

Rapport annuel 2016



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

du 19 juin 2017

SOMMAIRE

Rapport de gestion.....	p. 3
Rapport du Conseil de Surveillance	p. 17
Rapports du Commissaire aux Comptes.....	p. 19
Comptes au 31 décembre 2016	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 du 22 juillet 2014.
Visa AMF N° SCPI 13-23 du 09 août 2013

SOCIÉTÉ DE PLACEMENTS IMMOBILIERS

SOCIÉTÉ DE GÉRANCE

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

Agrément AMF N° GP-14000028 du 22 juillet 2014

Siège social :

34 rue du Wacken
67000 STRASBOURG

Bureaux administratifs :

2 Avenue Jean-Claude Bonduelle
44000 NANTES

Direction :

Président du Conseil d'Administration :

M. Philippe SCHMUTZ

Directeur Général :

M. Alexandre JEANSON

Administrateurs :

BFCM Holding

Représentée par M. Bruno LIGONNET

Banque CIC-OUEST

Représentée par M. Frédéric ROBIN

M. Philippe SCHMUTZ

M. Jean-Charles GARCIA

M. Alexandre JEANSON

Gestion des Immeubles :

M. Eric MARTIN Tél. 02 40 12 94 52

Gestion des Associés :

Mme Françoise GIROD Tél. 02 40 12 95 38

Comptabilité :

Mme Magali HALGAND

Mme Magalie LETINTURIER

Responsable de l'Information

M. Alexandre JEANSON

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

M. Jean-Claude RUTH,

Membres

ACM VIE - représentées par M. Olivier CHARDONNET,

CIC OUEST – représenté par M. Frédéric ROBIN,

M. Dominique CORBINEAU,

M. Pierre DEGUIGNE,

M. Jean-Louis FISCHER,

M. Antoine GILBERT,

M. Michel MOSER,

M. Daniel MULLER,

M. Jean-Jacques NICOLAY,

M. Christian NOMINE,

M. Gérard PANANCEAU,

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

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 2016 et l'affectation des résultats.

I – APERCU DE L'EXERCICE 2016

Malgré un environnement économique qui reste incertain, les investisseurs ou utilisateurs d'immobilier d'entreprise ont confirmé en 2016 leur intérêt pour un marché qui doit néanmoins s'adapter aux attentes de chacun des acteurs. Cette tendance qui se dessine depuis plusieurs années oriente les politiques d'investissement vers la recherche d'immeubles contemporains visant à offrir des prestations conformes aux souhaits des entreprises locataires qui privilégient la proximité des accès ou des services tout en recherchant une meilleure maîtrise des charges. Ces données guident la société de gestion dans sa recherche d'investissements l'amenant par ailleurs à arbitrer certains immeubles qui s'éloignent de ces critères (4 cessions en 2016) ou à les adapter au terme de travaux de remise à niveau. Ces orientations trouvent leur traduction dans les comptes annuels qui vous sont présentés en Assemblée Générale, mettant en évidence une progression du chiffre d'affaire de la SCPI de 7,89 % malgré les mesures d'accompagnement souvent nécessaires pour assurer le maintien des locataires en place (révision des loyers aux conditions du marché, travaux de réfection et de mise en conformité au regard des réglementations, franchises éventuellement accordées en contrepartie de baux à durée ferme de 6 ans...). Cette activité locative permet d'améliorer en fin d'année un taux d'occupation des surfaces (TOP) proche de 90 %.

Le résultat 2016, en progression de 3,97 %, prend en compte ces charges d'entretien nécessaires à la relocation, intégrant également les provisions constituées afin de faire face à des charges identifiées, notamment en terme de travaux, mais aussi pour répondre aux risques de recouvrement de créances et de contentieux.

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

Enfin et dans le cadre de la vie sociale de la SCPI, nous proposons à vos suffrages la candidature des associés souhaitant participer au Conseil de Surveillance de la SCPI, rappelant au terme de la résolution n° 7 que 5 postes sont à pourvoir.

II – LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

1. CAPITAL

Le capital social est de 55 880 136,20 €. Il est réparti en 366 187 parts d'une valeur nominale de 152,60 Euros chacune, détenues au 31/12/2016 par 2 350 associés.

2. MARCHÉ DES PARTS

Durant l'exercice 2016 les échanges ont porté sur 6 173 parts représentant 1,69 % du nombre de parts composant le capital de la SCPI. En fin d'année, 108 parts, soit 0,029 % du nombre total de parts, étaient proposées à la vente, alors que 3910 parts étaient demandées à l'achat, les unes et les autres à différents niveaux de prix (tableau 3 p 13)

On constate ainsi une étroitesse du marché depuis plusieurs années, plus demandeur que vendeur au terme de chaque confrontation mensuelle. Les échanges se sont effectués sur la base d'une valeur nette cédant qui est passée de 232,87 € au 31/12/2015 à 237,42 € au 31/12/2016, soit une progression de 1,95 % sur la période.

Sur la base du dernier prix acheteur de 256,41 €/part, le rendement 2016 ressort à 4,13 %.

Rapportée à une part, la valeur de réalisation qui résulte principalement de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises annuelles majorée de la valeur nette des autres actifs, est arrêtée à 234,59 €.

III – LE PATRIMOINE

1. COMPOSITION AU 31 DÉCEMBRE 2016

Le patrimoine de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT au 31/12/2016 est composé de 55 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 46 331 m² (tableau n° 1 p. 13)

En €uros

Date d'achat	Ville	Ville Adresse	Nature des lots	M ²	Prix d'acquisition frais inclus 31 12 2016	Valeur nette comptable 31 12 2016	Loyers HT facturables 31 12 2016	Valeur d'Expertise Hors Droits 31 12 2016
14.11.1988	BIEVRES (91510)	Burospace Bat 1 - route de Gizy	Bureaux	715	966 169	993 606	92 080	683 100
29.07.1987	BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	3 rue Nationale	Bureaux	452	914 694	933 579	78 324	1 046 947
09.04.2008	CARQUEFOU (44470)	Le Sirius - Zac de la Fleuriaye	Bureaux	1 289	2 136 996	2 136 996	149 518	1 700 000
27.12.1990	CERGY SAINT CHRISTOPHE (95800)	Le Saint Christophe - 28 rue de l'Aven	Bureaux	1764	1 536 863	1 536 863	177 216	1 600 000
28.10.1988	CESSON SEVIGNE (35510)	Technoparc les Peupliers	Bureaux	784	664 361	726 905	82 824	790 000
23.12.1993	CRETEIL (94000)	Le Hameau A - 139 allée des Bassins	Bureaux	863	1 126 187	1 126 203	112 673	1 120 000
30.07.1987	ISSY LES MOULINEAUX (92130)	141 rue de Verdun	Bureaux	593	969 336	1 027 879	123 634	1 623 332
03.07.1991	LEVALLOIS PERRET (92300)	35 rue Pierre Brossolette	Bureaux	107	391 063	391 063	17 705	420 000
27.12.2012	LILLE (59000)	86 rue du Molinel	Commerces	565	1 790 000	1 790 000	121 654	1 870 000
23.12.2014	LILLE (59000)	52 allée Vicot Lhermitte	Bureaux	587	1 250 000	1 250 000	94 800	1 330 000
06.08.2015	LILLE SAINGHIN EN MELANTOIS (59262)	72 rue des Sureaux	Bureaux	1 400	2 800 000	2 800 000	192 664	2 600 000
14.10.2011	LIMOGES (87000)	29 place Jourdan	Commerces	500	1 925 000	1 925 000	109 000	1 950 000
07.02.1994	LYON BRON (69000)	ZAC du Chêne - rue Blaise Pascal	Bureaux	780	1 090 234	1 128 281	105 483	1 100 000
29.12.1994	LYON VILLEURBANNE (69100)	Le Colysée - place Charles Hernu	Bureaux	932	1 788 124	1 788 124	163 029	2 160 000
14.02.1991	MALAKOFF (92240)	56 rue Etienne Dolet	Bureaux	510	1 433 783	1 468 106	97 610	1 095 000
29.06.1989	MARCO EN BAROEUL (59700)	Parc Europe - 340 av de la Marne	Bureaux / Activité	979	848 581	850 059	103 722	999 999
27.04.1994	MARSEILLE (13000)	Chateaugombert - av John Maynard Keynes	Bureaux	994	1 100 308	1 102 582	110 574	1 140 000
02.03.1999	MERIGNAC (33700)	33/37 av de la Marne	Bureaux	600	548 816	548 816	85 619	1 015 000
19.12.2003	MERIGNAC (33700)	Parc d'Innolin - 10 rue du Golf	Bureaux	520	564 863	593 925	60 624	680 000
16.03.1995	METZ AUGNY (57685)	ZAC du Bois d'Orly	Entrepôt Commerce	933	703 411	703 411	77 461	670 000
31.12.1987	MONT ST AIGNAN (76130)	PAT de la Vatine - 11 rue Jacques Monod	Bureaux	784	728 706	737 348	86 384	720 000
24.04.1987	NANTES (44000)	Le Beaumanoir - 15 rue Lamoricière	Bureaux	1 584	1 434 912	1 578 808	193 242	2 000 000
02.10.2014	NANTES (44000)	Armor - 2 av Chevreul	Bureaux	898	2 045 000	2 045 000	144 578	2 100 000
03.07.2015	NANTES (44000)	Nouvelle Vague - 3 mail Pablo Picasso	Bureaux	417	1 088 270	1 088 270	75 451	1 110 000
31.12.1987	ORLEANS (45000)	cage sud - 10 rue Emile Zola	Bureaux	1 133	1 308 470	1 420 374	155 924	1 290 000
24.11.1988	PARIS (75017)	1 rue de Chazelles	Bureaux	105	772 917	772 917	45 537	840 000
10.04.1989	PARIS (75006)	121 rue de Rennes et 82 Bv Raspail	Commerces	80	365 878	365 878	59 655	1 200 000
28.09.1990	PARIS (75019)	32 quai de la Loire	Bureaux	217	885 770	885 770	53 025	675 000

Date d'achat	Ville	Ville Adresse	Nature des lots	M ²	Prix d'acquisition frais inclus 31 12 2016	Valeur nette comptable 31 12 2016	Loyers HT facturables 31 12 2016	Valeur d'Expertise Hors Droits 31 12 2016
03.07.1991	PARIS (75016)	35 rue Pergolèse	Bureaux	77	511 466	511 466	24 449	495 000
18.11.2013	PARIS (75011)	150 avenue Parmentier	Commerces	331	2 350 000	2 350 000	136 392	2 600 000
21.12.1988	RAMONVILLE-ST AGNE (31520)	ZAC du Canal - Bât M15 - 7 av de l'Europe	Bureaux	1 026	927 004	1 034 938	116 249	1 100 000
29.09.1989	RAMONVILLE-ST AGNE (31520)	ZAC du Canal - Bât B18 - 9 av de l'Europe	Bureaux	817	846 698	933 855	92 160	860 000
30.07.1992	REIMS (51100)	1 allée Thierry Sabine	Bureaux	890	832 122	832 122	69 179	820 000
20.12.2011	REIMS (51100)	3 rue Condorcet	Commerces	425	1 600 000	1 600 000	60 000	1 130 000
01.09.1986	RENNES (35000)	Centre Colombia - rue du Puit Mauger	Commerces	1 868	1 710 575	1 760 771	299 613	4 450 000
04.07.1991	ROSNY SOUS BOIS (93110)	Immeuble SPAAK - 12 rue Jules Ferry	Bureaux	1663	1 837 976	1 837 976	163 971	1 900 000
01.04.1996	ROUEN (76000)	59/61 rue du Gros Horloge	Commerces	600	632 663	632 663	140 272	2 750 000
22.12.1997	ROUEN (76000)	21/23 rue du Bec	Commerces	215	152 449	152 449	63 829	1 040 000
04.03.2002	SAINT-HERBLAIN (44800)	Parc de l'Angevinère Bât B bv Marcel Paul	Bureaux	742	579 306	581 014	81 214	850 000
01.07.1986	SAINT-HERBLAIN (44800)	Parc de l'Angevinère Bat E bv Marcel Paul	Bureaux	1 000	862 625	881 249	112 198	1 140 000
08.07.1987	SAINT-HERBLAIN (44800)	Le Ponant - 3 place Magellan	Bureaux / Commerces	3 302	2 852 969	2 874 237	403 243	4 400 000
05.08.2005	SAINT-HERBLAIN (44800)	ZAC du Moulin Neuf - Le Kepler rue Michaël Faraday	Bureaux	1 030	1 245 000	1 258 480	101 650	1 080 000
23.12.1993	SAINT-HERBLAIN (44800)	ZAC du Moulin Neuf - 1 rue Faraday	Bureaux	710	790 000	790 000	72 949	800 000
19.06.2015	SAINT-HERBLAIN (44800)	Les trois Lions - 1 av des Lions	Bureaux	1422	3 270 984	3 270 984	244 596	3 200 000
07.05.1992	STRASBOURG MEINAU (67100)	5 rue du Verdon	Bureaux	1 161	1 300 000	1 300 000	116 100	585 000
06.11.1995	STRASBOURG OBERHAUSBERGEN (67205)	Le Valparc - 12 rue du Parc	Bureaux	904	1 147 728	1 241 937	86 222	1 140 000
18.06.1996	STRASBOURG MEINAU (67100)	2 rue du Verdon	Bureaux	371	516 393	539 008	45 248	515 000
28.05.2009	STRASBOURG (67000)	Via Magistrale - bv Wilson	Bureaux	1441	4 200 000	4 215 587	322 901	4 500 000
19.09.1988	TOULOUSE (31000)	ZAC du Canal - Campus 1 - Bât B - 1 av de l'Europe	Bureaux	596	583 482	623 341	73 850	660 000
15.10.1986	TOURS ST AVERTIN (37550)	Parc des Granges Galand	Bureaux	1 030	844 872	853 055	113 314	1 250 000
23.12.1993	TOURS (37550)	La Milletière 7 allée Colette Duval	Bureaux	810	879 605	879 605	79 953	950 000
23.12.1993	VILLERS LES NANCY (54600)	PAT de l'Hippodrome	Bureaux	812	894 020	928 615	64 776	825 000
28.01.2016	VILLENEUVE D'ASCQ (59650)	Parc de la Haute Borne 2 immeubles situés 10 rue Horus/14 rue Horus	Bureaux	1330	3 087 500	3 592 236	232 098	3 100 000
03.05.1990	VIROFLAY (78220)	80 bis av du Général Leclerc	Bureaux	674	1 408 731	1 420 458	91 149	1 059 999
				46 331	69 042 881	70 611 811	6 377 587	78 728 377

2. ACQUISITIONS – REVENTES

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

Ont été vendues les surfaces suivantes situées :

- A DIJON – 6 rue Marcel Dassault, portant sur 307 m² de bureaux libérés par la Sté HAGER à l'issue de son bail (acte signé le 21/07/2016). Cette cession a été réalisée sur la base d'un prix net vendeur de 450 000 €.
- A DIJON – 1 rue Jean Bertin, portant sur 723 m² de bureaux en partie vacants (acte signé le 03/11/2016). Cette cession a été réalisée sur la base d'un prix net vendeur de 600 000 €.
- A METZ – au sein de la zone commerciale d'Augny, 12 rue du Bois d'Orly, deux lots de copropriété de 560 m² et 524 m², vendus les 15 et 31 mars 2016 sur la base d'un prix net vendeur global de 710 000 €.

Ont été achetées les surfaces suivantes situées à :

- A VILLENEUVE D'ASCQ - Parc Technologique de la Haute Borne – 10/14 rue Horus, deux immeubles de 665 m² chacun, loués en totalité. Cet achat a été réalisé sur la base d'un prix acte en main de 3 250 000 €.

3. SITUATION LOCATIVE

• Taux d'occupation (T.O.)

Le taux d'occupation physique – TOP – exprimé en surface, est de 89,82 % en fin d'exercice. (1)

Le taux d'occupation financier – TOF – s'élève à 90,78 % 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 (68,05 m²), Cergy Saint-Christophe (20 m²), Dijon (193 m² - immeuble 1 rue Jean Bertin vendu le 03/11/2016), Dijon (307 m² - immeuble 6 rue Marcel Dassault vendu le 21/07/2016), Issy-les-Moulineaux (145,70 m²), Marseille (104 m²), Mont Saint Aignan (210 m²), Nantes (348 m² - 15 rue Lamoricière), Paris (77 m² - rue Pergolèse), Ramonville St-Agne (402 m² - Bat B18 - 9 av de l'Europe), Reims (249 m²), Saint-Herblain (152 m² - le Kepler, rue Michaël Faraday), Tours St Avertin (1 117 m²), soit 3 392,75 m² au total.

- entrées ou maintien de locataires à Boulogne (130,88 m²), Issy les Moulineaux (64,35 m²), Mont St-Aignan (285 m²), Orléans (215,50 m²), Ramonville St-Agne (402 m² - Bat B18 - 9 av de l'Europe), Reims (394,85 m²), Saint-Herblain (35 m² - Le Ponant, place Magellan), Strasbourg Oberhausbergen (231 m²), Strasbourg (371 m² - 2 rue du Verdon) Tours (179 m² - rue Colette Duval), Tours St-Avertin (1 117 m²), Villers les Nancy (273 m²), soit au total 3 698,58 m².

La surface vacante fin 2016 est de 4 714,71m² contre 7 065,53 m² fin 2015. Cette variation intègre les surfaces cédées à Dijon et à Metz qui avaient été laissées vacantes afin de favoriser ces ventes auprès d'investisseurs occupants. A préciser que 23% des surfaces vacantes portent sur l'immeuble libéré par le Greta à Strasbourg qui a fait l'objet d'un projet de réhabilitation validé par l'Assemblée Générale des copropriétaires, un contact en cours pouvant par ailleurs aboutir à une vente en l'état.

• **Mouvements locatifs de l'exercice**

VILLE	IMMEUBLE	Surfaces vacantes		Surfaces libérées		Surfaces relouées				Surfaces vacantes
		31 12 2015		en 2016		en 2016				31 12 2016
		ex-locataires	m ²	locataires sortants	m ²	nouveaux locataires	m ²	Locataires maintenus	m ²	m ²
Bièvres	route de Gizy	ABOUND	209,53							209,53
		KAKLIMERA	52,97							52,97
		RIGWAY	26,07							26,07
		TECHNO SERV	26,75							26,75
		ADDUCTIS	107,58							107,58
Boulogne Billancourt	3 rue Nationale	WSTORE	55,59			DXO LAB	55,59			-
		ABC COM	35,90			DXO LAB	35,90			-
		EXPAY	39,39			DXO LAB	39,39			-
				CHU DE VILLEJUIF	68,05					68,05
Carquefou	Le Sirius Zac de la Fleuriaye								-	
Cergy St Christophe	28 rue de l'Aven	GESTRIM	34,00							34,00
		EXPERT EN BATIMENT	25,00							25,00
				IMAG'INE	20,00					20,00
Cesson	Technoparc les Peupliers	SODEXO	120,00						120,00	
Créteil	139 allée des Bassins								-	
Dijon	1 av Jean Bertin	FAF SAB	155,00			vente le 03 11 2016	155,00			-
		INFOGREEN	102,00			vente le 03 11 2016	102,00			-
		MAIN SECURITE	204,00			vente le 03 11 2016	204,00			-
				ELECTRON SERV	80,00	vente le 03 11 2016	80,00			-
				GHM	113,00	vente le 03 11 2016	113,00			-
Dijon	6 rue Marcel Dassault			HAGER	307,00	vente le 21 07 2016	307,00		-	
Issy les Moulineaux	141 rue de Verdun			COFELY	81,35					81,35
				SNAISO	64,35			SNAISO	64,35	-
Levallois Perret	35 rue 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								-	
Lyon - Bron	8 r Blaise Pascal		195,00						195,00	
Lyon Villeurbanne	place Charles Hernu								-	
Malakoff	56 rue Etienne Dolet	CORTLAND	41,00							41,00
		SGO	94,50							94,50
Marc en Baroeul	340 av de la Marne								-	
Marseille	av Keynes			la Figolette	104,00				104,00	
Mérignac	33/37 av de la Marne								-	
Mérignac	Parc Innolin 10 rue du Golf	UTEP	152,50						152,50	
Metz Augny	ZAC du Bois d'Orly	PRIMACLIM	560,00			vendu 15 03 2016	560,00			-
		BONAZZA	524,00			vendu 31 03 2016	524,00			-
Mont Saint Aignan	Parc de La Vatine 11 rue Monod	ALLIANZ	202,00			OTEIS	202,00			-
		NOUVELLE ERE	83,00			2 R PATRIMOINE	83,00			-
				NORWIND	44,00					44,00
				LAMBERT	95,00					95,00
				AA2S	71,00					71,00

VILLE	IMMEUBLE	Surfaces vacantes		Surfaces libérées		Surfaces relouées				Surfaces vacantes
		31 12 2015		en 2016		en 2016				31 12 2016
		ex-locataires	m²	locataires sortants	m²	nouveaux locataires	m²	Locataires maintenus	m²	m²
Nantes	Beaumanoir-15 rue Lamoricière			E2C	348,00					348,00
Nantes	2 av Chevreul									-
Orléans	n°10 rue E. Zola	RESS MUTUELLES	120,00							120,00
		DEPART LOIRET	215,50			SOPRA	215,50			-
		DEPART LOIRET	17,50							17,50
Paris 16°	35 rue Pergolèse			ECOLE BRIDGE	77,00					77,00
Paris 17°	1 rue Chazelles									-
Paris 19°	32 Quai de la Loire									-
Paris 6°	82 bd Raspail									-
Paris 11°	150 av Parmentier									-
Ramonville	M 15 - 7 av Europe									-
Ramonville	B.18 7 bis av Europe			GLOSTER	402,00	CABINET PLASSERAUD	201,00			-
						MODART	201,00			-
Reims	1 allée Thierry Sabine			SCHNEIDER	249,00					249,00
Reims	3 rue Condorcet	SOFINCO	394,85			sarl GAMBIT	394,85			-
Rennes	Colombiar du Puit Mauger									-
Rosny sous Bois	12 rue Jules Ferry									-
Rouen	21/23 rue du Bec									-
Rouen	59/61 rue du Gros Horloge									-
St Herblain	Le Ponant 3 place Magellan	SOLOC RABOTAGE	234,60							234,60
		AVIS	84,00							84,00
		ITTAKA	170,00			ADECCO France	35,00			135,00
St Herblain	L'Angevinière BAT E bv Marcel Paul									-
St Herblain	L'Angevinière BAT B bv Marcel Paul									-
St Herblain	Kepler - rue Michaël Faraday			SINIAT	152,00					152,00
St Herblain	les trois lions - 1 rue des Lions		130,00							130,00
St Herblain	1 rue Faraday									-
Strasbourg	Via Magistrale - bv Wilson									-
Strasbourg	5 rue du Verdon	LE GRETA	1 161,00							1 161,00
Strasbourg	12 rue du Parc	OVERLAP	231,00			TREMCO	231,00			-
Strasbourg	2 rue du Verdon	HAGER	371,00			AASBR	371,00			-
Toulouse	Campus 1 av. Europe									-
Tours	7 allée Colette Duval	SOCOMECC	77,00			DF CONSTRUCTION	77,00			-
		AXS PARK	102,00			OPTIMA	102,00			-
Tours	Granges Galand			GESEC	1 117,00			GESEC	1117	-
Villers les Nancy	l'Hippodrome	ITRON	63,00			LEXHUISS	63,00			-
		OVERLAP	210,00			LEXHUISS	210,00			-
Viroflay	Rue Gal Leclerc	SNCF	165,32							165,32
		ADQUATION	165,98							165,98
TOTAL			7 065,53		3 392,75		4 562,23		1 181,35	4 714,70

4. CONTENTIEUX ET CRÉANCES DOUTEUSES

La dotation aux créances douteuses au titre de l'exercice s'élève à 216 870,09 € et les reprises de provisions à 150 544,21 €. 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 31/12/2016 est de 676 746,07 € contre 610 420,19 € au 31/12/2015. Il correspond principalement à la constitution de provisions liées au recouvrement de créances dues : par la Sté HD TECHNOLOGY suite à une contestation de refacturation de charges (125 922,56 €), par la Sté BONNAZA (164 134,67 €) mise en liquidation judiciaire le 30/09/2015, par la Sté AXESS (47 498,05 k€) 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.

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 2016 : 93 984,00 €)

Les travaux d'aménagements amortissables réalisés en 2016 se sont élevés à la somme de 210 589,55 €. Ils portent principalement sur les immeubles situés à RENNES (Centre Colombia) pour 60 235,20 € correspondant à des travaux de rénovation des parties communes du Centre Commercial ; OBERHAUSBERGEN (95 765,56 € - travaux de climatisation) ; BRON (28 302,00 € - travaux de climatisation) ; ISSY LES MOULINEAUX (22 986 ,79 € - réfection des parties communes de l'immeuble).

6. GROSSES RÉPARATIONS

Nous rappelons que le patrimoine a été acheté à l'état neuf ou après rénovation lourde. Toutefois la majorité des immeubles sont désormais hors garantie décennale, il convient de prévoir les travaux relevant des grosses réparations. Afin de couvrir ces dépenses prévisibles, la gérance vous propose de poursuivre la politique de provision pour grosses réparations en affectant à ce poste la somme de 195 664,07 € représentant 3 % des loyers annuels hors taxes qui pourraient être facturés si l'ensemble du patrimoine était loué, majoré des provisions conservées suite à la vente des immeubles ou lots de copropriété ci-dessus mentionnés. Après reprises, la provision globale est de 2 623 902,19 €.

Durant l'exercice 2016 la provision pour grosses réparations a été partiellement utilisée à hauteur de 235 618,93 € pour le financement des travaux portant principalement sur les immeubles suivants situés à RENNES (Centre Colombia) pour 90 250,22 € correspondant à des travaux de rénovation des parties communes du Centre Commercial ; OBERHAUSBERGEN (4597,56 € - travaux de climatisation) ; ISSY LES MOULINEAUX (71 353,19 € - réfection des parties communes de l'immeuble) ; PARIS (quai de la Loire) pour 10 344,82 € (travaux de ravalement) ; SAINT-HERBLAIN (immeuble le Ponant) réfection des parties communes pour 45 813,37 €.

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 78 728 376,00 €. 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	3 758 646,95 €
Report à nouveau antérieur	1 651 948,51 €
Résultat disponible	5 410 595,46 €
Acomptes distribués	3 881 582,14 €
Nouveau report à nouveau	1 529 013,32 €

Afin d'atténuer les effets sur la distribution d'un résultat affecté par les travaux engagés visant à favoriser les relocations, le report à nouveau a été utilisé à hauteur de 7,44 %, soit 122 935,19 €. Le nouveau report à nouveau représente 4,17 €/part, soit 39,33 % du dividende annuel.

Il est proposé, au titre de 2016, de distribuer 10,60 €, correspondant à une part ayant eu pleine jouissance (avant prélèvement libératoire).

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

V – FISCALITÉ

IMPÔTS SUR LE REVENU

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

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

Les recettes et dépenses retenues pour la détermination des revenus imposables pour l'exercice 2016, pour une part ayant eu pleine jouissance, sont détaillées ci-après :

	€
revenus bruts fonciers	17,65
charges récupérables, non récupérées sur locataire	0,66
frais réels de gestion	2,15
travaux d'entretien	1,71
Impôts fonciers	1,97
revenu net foncier	11,16
revenu financier	0,31
revenu net imposable	11,48

IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE

L'ISF est dû par les personnes physiques dont le patrimoine net imposable excède, au 1^{er} janvier 2016, 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 2016, valeur net vendeur, a été de 237,42 €/part.

VI - PRESENTATION 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 15 juin 2015 est reprise en deuxième page du présent rapport.

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

En Euros

	BUREAUX	LOCAUX COMMERCIAUX	HABITATIONS	DIVERS (ENTREPOTS)	TOTAUX
PARIS	3,09%	4,83%	/	/	7,91%
REGION PARISIENNE	12,88%		/	/	12,88%
PROVINCE	58,98%	20,23%	/	/	79,21%
TOTAUX	74,94%	25,06%			100,00%

2. Évolution du capital

Date de création : 02.12.1985

Capital initial : 152 449,02 €

Nominal de la part : 762,25 €

ANNEE	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 gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 12 (1)
2012	46 460 443,00 €	0,00 €	304 459	2333	0.00 €	226,18 €
2013	46 460 443,00 €	0,00 €	304 459	2209	0.00 €	226,99 €
2014	55 880 136,20 €	14 999 904 €	366 187	2460	899 994,24 €	242,00 €
2015	55 880 136,20 €	0,00 €	366 187	2383	0.00 €	251,50 €
2016	55 880 136,20 €	0,00 €	366 187	2350	0.00 €	256,41 €

(1) prix payé par l'acquéreur

3. Évolution du marché secondaire des parts

ANNEE	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 gestion sur les cessions (en € H.T)
2012	5 928	1,95%	695	30 jours	40 571,82
2013	5 610	1,84%	277	30 jours	35 078,70
2014	6 596	1,80%	407	30 jours	42 943,02
2015	7 267	1,98%	573	30 jours	44 140,77
2016	6 173	1,69%	108	30 jours	39 446,58

4. Évolution du prix de la part en euros

	31/12/2012 N-4	31/12/2013 N-3	31/12/2014 N-2	31/12/2015 N-1	31/12/2016 N
Valeur d'acquisition au 31/12	226,18 €	226,99 €	242,00 €	251,50 €	256,41 €
Dividende versé au titre de l'année	12,15 €	12,15 €	11,40 €	10,60 €	10,60 €
Rendement de la part en %	5,37%	5,35%	4,71%	4,21%	4,13%
Report à nouveau cumulé par part	8,29 €	7,30 €	5,24 €	4,51 €	4,17 €

5. Évolution par part des résultats financiers

ANNEE	2012		2013		2014		2015		2016	
	€	% du total des revenus	€	% du total des revenus	€ (2)	% du total des revenus	€ (2)	% du total des revenus	€ (2)	% du total des revenus
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	17,52	87,38	17,03	91,81	13,96	76,91	14,80	90,20	15,97	90,98
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,84	4,19	0,52	2,80	0,57	3,13	0,49	2,99	0,31	1,78
Produits divers	1,69	8,43	1,00	5,39	3,62	19,96	1,12	6,81	1,27	7,24
TOTAL	20,05	100,00	18,55	100,00	18,15	100,00	16,41	100,00	17,56	100,00
CHARGES (1)										
Diverses charges d'exploitation dont commissions de gestion	3,44	17,16	3,32	17,90	4,85	26,74	2,23	13,62	2,85	16,21
Autres frais de gestion	0,87	4,34	0,90	4,85	1,18	6,50	1,72	10,51	1,88	10,69
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,28	6,38	0,70	3,77	0,68	3,75	0,27	1,65	0,64	3,67
Charges locatives non récupérées										
<i>Sous total charges externes</i>	<i>5,59</i>	<i>27,88</i>	<i>4,92</i>	<i>26,52</i>	<i>6,71</i>	<i>36,99</i>	<i>4,23</i>	<i>25,77</i>	<i>5,37</i>	<i>30,57</i>
Amortissements nets										
. Patrimoine										
. Autres (travaux d'aménagements)	0,67	3,34	0,70	3,77	0,58	3,19	0,70	4,29	0,48	2,73
Provisions nettes										
. Pour travaux (grosses réparations)	1,04	5,19	0,59	3,18	0,49	2,68	0,51	3,13	0,53	3,04
. Autres (douteux/risques et charges)	1,00	4,99	0,94	5,07	0,50	2,77	1,09	6,66	0,91	5,19
<i>Sous total charges internes</i>	<i>2,71</i>	<i>13,52</i>	<i>2,23</i>	<i>12,02</i>	<i>1,57</i>	<i>8,63</i>	<i>2,31</i>	<i>14,08</i>	<i>1,92</i>	<i>10,96</i>
TOTAL	8,30	41,40	7,15	38,54	8,28	45,62	6,54	39,85	7,29	41,53
RESULTAT COURANT	11,75	58,60	11,39	61,40	9,87	54,38	9,87	60,15	10,26	58,47
Variation report à nouveau	-0,40	-2,00	-0,76	-4,10	-1,53	-8,43	-0,73	-4,44	-0,34	-1,91
Variation d'autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire (3)	12,15	60,60	12,15	65,50	11,40	62,81	10,60	64,59	10,60	60,38
Revenus distribués après prélèvement libératoire	11,84	59,05	11,95	64,42	11,17	61,54	10,36	63,12	10,45	59,53

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice (2) sur la base de 366187 parts suite à l'augmentation de capital

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

6. Emploi des fonds

En €uros

	TOTAL AU 31/12/2015	DURANT L'ANNEE 2016	TOTAL AU 31/12/2016
Fonds collectés	77 186 725	0	77 186 725
+ /-cessions	-233 546	-306 960	-540 506
+ divers (Amortissements des frais d'acquisition, de la TVA non récupérable et des immobilisations locatives)	2 552 578	128 664	2 681 243
- prélèvement sur prime d'émission	3 159 333	0	3 159 333
- Achats d'immeubles	68 157 765	885 117	69 042 881
- Frais d'acquisition et TVA (non récupérable)	1 797 153	-3 017	1 794 136
	7 048	0	7 048
- Divers agencements	2 621 087	668 605	3 289 692
Sommes restant à investir	3 763 371	-1 729 001	2 034 371

7. Chiffres significatifs

I	Compte de résultat		Euros	
		- Loyers	5 848 670,35	
		- Résultat d'exploitation	3 662 809,56	
		- Résultat	3 758 646,95	
II	Bilan	Capital social	55 880 136,20	
		Total des capitaux propres	76 004 604,15	
		Immobilisations locatives	70 611 810,86	
		Total du bilan	76 004 604,15	
III	Autres informations		global	par part
			Euros	Euros
		Bénéfice	3 758 646,95	10,26
		Dividende	3 881 582,40	10,60
IV	Patrimoine	Valeur vénale / expertise hors droits, hors frais (1)	78 728 376,00	214,99
		Valeur comptable (2)	70 611 810,86	192,82
		Valeur de réalisation (3)	85 904 608,96	234,59
		Valeur de reconstitution de la SCPI (4)	97 829 491,67	267,16

(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 2016.

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 22 mars, le 13 juin et le 15 novembre 2016.

Le Conseil s'est réuni le 21 mars 2017 afin, notamment, d'examiner les comptes annuels de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT arrêtés au 31/12/2016 et les projets de résolutions qui sont proposés au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire.

SITUATION IMMOBILIÈRE

La Société de Gestion a eu pour objectif en 2016 de consolider un chiffre d'affaires et d'améliorer un résultat par la recherche ou le maintien de locataires permettant au 31/12/2016 d'atteindre un coefficient locatif proche de 90 %. Cette activité de l'exercice s'est traduite dans les comptes annuels par un résultat également en progression malgré des travaux engagés visant à maintenir l'attrait locatif du patrimoine et son entretien général tout en veillant par ailleurs, par des provisions adaptées, à maîtriser les risques liés aux défaillances de certains locataires en situation difficile.

Au niveau du patrimoine, celui-ci a peu varié, enregistrant une acquisition à Villeneuve d'Ascq au Parc Technologique de la Haute Borne, portant sur un investissement de 1 330 m² de bureaux entièrement loués, et quatre cessions immobilières à Dijon et à Metz, correspondant à des immeubles ou des lots de copropriété situés dans des marchés fragilisés.

Le Conseil a été étroitement associé à ces mouvements du patrimoine qui doivent se poursuivre en 2017 afin de maintenir une offre locative en adéquation avec les attentes du marché.

Avec un patrimoine n'ayant que peu varié en 2016, il résulte de ces divers mouvements locatifs une amélioration de la situation qui illustre la pertinence de la politique poursuivie par la Société de Gestion.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Durant l'année 2016, le marché secondaire portant sur un échange de 6 173 parts a trouvé une quasi liquidité à l'issue de chaque confrontation mensuelle des ordres d'achat et des ordres de vente.

Le prix moyen annuel constaté à l'issue de ces transactions s'est stabilisé autour d'une valeur moyenne annuelle, nette vendeur, de 235,04 €/part. A noter cependant l'étroitesse de ce marché qui représente 1,69% des parts existantes et la progression de 1,95 % de la valeur de la part sur l'exercice.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort à 78 728 376 €. A patrimoine quasiment identique et avec une approche prudente, les experts maintiennent la valeur globale des immeubles par rapport à celles de 2015, 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.

RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous rappelons qu'en application de l'article 18 des statuts, l'Assemblée Générale Ordinaire de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT aura à pourvoir 5 postes de Conseiller. La liste des membres actuels du Conseil est reprise en p 2 du rapport de la Société de Gestion.

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 21 mars 2017. Ceux-ci n'appellent pas d'observation particulière de la part du Conseil.

Nous marquons un avis favorable à l'affectation du résultat sous la forme du dividende correspondant aux acomptes versés, soit 3 881 582,14 €, composé du résultat de l'exercice (3 758 646,95 €) majoré d'une reprise sur le report à nouveau de 122 935,19 €. Après le vote des associés, le nouveau report à nouveau sera de 1 529 013,32 €. Le Conseil de Surveillance suggère à la Société de Gestion de veiller à la bonne maîtrise du Report à Nouveau dans le cadre de la distribution du dividende qui, hors situation exceptionnelle, doit être assurée par le résultat comptable de la SCPI.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions soumis à l'approbation des suffrages de l'Assemblée ont été présentés au Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 21 mars 2017.

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

Le Président du Conseil de Surveillance
Monsieur Jean-Claude RUTH

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

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

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

1 Opinion sur les comptes annuels

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

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

2 Justification des appréciations

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

La note II-B « 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 cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérifications et informations spécifiques

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

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

Nantes, le 13 avril 2017
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 2016

Mesdames, Messieurs,

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 avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention de commission d'acquisition et de cession prévue à l'article 17 des statuts avec la société de gestion CM-CIC SCPI Gestion S.A.

• Nature et objet :

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

- 1% hors taxes, perçus à l'issue des cessions d'immeubles autorisées par les textes et calculés sur la base de la valeur hors taxes ou hors droit, portée à l'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 2016, la commission versée par votre société civile de placement immobilier au titre de cette convention s'élève à € 17 600 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.

• **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 2016, la rémunération versée par votre société civile de placement immobilier s'élève à € 532 308 hors taxes, exclusivement au titre de la gestion et de l'administration des biens sociaux de la SCPI.

Nantes, le 13 avril 2017
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.



Franck Noël
Associé

COMPTES DE L'EXERCICE 2016

1. Bilan au 31 décembre 2016	p. 24
2. Comptes de résultat 2016	p. 26
3. Annexes.....	p. 28

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2016

ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros

		31.12.2016		31.12.2015	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers					
Immobilisations locatives		70 611 810,86	78 728 376,00	69 105 353,49	76 587 243,00
Terrains et constructions locatives	+	70 611 810,86	78 728 376,00	68 969 930,01	76 587 243,00
Immobilisations en cours	+	-	-	135 423,48	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices		840 704,36	840 704,36	925 121,50	925 121,50
Commissions de souscription	+	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	+	840 658,01	-	924 796,65	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+	46,35	-	324,85	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	+	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers		- 3 831 713,29	- 3 831 713,29	- 3 762 984,16	- 3 762 984,16
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	2 623 902,19	-	2 663 857,05	-
Autres provisions pour risques et charges	-	1 207 811,10	-	1 099 127,11	-
TOTAL I		67 620 801,93	75 737 367,07	66 267 490,83	73 749 380,34
Autres actifs et passifs d'exploitation					
Actifs immobilisés		-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	+	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	+	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	-	-	-	-
Immobilisations financières	+	-	-	-	-
Créances		1 742 784,54	1 742 784,54	1 111 097,03	1 111 097,03
Locataires et comptes rattachés	+	2 146 529,39	-	1 508 929,29	-
Autres créances	+	273 001,22	-	212 587,93	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	676 746,07	-	610 420,19	-
Valeurs de placements et disponibilités		9 547 427,88	9 547 427,88	11 552 350,46	11 552 350,46
Valeurs mobilières de placement	+	9 415 051,35	-	11 500 576,03	-
Fonds de remboursement	+	-	-	-	-
Autres disponibilités	+	132 376,53	-	51 774,43	-
Provisions générales pour risques et charges		-	-	-	-
Dettes		- 2 911 378,65	- 2 911 378,65	- 2 490 610,28	- 2 490 610,28
Dettes financières	-	1 425 767,94	-	1 401 275,84	-
Dettes d'exploitation	-	619 150,94	-	519 515,30	-
Dettes diverses	-	866 459,77	-	569 819,14	-
TOTAL II		8 378 833,77	8 378 833,77	10 172 837,21	10 172 837,21
Comptes de régularisation actif et passif					
Charges constatées d'avance	+	5 593,45	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	625,00	-	5 828,80	-
TOTAL III		4 968,45	-	- 5 828,80	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES		76 004 604,15	84 116 200,84	76 434 499,24	83 922 217,55
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

	31.12.2015			31.12.2016
Capitaux propres	Situation de clôture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	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	0,00			0,00
Primes d'émission	18 147 255,44			18 147 255,44
Primes d'émission	14 374 268,41			14 374 268,41
Primes d'émission en cours de souscription	0,00			0,00
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 d'évaluation				
Ecart de réévaluation	0,00			0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00			0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00			0,00
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-233 545,79		-306 959,92	-540 505,71
Réserves				
Report à nouveau	1 918 655,62	-266 707,11		1 651 948,51
Résultat de l'exercice	3 614 875,03	-3 614 875,03	3 758 646,95	3 758 646,95
Résultat de l'exercice			3 758 646,95	3 758 646,95
Acomptes sur dividendes	-2 892 877,24	2 892 877,24	-3 881 582,14	-2 892 877,24
Acompte sur dividende versé 1 ^{er} trimestre 2015	-			
Acompte sur dividende versé 2 ^e trimestre 2015	-988 704,90	988 704,90		0,00
Acompte sur dividende versé 3 ^e trimestre 2015	-988 704,90	988 704,90		0,00
Acompte sur dividende versé 4 ^e trimestre 2015	-915 467,44	915 467,44		0,00
Acompte sur dividende versé 1 ^{er} trimestre 2016		988 704,90	-988 704,90	0,00
Acompte sur dividende versé 2 ^e trimestre 2016			-988 704,90	-988 704,90
Acompte sur dividende versé 3 ^e trimestre 2016			-988 704,90	-988 704,90
Acompte sur dividende versé 4 ^e trimestre 2016			-915 467,44	-915 467,44
TOTAL GÉNÉRAL	76 434 499,26	-988 704,90	-429 895,11	76 004 604,15

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

COMPTES DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2016

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DÉCEMBRE 2016

CHARGES

En Euros

CHARGES H.T	31.12.2016		31.12.2015	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
Charges immobilières		2 815 097,47		2 279 810,92
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 816 573,32		1 498 301,46	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	235 618,93		98 963,61	
Autres charges immobilières	762 905,22		682 545,85	
Charges d'exploitation de la société		1 728 444,82		1 660 185,02
Diverses charges d'exploitation		865 668,16		744 787,16
Honoraires de la gérance	591 963,99		495 174,96	
Autres honoraires	154 011,06		95 601,96	
Informations des associés	17 473,60		16 610,89	
Frais postaux et de communications	12 127,59		14 557,92	
Frais de conseils et d'assemblées	10 319,81		7 196,63	
Frais divers	79 772,11		115 644,80	
Dotation aux amortissements d'exploitation		704 892,88		846 261,90
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	216 870,09		291 839,54	
Provisions pour grosses réparations	195 664,07		188 075,26	
Amortissements	175 384,72		257 928,10	
Provisions pour éventualités diverses	116 974,00		108 419,00	
Provisions pour risques divers				
Autres charges		157 883,78		69 135,96
Clients irrécouvrables	18 882,48		-	
Autres charges gestion courante / ex. antérieur	139 001,30		69 135,96	
Commission de souscription			-	
Charges financières		-		-
Charges financières diverses				
Dotation aux amortissements et aux provisions				
Charges financières				
Charges exceptionnelles		18 647,76		4 353,95
Charges exceptionnelles (clients irrécouvrables)				
Dotation aux amortissements et aux provisions				
Charges exceptionnelles	18 647,76		4 353,95	
Total des charges	4 562 190,05	4 562 190,05	3 944 349,89	3 944 349,89
Solde créditeur = bénéfice	3 758 646,95	3 758 646,95	3 614 875,03	3 614 875,03
TOTAL GÉNÉRAL	8 320 837,00	8 320 837,00	7 559 224,92	7 559 224,92

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

PRODUITS

En Euros

PRODUITS H.T.	31.12.2016		31.12.2015	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		7 740 913,37		6 970 237,51
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	5 848 670,35		5 420 950,29	
Charges facturées	1 818 373,20		1 500 554,65	
Produits annexes	73 869,82		48 732,57	
Autres produits d'exploitation		465 438,48		408 603,05
Reprises d'amortissement d'exploitation				
Reprises de provision d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	150 544,21		104 090,54	
Provisions pour grosses réparations	235 618,93		98 372,74	
Provisions pour éventualités diverses	8 290,01		100 000,00	
Transferts de charges d'exploitation	2 525,10		32 893,54	
Autres produits				
Autres produits de gestion courante / ex. antérieur	68 460,23		73 246,23	
Produits financiers		114 485,15		179 732,62
Produits financiers	114 485,15		179 732,62	
Intérêts de retard facturés				
Reprises de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels		-		651,74
Produits exceptionnels (clients irrécouvrables)				
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnelles				
Produits exceptionnels	-		651,74	
Total des produits	8 320 837,00	8 320 837,00	7 559 224,92	7 559 224,92
Solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	8 320 837,00	8 320 837,00	7 559 224,92	7 559 224,92

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

Annexes aux comptes annuels 2016

SOMMAIRE

I. LES FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2016	p. 29
II. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION	
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. 31
2 - Inventaire détaillé	p. 32
C) Capitaux propres	p. 33
D) Provisions	p. 34
E) Réévaluation des immeubles	p. 34
F) Affectation du résultat 2015	p. 34
G) Créances et Dettes	p. 34
1 - Créances	p. 34
2 - Dettes financières	p. 35
3 - Dettes d'exploitation	p. 35
4 - Valeurs de placements et disponibilités	p. 35
IV. INFORMATIONS DIVERSES	p. 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. 36
D) Honoraires du Commissariat aux Comptes	p. 37
E) Charges et produits de la période imputables à un autre exercice	p. 37
F) Produits et charges exceptionnels	p. 37
G) Engagements hors-bilan	p. 38

I. LES FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2016

Mouvements du parc locatif :

Ont été réalisées en 2016

- La cession de deux immeubles à Dijon situés 1 avenue Jean Bertin et 6 rue Marcel Dassault
- La cession de deux lots de copropriété (lot n°1 et lot n°4) d'un immeuble situé à Augny, 12/13 rue du Bois d'Orly
- L'acquisition à Villeneuve d'Ascq, de deux immeubles situés 10/14 rue Horus

II. INFORMATIONS SUR LES REGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice 2016 ont été arrêtés conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers résultant du règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC).

A) Principes, règles et méthodes comptables

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

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

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

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

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

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

Cette provision qui s'élève à 1 207 811,10 € au 31.12.2016 est destinée à couvrir les risques suivants :

- | | |
|--------------------------------------------------|--------|
| - mise aux normes des anciens immeubles pour : | 770 K€ |
| - charges locatives imprévues ou impayées pour : | 354 K€ |
| - risque de litige avec les locataires pour : | 84 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 2015 et a été réalisée par la société Foncière Expertise.

C) Le plan d'entretien

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

D) La valeur des terrains

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

III. TABLEAUX CHIFFRES

Variation de l'actif immobilisé

En Euros

Tableau de variation de l'actif immobilisé	Valeur brute au 01.01.2016	Augmentations	Diminutions	Valeur brute au 31.12.2016
Immeubles locatifs	68 022 341,04	3 087 500,00	2 066 959,92	69 042 881,12
Agencements non amortissables des immeubles	704 988,93	504 736,00		1 209 724,93
Agencements amortissables des immeubles	1 916 098,05	210 589,47	46 720,00	2 079 967,52
Immeubles constructions en cours	135 423,48		135 423,48	
Sous-Total Immobilisations Locatives Brutes	70 778 851,50	3 802 825,47	2 249 103,40	72 332 573,57
Amortissements	-1 673 498,01	-93 984,78	46 720,08	-1 720 762,71
Total Immobilisations Locatives Nettes	69 105 353,49	3 708 840,69	2 295 823,48	70 611 810,86
Frais d'acquisition d'immeubles	1 797 153,03		3 017,20	1 794 135,83
TVA non récupérable	7 048,38	0,00	0,00	7 048,38
Sous-Total Charges à Répartir Brutes	1 804 201,41	0,00	3 017,20	1 801 184,21
Amortissements	-879 079,92	-81 399,93		-960 479,85
Total Charges à Répartir Nettes	925 121,49	-81 399,93	3 017,20	840 704,36
Total des Immobilisations Nettes	70 030 474,98	3 627 440,76	2 298 840,68	71 452 515,22

B) Inventaire et tableau récapitulatif du patrimoine immobilisé

1 – Tableau récapitulatif : état de synthèse

En Euros

	31.12.2016		31.12.2015	
Récapitulation des placements immobiliers nets d'amortissements	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<i>Terrains et constructions locatives</i>				
Bureaux	55 607 342,67	55 668 378,00	53 089 618,07	52 913 911,00
Commerces	10 576 761,21	16 990 000,00	10 526 565,21	16 620 000,00
Entrepôts	703 411,46	670 000,00	1 627 091,46	1 320 000,00
Mixte : Habitations/Commerces				
Mixte : Bureaux/Commerces	2 874 236,62	4 400 000,00	2 875 232,57	4 600 000,00
Mixte : Bureaux/Entrepôts				
Mixte : Commerces/Entrepôts				
Mixte : Bureaux/Local d'activités	850 058,88	999 999,00	851 422,70	1 133 332,00
TOTAL	70 611 810,84	78 728 377,00	68 969 930,01	76 587 243,00
<i>Immobilisations en cours</i>				
Bureaux				
Commerces			135 423,48	
Entrepôts				
Mixte : Habitations/Commerces				
Mixte : Bureaux/Commerces				
Mixte : Bureaux/Entrepôts				
Mixte : Commerces/Entrepôts				
Mixte : Bureaux/Local d'activités				
TOTAL			135 423,48	
TOTAL GÉNÉRAL	70 611 810,84	78 728 377,00	69 105 353,49	76 587 243,00

2 – Inventaire détaillé

En Euros

	Récapitulation détaillée des placements immobiliers	31.12.2016		31.12.2015	
		Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
	Terrains et constructions locatives				
	Bureaux Sous-Total	55 607 342,67	55 668 378,00	53 089 618,07	52 913 911,00
2	ST HERBLAIN Parc de l'Angevinière - rue Marcel Paul- Bat.E	881 249,04	1 140 000,00	881 249,04	1 130 000,00
3	TOURS/ST AVERTIN - Les Granges Galand	853 054,71	1 250 000,00	855 457,38	1 250 000,00
4	MONT ST AIGNAN - Parc la Vatine - 11 rue Jacques Monod	737 347,88	720 000,00	739 189,55	690 000,00
5	NANTES - 15 rue Lamoricière - Le Beaumanoir	1 578 807,81	2 000 000,00	1 586 449,43	1 900 000,00
6	TOULOUSE-CAMPUS - 1 av de l'Europe	623 340,97	660 000,00	624 534,66	660 000,00
7	CESSON SEVIGNE - Parc les PEUPLIERS	726 905,27	790 000,00	726 905,27	770 000,00
8	RAMONVILLE ST AGNE - 7 av de l'Europe - Bât. M15	1 034 937,87	1 100 000,00	1 036 297,11	1 010 000,00
14	RAMONVILLE ST AGNE - 9 av de l'Europe - Bât. b18	933 855,03	860 000,00	937 670,18	815 000,00
15	LEVALLOIS PERRET - 35 rue Pierre Brossolette	391 062,70	420 000,00	391 062,70	420 000,00
18	MÉRIGNAC - 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	581 013,55	850 000,00	582 017,01	850 000,00
20	MÉRIGNAC - Parc Innolin - 10 rue du Golf	593 924,87	680 000,00	594 703,48	700 000,00
21	ST HERBLAIN - Parc du Moulin Neuf - Le Kepler	1 258 479,96	1 080 000,00	1 261 343,87	1 080 000,00
22	CARQUEFOU - Parc de la Fleuriaye - rue Ampère	2 136 996,15	1 700 000,00	2 136 996,15	1 700 000,00
24	STRASBOURG - 5 rue de Verdon	1 300 000,00	585 000,00	1 300 000,00	700 000,00
25	REIMS - 1 rue Thierry Sabine	832 122,29	820 000,00	836 057,37	850 000,00
28	CRETEIL - 139 chemin des Bassins	1 126 203,22	1 120 000,00	1 126 610,91	1 150 000,00
29	TOURS - 7 allée Colette Duval	879 605,20	950 000,00	881 282,83	940 000,00
30	DIJON - 13 avenue Jean Bertin			781 960,03	660 000,00
31	DIJON - 6 rue Marcel Dassault			362 602,22	280 000,00
32	ST HERBLAIN - 1 rue Michaël Faraday	790 000,00	800 000,00	790 000,00	800 000,00
33	NANCY - 10 allée de Longchamp	928 614,88	825 000,00	930 667,23	800 000,00
34	BRON - 8 rue B Pascal	1 128 280,74	1 100 000,00	1 107 188,37	1 100 000,00
35	MARSEILLE - avenue Maynard Keynes	1 102 582,37	1 140 000,00	1 104 030,99	1 140 000,00
36	VILLEURBANNE - 4-5 rue Charles Hernu	1 788 124,04	2 160 000,00	1 788 124,04	2 100 000,00
38	OBERHAUSBERGEN - Le Valparc - Bât. Emeraude	1 241 936,80	1 140 000,00	1 158 342,27	1 120 000,00
39	STRASBOURG - 2 rue de Verdon	539 008,05	515 000,00	546 166,66	460 000,00
50	ST PIERRE DES CORPS - 15 rue de la Rabatterie			0,00	
51	ORLEANS cage sud - 10 rue Emile Zola	1 420 374,04	1 290 000,00	1 420 374,04	1 375 000,00
53	CERGY - 8 rue de l'Aven	1 536 863,14	1 600 000,00	1 537 915,29	1 600 000,00
54	ROSNY - 12 rue Jules Ferry	1 837 976,46	1 900 000,00	1 842 477,14	1 875 000,00
55	STRASBOURG - Immeuble Magistrale - bd Wilson	4 215 587,47	4 500 000,00	4 225 873,37	4 550 000,00
57	ISSY LES MOULINEAUX - 141 rue de Verdun	1 027 879,08	1 623 332,00	1 005 732,95	1 623 332,00
59	BOULOGNE - 3 rue Nationale	933 579,06	1 046 947,00	933 579,06	1 086 830,00
60	BIEVRES - route de Gizy	993 606,35	683 100,00	993 606,35	693 000,00
61	PARIS - 1 rue de Chazelles	772 916,52	840 000,00	772 916,52	765 000,00
63	VIROFLAY - 80 bis av du Général Leclerc	1 420 458,09	1 059 999,00	1 420 581,57	949 999,00
64	PARIS - 32 quai de Loire	885 769,99	675 000,00	885 769,99	648 750,00
65	MALAKOFF - 56 rue Etienne Dolet	1 468 106,25	1 095 000,00	1 469 346,22	1 075 000,00
66	PARIS - 35 rue Pergolèse	511 466,45	495 000,00	511 466,45	462 000,00
78	NANTES - Le Riveur - 2 av Chevreul	2 045 000,00	2 100 000,00	2 045 000,00	2 050 000,00
79 et 80	LILLE - 52 Allée Vicot-Lhermitte	1 250 000,00	1 330 000,00	1 250 000,00	1 270 000,00
81	SAINT HERBLAIN - 1 av des Lions	3 270 984,00	3 200 000,00	3 270 984,00	3 100 000,00
82	NANTES - 35 mail Pablo Picasso	1 088 269,91	1 110 000,00	1 088 269,91	1 100 000,00
83	SAINGHIN EN MELANTOIS - 72 rue des Sureaux	2 800 000,00	2 600 000,00	2 800 000,00	2 600 000,00
84 et 85	VILLENEUVE D'ASCQ - 10 et 14 rue Horus	3 592 236,00	3 100 000,00		

Récapitulation détaillée des placements immobiliers		31.12.2016		31.12.2015	
		Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Commerces Sous-Total		10 576 761,21	16 990 000,00	10 526 565,21	16 620 000,00
1	RENNES - Centre Colombia - rue du Puit Mauger	1 760 771,13	4 450 000,00	1 710 575,13	4 300 000,00
16	ROUEN - 59/61 rue du Gros Horloge	632 663,42	2 750 000,00	632 663,42	2 750 000,00
17	ROUEN - 21/23 rue du bec	152 449,02	1 040 000,00	152 449,02	990 000,00
62	PARIS - 82 bd Raspail	365 877,64	1 200 000,00	365 877,64	1 200 000,00
72	LIMOGES - 29 place Jourdan	1 925 000,00	1 950 000,00	1 925 000,00	1 950 000,00
73	REIMS - 3 rue Condorcet	1 600 000,00	1 130 000,00	1 600 000,00	1 100 000,00
74	LILLES - 86 rue Molinel	1 790 000,00	1 870 000,00	1 790 000,00	1 870 000,00
75	PARIS - 150 rue Parmentier	2 350 000,00	2 600 000,00	2 350 000,00	2 460 000,00
Entrepôts Sous-Total		703 411,46	670 000,00	1 627 091,46	1 320 000,00
37	AUGNY - 12-13 rue du Bois d'Orly	703 411,46	670 000,00	1 627 091,46	1 320 000,00
Mixte : Habitations/Commerces Sous-Total		0	0	0	0
Mixte : Bureaux/Commerces Sous-Total		2 874 236,62	4 400 000,00	2 875 232,57	4 600 000,00
58	St HERBLAIN - 3 place Magellan - LE PONANT ATLANTIS	1 102 968,64	4 400 000,00	1 102 968,64	4 600 000,00
77	St HERBLAIN - 3 place Magellan - LE PONANT ATLANTIS	1 771 267,98		1 772 263,93	
Mixte : Bureaux/Entrepôts Sous-Total		0	0	0	0
Mixte : Commerces/Entrepôts Sous-Total		0	0	0	0
Mixte : Bureaux/Local d'activités Sous-Total		850 058,88	999 999,00	851 422,70	1 133 332,00
52	MARCO EN BAROEUL - 340 av de la Marne	850 058,88	999 999,00	851 422,70	1 133 332,00
TOTAL		70 611 810,84	78 728 377,00	68 969 930,01	76 587 243,00
<i>Immobilisations en cours</i>					
Bureaux		0	0	135 423,48	0
Commerces					
Entrepôts					
Mixte : Habitations/Commerces					
Mixte : Bureaux/Commerces					
Mixte : Bureaux/Entrepôts					
Mixte : Commerces/Entrepôts					
Mixte : Bureaux/Local d'activités					
TOTAL		0,00	0,00	135 423,48	0,00
TOTAL GÉNÉRAL		70 611 810,84	78 728 377,00	69 105 353,49	76 587 243,00

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 : -540 505,71 €

(cf. faits significatifs de l'exercice 2016)

D) Provisions

En Euros

TABLEAU DES PROVISIONS	Ouverture au 01.01.2016	DOTATIONS	REPRISES	BASE AU 31.12.2016
PROVISIONS POUR DEPRECIATION				
Dépréciation des créances	610 420,19	216 870,09	150 544,21	676 746,07
Dépréciations exceptionnelles				
TOTAL DES PROVISIONS POUR DEPRECIATION	610 420,19	216 870,09	150 544,21	676 746,07
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Grosses réparations	2 663 857,05	195 664,07	235 618,93	2 623 902,19
Eventualités diverses	1 099 127,11	116 974,00	8 290,01	1 207 811,10
Sous-total des provisions liées aux placements immobiliers	3 762 984,16	312 638,07	243 908,94	3 831 713,29
Risques et charges sur charges locatives				
Litiges				
Sous-total des provisions générales pour risques et charges				
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	3 762 984,16	312 638,07	243 908,94	3 831 713,29
TOTAL GÉNÉRAL DES PROVISIONS	4 373 404,35	529 508,16	394 453,15	4 508 459,36

E) Réévaluation des immeubles

Aucune réévaluation des immeubles n'a été effectuée.

F) Affectation du résultat 2015

Conformément à la décision de l'assemblée générale, le résultat 2015 a été affecté comme suit :

Bénéfice au 31.12.2015	3 614 875,03 €
Report à nouveau 01.01.2016	1 918 655,62 €
Bénéfice distribuable	5 533 530,65 €
Dividendes versés aux associés	3 881 582,14 €
Report à nouveau au 31.12.2016	1 651 948,51 €

G) Créances et Dettes

1 – Créances

En Euros

Ventilation des autres créances (en €)	31.12.2016	31.12.2015
Locataires	860 043,01	759 314,08
Locataires F.A.E.	1 023 695,24	730 768,50
Créances fiscales	220 171,80	122 745,77
Créances Indivisions	281 533,26	70 100,86
Avance sur frais d'enregistrement		
Créances diverses	34 087,29	38 588,01
Total	2 419 530,60	1 721 517,22

2 – Dettes financières :

Au 31/12/2016, les dettes financières, composées de dépôts de garantie et de cautionnements, s'élèvent à 1 425 767,94 €.

3 – Dettes d'exploitation

En Euros

Détail des dettes (en €)	31.12.2016	31.12.2015
Dettes fournisseurs	209 671,22	141 820,25
Fournisseurs F.N.P.	161 357,39	375 699,50
Avoirs à établir	498 253,62	195 182,70
Dettes fiscales	232 586,00	241 920,71
Dettes Indivisions	248 122,33	1 995,55
Associés	6 329,90	8 047,57
Dettes diverses	129 289,79	124 667,15
Total	1 485 610,25	1 089 333,43

4 – Etat des échéances des créances et dettes

En Euros

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Locataires	860 043,01	407 509,01	452 534,00
Locataires F.A.E.	1 023 695,24	653 311,32	370 383,92
Créances fiscales	220 171,80	220 171,80	
Créances Indivisions	281 533,26	257 763,68	23 769,58
Avance sur frais d'enregistrement			
Créances diverses	34 087,29	21 733,26	12 354,03
TOTAL GÉNÉRAL	2 419 530,60	1 560 489,07	859 041,53

En Euros

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus
Dettes fournisseurs	209 671,22	208 675	996
Fournisseurs F.N.P.	161 357,39	127 451,58	33 906
Avoirs à établir	498 253,62	178 904	319 350
Dettes fiscales	232 586,00	232 586	
Dettes Indivisions	248 122,33	246 126,78	1 996
Associés	6 329,90	305	6 025
Dettes diverses	129 289,79	129 050	239
Total	1 485 610,25	1 123 098,37	362 511,88

5 - Valeurs de placement et disponibilités

Comptes à terme 9 415 051,35 €
Disponibilités 132 376,53 €

TOTAL **9 547 427,88 €**

IV. INFORMATIONS DIVERSES

A) Frais d'établissement

Néant

B) Produits à recevoir et charges à payer

1 - Produits à recevoir

Charges locatives 2011	11 235,89 €
Charges locatives 2012	9 698,59 €
Charges locatives 2013	56 982,97 €
Charges locatives 2014	50 701,22 €
Charges locatives 2015	239 972,55 €
Charges locatives 2016	653 064,76 €
Total Charges locatives	1 021 655,98 €

Ch. loc. refacturation immédiate 2014	5,10 €
Ch. loc. refacturation immédiate 2015	1 787,60 €
Ch. loc. refacturation immédiate 2016	246,56 €
Total Charges refacturées immédiatement.	2 039,26 €

Intérêts courus à recevoir :

Intérêts/C.A.T. 4 ^e trim. 2016	7 123,35 €
TOTAL	7 123,35 €

2 - Charges à payer

Fournisseurs – Charges à payer Lots vacants 2011/2012/2013	33 905,81 €
Total Charges Locatives - Lots vacants	33 905,81 €

Fournisseurs – Autres factures non parvenues	127 451,58 €
Total Autres charges	127 451,58 €

TOTAL	161 357,39 €
--------------	---------------------

Clients, Avoirs à établir	498 253,62 €
---------------------------	--------------

TOTAL	498 253,62 €
--------------	---------------------

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 2016 :	532 308,02 €
Commissions de gestion dues aux chefs de file indivisaires (1) :	42 055,97 €
Honoraires d'arbitrage :	17 600,00 €
Total des commissions	591 963,99 €

(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 :	7 881,95 €
Pour IMMOVALOR - 3 immeubles :	8 989,67 €
Pour IMMOBILIERE MARIVAUX - 4 immeubles :	25 184,35 €

13 immeubles sur 55 sont donc gérés par des gestionnaires externes pour le compte de CM-CIC Pierre Investissement.

D) Honoraires du Commissariat aux Comptes

Les honoraires de Commissariat aux comptes s'élèvent pour l'année 2016 à 26 722 euros.

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

Charges constatées d'avance	5 593,45 €
Produits constatés d'avance	625,00 €
Charges à répartir	0,00 €
Charges sur exercice antérieur	139 001,30 €
Produits sur exercice antérieur	68 460,23 €

F) Produits exceptionnels et charges exceptionnelles

En Euros

Pénalités Elis ATLANTIQUE	40,00 €
Pénalités EDF	44,04 €
AUTO COVER passage en perte	7 554,16 €
LCl passage en perte	204,12 €
MAINTRONIC passage en perte	10 805,44 €
Charges exceptionnelles : Total	18 647,76 €

G) Engagements hors-bilan*En Euros*

LIBELLE DE L'ENGAGEMENT	MONTANT
ENGAGEMENTS RECUS	372 181,18
Créances garanties par des sûretés réelles	
Caution bancaire	199 253,18
Engagements financiers / nantissement de SICAV	172 928,00
Autres engagements reçus / nantissement de SICAV	
ENGAGEMENTS DONNES	224 364,00
Dettes garanties par des sûretés réelles	
Engagements financiers	
Autres engagements donnés	224 364,00

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 2016, tels qu'ils lui sont présentés et qui font ressortir un bénéfice de 3 758 646,95 €.

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	1 651 948,51 €
s'élève à	5 410 595,46 €

somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- au paiement du dividende	3 881 582,14 € (totalement versé à ce jour sous forme de 4 acomptes trimestriels)
- au report à nouveau	1 529 013,32 €

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 au 31/12/2016 à 70 611 810,86 €, soit 192,82 € /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 au 31/12/2016 à 85 904 608,96 €, soit 234,59 € /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 au 31/12/2016 à 97 829 491,67 €, soit 267,16 € /part.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale approuve l'élection de cinq 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 2019. L'assemblée générale décide que seront élus au conseil de surveillance les cinq associés choisis parmi la liste des candidats ci-dessous et ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Membres sortants proposant le renouvellement de leur mandat:

- ACM VIE, représentée par Monsieur Olivier CHARDONNET, siège social : 34 rue du Wacken – 67906 Strasbourg cedex 9, propriétaire de 46 237 parts, membre sortant du Conseil de Surveillance
- La Banque CIC-OUEST, représentée par Monsieur Frédéric ROBIN, siège social 2 avenue Jean-Claude Bonduelle – 44000 Nantes, propriétaire de 900 parts, membre sortant du Conseil de Surveillance
- Monsieur Christian NOMINE, né en 1958, propriétaire de 50 parts, Directeur de sociétés, membre sortant du Conseil de Surveillance
- Monsieur Jean-Paul THIEBAUT, né en 1960, propriétaire de 162 parts, Directeur d'une Caisse du Crédit-Mutuel, membre sortant du Conseil de Surveillance

Nouvelle candidature :

- Monsieur Frédéric BLANC, né le 13/04/1973, propriétaire de 531 parts, Mandataire judiciaire, ancien avocat

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant de la rémunération globale du Conseil de Surveillance allouée au titre des jetons de présence pour l'exercice 2017 à 9 000,00 €. Les membres du Conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement en France Métropolitaine sur présentation d'un justificatif.

NEUVIÈME RESOLUTION

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.

