers	31.12.2018		31.12.2017	
		Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
	Terrains et constructions locatives				
	Bureaux Sous-Total	59 585 340,05	61 060 347,00	53 705 511,86	54 930 347,00
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 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 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
	Commerces Sous-Total	10 556 682,81	16 740 000,00	10 200 844,37	16 580 000,00
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 - 59/61rue du Gros Horloge	632 663,42	2 820 000,00	632 663,42	2 770 000,00
17	ROUEN - 21/23rue 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
	Entrepôts Sous-Total	703 411,46	680 000,00	703 411,46	670 000,00
37	AUGNY - 12-13 rue du Bois d'Orly	703 411,46	680 000,00	703 411,46	670 000,00
	Mixte : Habitations/Commerces Sous-Total	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mixte : Bureaux/Commerces Sous-Total	2 901 103,03	4 540 000,00	2 896 399,95	4 490 000,00
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
	Mixte : Bureaux/Entrepôts Sous-Total	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mixte : Commerces/Entrepôts Sous-Total	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mixte : Bureaux/Local d'activités Sous-Total	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL	73 746 537,35	83 020 347,00	67 506 167,64	76 670 347,00
	Immobilisations en cours	7 947 699,92	7 210 000,00		
	Bureaux	7 735 699,92	7 000 000,00	0,00	0,00
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		
	Commerces	212 000,00	210 000,00	0,00	0,00
91	STRASBOURG- 270 av de Colmar	212 000,00	210 000,00		
	TOTAL	7 947 699,92	7 210 000,00	0,00	0,00
	TOTAL GÉNÉRAL	81 694 237,27	90 230 347,00	67 506 167,64	76 670 347,00

C) Capitaux propres

Capital Souscrit : 55 880 136,20 € divisé en 366 187 parts de 152,60 €, à la valeur nominale.

Prime de Fusion : 10 423 986,30 €

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

Plus ou moins-value(s) réalisées sur cessions d'immeubles sur la période: 205 099,14 € (cf. faits significatifs de l'exercice 2018)

D) Provisions

En Euros

I - TABLEAU DES PROVISIONS HORS GROS ENTRETIENS	Ouverture au 01.01.2018	DOTATIONS	REPRISES	BASE AU 31.12.2018
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION				
Dépréciation des créances	542 447,06	55 629,52	65 012,90	533 063,68
Dépréciation exceptionnelles				
TOTAL DES PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	542 447,06	55 629,52	65 012,90	533 063,68
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
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
TOTAL DES PROVISIONS POUR ÉVENTUALITÉS DIVERSES	493 347,89	57 185,00		550 532,89

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

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	4 057 360,76 €
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
Total	2 008 933,43	1 556 969,12

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	
Total	7 467 862,71	1 400 008,55

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
Total	16 342 496,08	880 086,35

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
DE L'ACTIF CIRCULANT			
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
TOTAL GÉNÉRAL	2 008 933,43	1 404 384,30	604 549,01

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
Total	16 342 496,08	16 197 062,66	145 433,42

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 €

TOTAL	19 596 850.53 €

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 €
Total Charges locatives	430 824.19 €
Intérêts courus à recevoir :	
Intérêts/C.A.T. 4 ^e trim. 2018	18 553.15 €
Total des intérêts courus	18 553.15 €

TOTAL	449 377.34 €

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 €

TOTAL	1 238 662.94 €

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 €

Total des commissions	631 114,54 €

(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
Charges exceptionnelles : Total	124 637,13

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
Produits exceptionnels : Total	14 152,40

F) Engagements hors-bilan*En Euros*

LIBELLÉ DE L'ENGAGEMENT	MONTANT
ENGAGEMENTS REÇUS	
Caution bancaire en garantie de paiement des loyers	170 663,55
ENGAGEMENTS DONNÉS	
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 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.
