

Rapport annuel 2014



ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

du 15 juin 2015

SOMMAIRE

Rapport de gestion.....	p. 3
Rapport du Conseil de Surveillance	p. 17
Rapports du Commissaire aux Comptes.....	p. 19
Comptes au 31 décembre 2014	p. 23
Projets de résolutions	p. 38

Société Civile de Placements Immobiliers

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

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

SOCIÉTÉ DE PLACEMENTS IMMOBILIERS

SOCIÉTÉ DE GÉRANCE

CM-CIC SCPI GESTION
Sté de Gestion de Portefeuille
S.A. au capital de 240 000 €
R.C.S. STRASBOURG TI 348 860 339
Agrément AMF N° GP-14000028 du 22 juillet 2014

Siège social :

34 rue du Wacken
67000 STRASBOURG

Bureaux administratifs :

2 avenue Jean-Claude Bonduelle
44000 NANTES

Direction :

Président du Conseil d'Administration :
M. Philippe SCHMUTZ
Directeur Général :
M. André CASSAR
Directeur Général Délégué :
M. Alexandre JEANSON

Administrateurs :

BFCM Holding -
représentée par M. Maurice FAUVET
Banque CIC-OUEST
Représentée par M. Frédéric ROBIN
M. Philippe SCHMUTZ
M. Jean-Charles GARCIA
M. Alexandre JEANSON

Gestion des immeubles :

Mme Martine BELONDRADE Tél. 02 40 12 94 52

Gestion des Associés :

Mme Françoise GIROD Tél. 02 40 12 95 38

Responsable de l'Information :

M. Alexandre JEANSON

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

M. Jean-Claude RUTH,

Membres

ACM VIE -
représentées par M. Olivier CHARDONNET,
CIC OUEST -
représenté par M. Frédéric ROBIN,
M. Dominique CORBINEAU,
M. Pierre DEGUIGNE,
M. Jean-Louis FISCHER,
M. Antoine GILBERT,
M. Michel MOSER,
M. Jean-Jacques NICOLAY,
M. Christian NOMINE,
M. Gérard PANANCEAU,
M. Maurice SIFFER,
M. Christian de SIMIANE,
M. Jean-Paul THIEBAULT

COMMISSARIAT AUX COMPTES

Titulaire :

KPMG SA représentée par M. Franck NOËL
7 boulevard Albert Einstein
44311 NANTES Cedex 3

Suppléant :

M. Vincent BROYE
Parc Edonia – rue de la Terre Victoria
CS 46806
35768 Saint-Grégoire Cedex

RAPPORT DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 21 des statuts et à l'article L 214-73 du code monétaire et financier, pour vous rendre compte de l'activité de votre société et soumettre à votre approbation les comptes au 31 décembre 2014 et l'affectation des résultats.

I – APERÇU DE L'EXERCICE 2014

L'année 2014 a été marquée par la clôture de l'augmentation du capital ouverte en novembre 2013. Au terme de cette levée de capitaux, 61 278 parts nouvelles ont été créées, portant le capital de la SCPI à 55 880 136,20 €. Les fonds, issus de cette collecte et ceux générés par les deux arbitrages d'immeubles ont permis de faire l'acquisition de trois immeubles procurant un chiffre d'affaire immédiat. La recherche d'investissements à usages de bureaux neufs ou de murs commerciaux prioritairement situés en centre urbain, se poursuivra en 2015 parallèlement aux arbitrages visant à faire tourner le patrimoine qui doit répondre aux attentes des entreprises locataires, tant en terme d'emplacement que de prestations bénéficiant des dernières normes techniques et réglementaires. Cette année a également été marquée par le comportement des entreprises visant à mieux maîtriser leurs coûts et notamment les charges locatives (loyers, charges d'exploitation des immeubles et taxes). Il en résulte des renégociations visant à conserver les sociétés locataires des immeubles au prix de quelques accommodements prenant en compte un marché assez concurrencé et, pour les nouveaux contrats, les effets de la Loi Pinel réorganisant le statut des baux commerciaux.

Votre Société de Gestion s'est par ailleurs employée à se mettre aux normes, en application de la directive AIFM (Alternative Investment Fund Manager) qui vise à fournir un cadre réglementaire aux gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA) en Europe. Ceci s'est traduit par l'obtention du statut de Société de Gestion de Portefeuille qui lui a été accordé par l'AMF en date du 22 juillet 2014. Dans le cadre de cet agrément, un mandat de dépositaire a été confié à SGSS, (Société Générale Securities Services), avec pour mission d'assurer la garde des actifs et le suivi du passif de la SCPI.

Par ailleurs, en parallèle de la directive AIFM, un assouplissement a été apporté aux règles de fonctionnement des SCPI suite aux évolutions du Code Monétaire et Financier et du Règlement Général de l'AMF. Ces nouvelles dispositions portent notamment sur l'objet social des SCPI qui peuvent désormais procéder à l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, d'un patrimoine immobilier locatif. Elles peuvent également faire construire des immeubles, exclusivement en vue de la location, en application de l'article L. 214-115 et suivants du CMF.

Nous vous proposons, en conséquence, d'harmoniser les statuts de la SCPI, au terme d'une Assemblée Générale Extraordinaire dont les projets de résolutions sont repris en dernières pages.

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

II – LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

1. CAPITAL

A l'issue de l'augmentation du capital ce dernier a été porté de 46 460 443,40 € à 55 880 136,20 €. Il est réparti en 366 187 parts d'une valeur nominale de 152,60 Euros chacune, détenues au 31/12/2014 par 2 460 associés.

2. MARCHÉ DES PARTS

Durant l'exercice 2014 les échanges ont porté sur 6 596 parts représentant 1,80 % du nombre de parts composant le capital de la SCPI. En fin d'année, 407 parts, soit 0,11 % du nombre total de parts, étaient proposées à la vente, alors que 2 216 parts étaient demandées à l'achat, les unes et les autres à différents niveaux de prix.

Ce faible volume d'échange illustre l'étroitesse de ce marché sur lequel les échanges se sont effectués sur la base d'une valeur moyenne (nette cédant) de 216,25 €/part en 2014, soit une rentabilité moyenne de 5,31 %.

Sur la base du dernier prix acheteur de 233,54 €/part, le rendement 2014 ressort à 4,92 %.

Rapportée à une part, la valeur de réalisation qui résulte principalement des expertises du patrimoine réalisées en fin d'exercice est arrêtée à 234,33 €.

III – LE PATRIMOINE

1 - COMPOSITION AU 31 DÉCEMBRE 2014

Le patrimoine de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT au 31/12/2014 est composé de 52 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 44 116 m² (tableau n° 1 p 13)

Date d'achat	Ville	Ville Adresse	Nature des lots	M ²	Prix d'acquisition	Valeur nette	Loyers HT	Valeur
					frais inclus	comptable	facturables	d'Expertise
					31 12 2014	31 12 2014	31 12 2014	31 12 2014
14.11.88	BIEVRES (91510)	Burospace Bât. 1 - route de Gizy	Bureaux	715	966 169	993 606	92 778	726 000
29.07.87	BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)	3 rue Nationale	Bureaux	452	914 694	933 582	104 218	1 046 947
09.04.08	CARQUEFOU (44470)	Le Sirius - Zac de la Fleuriaye	Bureaux	1 289	2 136 996	2 136 996	146 792	1 700 000
27.12.90	CERGY SAINT-CHRISTOPHE (95802)	Le Saint-Christophe - 28 rue de l'Aven	Bureaux	1764	1 536 863	1 544 271	173 212	1 600 000
28.10.88	CESSON-SEVIGNE (35510)	Technoparc les Peupliers	Bureaux	784	664 361	726 905	104 619	780 000
23.12.93	CRETEIL (94000)	Le Hameau A - 139 allée des Bassins	Bureaux	863	1 126 187	1 128 933	116 850	1 095 000
23.12.93	DIJON (21000)	1 avenue Jean Bertin	Bureaux	723	780 889	788 479	88 491	740 000
23.12.93	DIJON (21000)	6 rue Marcel Dassault	Bureaux	307	362 391	363 870	41 579	340 000
30.07.87	ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	141 rue de Verdun	Bureaux	593	969 336	1 005 733	129 952	1 589 998
03.07.91	LEVALLOIS-PERRET (92300)	35 rue Pierre Brossolette	Bureaux	171	611 931	611 931	28 180	600 000
27.12.2012	LILLE (59000)	86 rue du Molinel	Commerces	565	1 790 000	1 790 000	123 315	1 870 000
23.12.2014	LILLE (59000)	52 allée Vicot Lhermitte	Bureaux	587	1 527 630	1 500 000	98 315	1 250 000
14.10.2011	LIMOGES (87000)	29 place Jourdan	Commerces	500	1 925 000	1 925 000	119 780	1 950 000
07.02.94	LYON BRON (69000)	ZAC du Chêne - rue Blaise Pascal	Bureaux	780	1 090 234	1 120 340	105 036	1 100 000
29.12.94	LYON VILLEURBANNE (69000)	Le Colysée - place Charles Hernu	Bureaux	932	1 788 124	1 798 437	161 628	2 050 000
14.02.91	MALAKOFF (92240)	56 rue Etienne Dolet	Bureaux	510	1 433 783	1 451 375	101 347	1 075 000
29.06.89	MARCQ-EN-BAROEUL (59700)	Parc Europe - 340 avenue de la Marne	Bureaux / Activité	979	848 581	852 787	105 201	1 133 332
27.04.94	MARSEILLE (13000)	Chateaugombert - avenue John Maynard Keynes	Bureaux	994	1 100 308	1 108 673	112 092	1 180 000
02.03.99	MERIGNAC (33700)	33/37 avenue de la Marne	Bureaux	600	548 816	548 816	87 368	1 020 000
19.12.03	MERIGNAC (33700)	Parc d'Innolin - 10 rue du Golf	Bureaux	520	564 863	598 303	61 438	700 000
16.03.95	METZ AUGNY (57000)	ZAC du Bois d'Orly	Entrepôt Commerce	2193	1 772 451	1 783 710	215 240	1 520 000
31.12.87	MONT ST-AIGNAN (76130)	PAT de la Vatine - 11 rue Jacques Monod	Bureaux	784	728 706	741 031	78 835	740 000
24.04.87	NANTES (44000)	Le Beaumanoir - 15 rue Lamoricière	Bureaux	1 584	1 434 912	1 594 091	193 401	1 870 000
02.10.2014	NANTES (44000)	Armor - 2 avenue Chevreul	Bureaux	898	2 090 872	2 045 000	134 700	2 050 000
31.12.87	ORLEANS (45000)	cage sud - 10 rue Emile Zola	Bureaux	1 133	1 308 470	1 420 374	160 506	1 277 500
24.11.88	PARIS (75017)	1 rue de Chazelles	Bureaux	105	772 917	772 917	45 537	750 000
10.04.89	PARIS (75006)	121 rue de Rennes et 82 Bd Raspail	Commerces	80	365 878	365 878	64 933	1 150 000
28.09.90	PARIS (75019)	32 quai de la Loire	Bureaux	217	885 770	885 770	53 318	607 500

Date d'achat	Ville	Ville Adresse	Nature des lots	M ²	Prix d'acquisition frais inclus	Valeur nette comptable	Loyers HT facturables	Valeur d'Expertise Hors Droits
					31 12 2014	31 12 2014	31 12 2014	31 12 2014
03.07.91	PARIS (75016)	35 rue Pergolèse	Bureaux	77	511 466	511 466	24 449	445 500
18.11.2013	PARIS (75011)	150 avenue Parmentier	Commerces	331	2 350 000	2 350 000	136 892	2 350 000
21.12.88	RAMONVILLE-ST AGNE (31520)	ZAC du Canal - Bât M15 - 7 av. de l'Europe	Bureaux	1 026	927 004	1 037 656	117 906	1 010 000
29.09.89	RAMONVILLE-ST AGNE (31520)	ZAC du Canal - Bât. B18 - 9 av de l'Europe	Bureaux	817	846 698	932 923	92 340	815 000
30.07.92	REIMS (51000)	1 allée Thierry Sabine	Bureaux	890	832 122	856 937	97 814	855 000
20.12.2011	REIMS (51000)	3 rue Condorcet	Commerces	425	1 600 000	1 600 000	100 000	1 470 000
01.09.86	RENNES (35000)	Centre Colombia - rue du Puit Mauger	Commerces	1 868	1 710 575	1 710 575	300 359	4 100 000
04.07.91	ROSNY-SOUS-BOIS (93110)	Immeuble SPAAK - 12 rue Jules Ferry	Bureaux	1663	1 837 976	1 869 481	188 228	1 875 000
01.04.96	ROUEN (76000)	59/61 rue du Gros Horloge	Commerces	600	632 663	632 663	115 784	2 625 000
22.12.97	ROUEN (76000)	21/23 rue du Bec	Commerces	215	152 449	152 449	64 339	965 000
04.03.02	SAINT-HERBLAIN (44800)	Parc de l'Angevinière - Bât B boulevard Marcel Paul	Bureaux	742	579 306	583 020	81 730	835 000
01.07.86	SAINT-HERBLAIN (44800)	Parc de l'Angevinière - Bât. E boulevard Marcel Paul	Bureaux	1 000	862 625	881 249	120 010	1 150 000
08.07.87	SAINT-HERBLAIN (44800)	Le Ponant - 3 place Magellan	Bureaux / Commerces	3 302	2 852 969	2 852 969	455 775	4 500 000
05.08.05	SAINT-HERBLAIN (44800)	ZAC du Moulin Neuf - Le Kepler - rue Michaël Faraday	Bureaux	1 030	1 245 000	1 245 000	102 450	1 100 000
23.12.93	SAINT-HERBLAIN (44800)	ZAC du Moulin Neuf - 1 rue Faraday	Bureaux	710	790 000	790 000	73 130	800 000
07.05.92	STRASBOURG MEINAU (67000)	5 rue du Verdon	Bureaux	1 161	1 300 000	1 300 000	116 100	750 000
06.11.95	STRASBOURG OBERHAUSBERGEN (67000)	Le Valparc - 12 rue du Parc	Bureaux	904	1 147 728	1 155 233	115 171	1 100 000
18.06.96	STRASBOURG MEINAU (67000)	2 rue du Verdon	Bureaux	371	516 393	524 872	54 977	500 000
28.05.09	STRASBOURG (67000)	Via Magistrale - boulevard Wilson	Bureaux	1441	4 200 000	4 236 159	330 218	4 600 000
19.09.88	TOULOUSE (31000)	ZAC du Canal - Campus 1 - Bât. B - 1 avenue de l'Europe	Bureaux	596	583 482	628 904	75 525	660 000
15.10.86	TOURS ST-AVERTIN (37550)	Parc des Granges Galands	Bureaux	1 030	844 872	857 860	114 911	1 250 000
23.12.93	TOURS (37550)	La Milletière - 7 allée Colette Duval	Bureaux	810	879 605	891 349	94 035	930 000
23.12.93	VILLERS-LES-NANCY (54000)	PAT de l'Hippodrome	Bureaux	812	894 020	942 565	102 381	870 000
03.05.90	VIROFLAY (78220)	80 bis avenue du Général Leclerc	Bureaux	674	1 408 731	1 420 953	81 069	1 028 332
				44 116	61 552 817	62 501 092	6 204 253	70 095 109

2. ACQUISITIONS – REVENTES

La composition du patrimoine a été modifiée au cours de l'exercice au terme de 2 ventes et de 3 acquisitions :

Ont été vendues les surfaces suivantes situées :

- A Bièvres – au sein de l'Europarc situé Plaine de Gizy : un immeuble de bureaux correspondant à une surface de 786 m² (acte signé le 27/03/2014). Cette cession a été réalisée sur la base d'un prix net vendeur de 700 000 €.
- A Saint-Pierre-des-Corps – 8/10 rue de la Rabatterie – un immeuble de bureaux d'une surface de 365 m² (correspondant à la quote-part indivise détenue par la SCPI), vendu sur la base d'un prix net vendeur de 340 000 € (acte signé le 27/05/2014).

Ont été achetées les surfaces suivantes situées :

- A Saint-Herblain – Zone commerciale Atlantis – l'achat de la quote-part indivise que détenait une autre SCPI (50%) au sein de l'immeuble le Ponant situé 3 place Magellan. Cette part indivise portant sur 774m² de bureaux et 777 m² de commerces, a été acquise sur la base d'un prix net vendeur de 1 750 000 € et d'une rentabilité de 12,00 % en date du 06/08/2014.

- A Nantes – 2 boulevard Chevreul – l’achat d’un lot de copropriété formant le dernier étage de l’immeuble « le Riveur » d’une surface de 898 m² de bureaux pris en location par le Ministère de la Justice au terme d’un bail ferme de 9 ans. L’acquisition a été régularisée en date du 02/10/2014 sur la base d’un prix net vendeur de 2 045 000 € et d’une rentabilité de 7,07 %.
- A Lille – sur la zone tertiaire Eurotechnologies – l’achat d’un lot de copropriété formant le dernier étage de l’immeuble « Urbawood » d’une surface de 587 m² de bureaux pris en location par la Sté VEKIA au terme d’un bail ferme de 6 ans. L’acquisition a été régularisée en date du 23/12/2014 sur la base d’un prix net vendeur de 1 250 000 € et d’une rentabilité de 7,87 %.

3. SITUATION LOCATIVE

• Taux d’occupation (T.O.)

Le taux d’occupation physique – TOP - exprimé en surface, est de 83,02 % en fin d’exercice. ⁽¹⁾

Le taux d’occupation financier – TOF - s’élève à 85,64 % 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 Cergy Pontoise 184 m², Dijon 102 m², Bron 195 m², Nantes (Beaumanoir) 193 m², Reims (rue Condorcet) 394 m², Rosny-sous-Bois 419,50 m², Saint-Herblain (le Ponant) 329,30 m², Saint-Herblain (le Kepler) 195 m², Saint-Herblain (le Faraday) 710 m², Strasbourg (2 rue du Verdon) 371 m², Toulouse (Campus) 120 m², Villers-lès-Nancy 63 m².
- entrées ou maintien de locataires à Cergy-Pontoise 212 m², Marseille 94m², Nantes (Beaumanoir) 193 m², Rosny-sous-Bois 559,50 m², Saint-Herblain (le Kepler) 196 m², Saint-Herblain (le Faraday) 710 m², Toulouse (Campus) 164 m², Tours 332 m², Viroflay 168,66 m².

La surface vacante fin 2014 est ainsi de 7 488,94 m² contre 7 634,10 m² fin 2013. Cette variation intègre les surfaces cédées à Bièvres (786 m²) qui avaient été laissées vacantes afin de favoriser cette vente auprès d’investisseurs occupants. A préciser que 15% des surfaces vacantes porte sur l’immeuble libéré par le Greta à Strasbourg et qui fait l’objet d’un projet de réhabilitation.

• Mouvements locatifs de l’exercice

VILLE	IMMEUBLE	Surfaces vacantes 31.12.2013		Surfaces libérées en 2014		Surfaces relouées en 2014		Surfaces relouées en 2014		Surfaces vacantes 31.12.2014
		ex - locataires	m ²	locataires sortants	m ²	nouveaux locataires	m ²	Locataires maintenus	m ²	
Bièvres	route de Gizy	EFFIK	786,00			vente le 27/03/2014	786,00			
Bièvres	route de Gizy	ABOUND	209,55							209,55
		KALIMERA	51,15							51,15
		RIGWAY	26,40							26,40
Boulogne- Billancourt	r. Nationale	WSTORE	55,59							55,59
		ABC COM	35,90							35,90
		SYNOMIA	73,04			DXO LABS	73,04			-
				EXPAY	39,39					
Carquefou	Sirius - rue Ampère	HEXALIANCE	426,00							426,00
Cergy St-Christophe	28 rue de l’Aven	GESTRIM	34,00							34,00
		SOGIPA	28,00			INITIACTIVE 95	28,00			-
		EXPERTS EN BATIMENT	25,00							25,00
				INITIACTIVE 95	184 ,00			INITIACTIVE 95	184,00	
Cesson- Sévigné	Les Peupliers	NEOPTIN	73,00							73,00
				DOMCO	48,00					48,00

VILLE	IMMEUBLE	Surfaces vacantes 31.12.2013		Surfaces libérées en 2014		Surfaces relouées en 2014		Surfaces relouées en 2014		Surfaces vacantes 31.12.2014
		ex - locataires	m²	locataires sortants	m²	nouveaux locataires	m²	Locataires maintenus	m²	m²
Créteil	139 allée des Bassins									-
										-
Dijon	1 av. Jean Bertin	FAFSAB	155,00							155,00
				INFOGREEN	102,00					102,00
Dijon	6 rue Marcel Dassault		-							-
Issy-les-Moulineaux	r. de Verdun		-							-
Levallois-Perret	r. Brossollette	ADH	55,00							55,00
		CFI	107,00							107,00
Limoges	29 place Jourdan									
Lille	86 rue de Molinel									
Lille	52 allée Vicot Lhermitte									
Lyon - Bron	r. Blaise Pascal		-	EIFFAGE	195,00					195,00
Lyon Villeurbanne	place Ch. Hernu		-							-
Malakoff	Etienne Dolet	CORTLAND	45,00							45,00
Marc en B.	Le petit.Wasquehal		-							-
Marseille	av. Kaynes	ALTEDIA	94,00			CDTP	94,00			-
Mérignac	r de la Marne		-							-
Mérignac	Innolin av du Golf	UTEP	157,00							157,00
Metz Augny	ZAC du Bois d'Orly	PRIMA CLIM	560,00							560,00
		SAMLIT	758,00							758,00
Mont Saint-Aignan	La Vatine-rue Monod	ALLIANZ	202,00							202,00
Nantes	Beaumanoir		-	GOBERT	93,00	PARABELLUM	93,00			-
			-	PARABELLUM	100,00	LIGER JURIS	100,00			-
Nantes	rue Chevreul									
Orléans	n°10 rue E. Zola	RESSOURCES MUTUELLES	120,00							120,00
		DÉPARTEMENT LOIRET	215,50							215,50
		DÉPARTEMENT LOIRET	17,50							17,50
		DÉPARTEMENT LOIRET	216,50							216,50
Paris 16°	r. Pergolèse		-							-
Paris 17°	r. Chazelles		-							-
Paris 19°	Quai de la Loire		-							-
Paris 6°	Raspail		-							-
Paris 11°	r Parmentier		-							-
Ramonville	M 15 - 7 av. Europe		-							-
Ramonville	B.18 - 7bis av. Europe									-
Reims	1 al. Thierry Sabine									-
Reims	3 rue Condorcet			CA CONSUMER	394,85					394,85
Rennes	Colombia		-							-
Rosny-sous-Bois	12 rue Jules Ferry	HI SEC	140,00			ADMEA	140,00			-
				ADMEA	419,50			ADMEA	419,50	-
Rouen	r. du Bec		-							-
Rouen	Gros Horloge		-							-
St-Herblain	Le Ponant		-							-
		SOLOC RABOTAGE	117,30	SOLOC RABOTAGE	117,30					234,60
		AVIS	42,00	AVIS	42,00					84,00
				ITTAKA	170,00	DELTA	22,00			148,00
St Herblain	L'Angevinière - Bât. E									-
St Herblain	L'Angevinière - Bât. B	OCE	319,00							319,00
St Herblain	Le Kepler	LAFARGE	164,00	W FINANCES	196,00	MFLA	196,00			164,00
St Herblain	1 rue Faraday		-	FAC SIMILE	710,00			FAC SIMILE	710,00	-
Strasbourg	Via Magistrale		-							-
Strasbourg	5 rue du Verdon	LE GRETA	1 161,00							1 161,00
Strasbourg	12 rue du Parc	OVERLAP	231,00							231,00

VILLE	IMMEUBLE	Surfaces vacantes 31.12.2013		Surfaces libérées en 2014		Surfaces relouées en 2014		Surfaces relouées en 2014		Surfaces vacantes 31.12.2014
		ex - locataires	m²	locataires sortants	m²	nouveaux locataires	m²	Locataires maintenus	m²	m²
Strasbourg	2 rue du Verdon		-	HAGER	371,00					371,00
Toulouse	Campus - 1 av Europe	BCET	164,00			LOCAM	164,00			-
				LOCAM	120,00					120,00
Tours	7 al. Colette Duval	ECOUEST	111,00			ALCAFI	111,00			-
		SOCOMEK	77,00							77,00
		AIMT	221,00			DHL	221,00			-
		AXS PARK	102,00							102,00
Tours	Granges Galand		-							-
Tours	r. Rabatterie		-			vente le 27/05/2014				-
Villers-lès-Nancy	l'Hippodrome		-	ITRON	63,00					63,00
Viroflay	r. Gal Leclerc	SNCF	258,67			EXPERTIME	168,66			90,01
TOTAL			7634,10		3365,04		2196,70		1313,50	7488,94

4. CONTENTIEUX ET CRÉANCES DOUTEUSES

La dotation aux créances douteuses au titre de l'exercice s'élève à 81 617,96 € et les reprises de provisions à 112 572,28 €. 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 31/12/2014 est de 422 671,19 € contre 453 625,49 € au 31/12/2013. Il correspond principalement à la constitution de trois provisions liées au recouvrement de créances dues: par la Sté HD TECHNOLOGY suite à une contestation de refacturation de charges (41 k€); par la Sté MAINTRONIC à l'issue de son bail (19 k€); par la Sté BONNAZA (112 k€) dont le gérant cherche à céder le fonds de commerce, par la Sté AXESS (35 k€) dans le cadre d'un échancier d'apurement de la dette.

5. ENTRETIEN ET AMÉNAGEMENT DES IMMEUBLES

La gestion des immeubles est assurée directement par la Société de Gestion qui veille à la perception des loyers et au bon entretien du parc immobilier.

Nous vous rappelons que seuls les travaux de gros entretien restent à la charge de la SCPI, l'entretien courant incombant aux locataires selon nos contrats. Cependant, à l'occasion de l'installation de nouveaux locataires, il est souvent nécessaire de modifier certains aménagements afin d'adapter les bureaux aux besoins des entreprises, dépenses qui sont amorties dans le respect du plan comptable et en fonction de la nature des travaux (dotation 2014 : 211 721,45 €).

Les travaux d'aménagements amortissables réalisés en 2014 se sont élevés à la somme de 58 466,87 €. Ils portent sur les immeubles situés à BRON (19 145,83 €), MERIGNAC (Innolin – 21 600,00 €) et SAINT-AVERTIN (14 416,04 €).

6. GROSSES RÉPARATIONS

Nous rappelons que le patrimoine a été acheté à l'état neuf ou après rénovation lourde. La majorité des immeubles étant sortie de la garantie décennale, il convient de prévoir les travaux relevant des grosses réparations. Afin de couvrir ces dépenses prévisibles, la gérance vous propose de poursuivre la politique de provision pour grosses réparations en affectant à ce poste la somme de 178 100,24 € 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 2 574 154,53 €.

Durant l'exercice 2014 la provision pour grosses réparations a été partiellement utilisée à hauteur de 214 995,51 € pour le financement des travaux portant principalement sur les immeubles suivants situés à NANTES (le Ponant – 62 000,00 € - travaux d'étanchéité toiture), TOULOUSE (Campus) – 30 385,00 € – travaux de climatisation), STRASBOURG (5 rue du Verdon – 26 685,00 € travaux de reprise de façade), SAINT-HEBLAIN (L'Angevinière Bat B – 25 914, 08 € - travaux d'aménagements et remise à niveau des volets roulants), NANTES (le Beaumanoir – 21 208, 00 € - travaux de ravalement).

7. EXPERTISES

Dans le respect de la réglementation la Société de Gestion fait toujours estimer annuellement l'ensemble du patrimoine par un expert indépendant, ceci afin de permettre à chacun de pouvoir apprécier la valeur liquidative du patrimoine de la SCPI. L'estimation globale des immeubles reste voisine de celle de l'an passé.

Il est rappelé que la valeur fixée par l'expert est la valeur « vénale », c'est-à-dire « le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble » et dans les délais normaux. Elle est exprimée hors frais d'acquisition et en tenant compte des valeurs locatives qu'offrirait le marché à la date de l'estimation du bien, l'expert anticipant aussi bien les hausses que les baisses prévisibles à l'occasion du renouvellement des baux. Suite aux arbitrages et acquisitions réalisés sur l'exercice, il en résulte une estimation globale en fin d'exercice de 70 095 110 €.

IV – RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Résultat de l'exercice	3 614 556,50 €
Report à nouveau antérieur	2 293 182,50 €
Résultat disponible	5 907 739,00 €
Acomptes distribués	3 989 083,38 €
Nouveau report à nouveau	1 918 655,62 €

Afin d'atténuer les effets sur la distribution d'un résultat en retrait, le report à nouveau a été utilisé à hauteur de 16,33 %, soit 374 526, 88 €. Le nouveau report à nouveau représente 5,24 €/part, soit près de 45,96 % du dividende annuel.

Si vous reprenez cette proposition, le revenu versé par part ayant eu pleine jouissance en 2014 et avant prélèvement libératoire, s'élèvera à 11,40 €/part soit rapporté, au 31/12/2014 :

- à la valeur moyenne de transaction des parts sur le marché secondaire, une rentabilité de 4,88 % l'an du prix payé par l'acquéreur.
- à la valeur de réalisation du patrimoine, une rentabilité de 4,86 %.

L'évolution des revenus distribués est reprise au sein du tableau n°4 page 14.

V – FISCALITÉ

IMPÔTS SUR LE REVENU

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

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

Les recettes et dépenses retenues pour la détermination des revenus imposables pour l'exercice 2014, pour une part ayant eu pleine jouissance, sont détaillées ci-après :

	€
Revenus bruts fonciers	16,62
Charges récupérables, non récupérées sur le locataire	0,78
Frais réels de gestion	1,68
Travaux d'entretien	1,27
Primes d'assurances	0,01
Impôts fonciers	1,72
Revenu net foncier	11,16
Revenu financier	0,59
Revenu net imposable	11,75

IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE

L'ISF est dû par les personnes physiques dont le patrimoine net imposable excède, au 1^{er} janvier 2015, 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 2014 (valeur net vendeur) a été de 224,07 €/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.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTRÔLES

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La gérance de votre SCPI est assurée, conformément à ses statuts, par la société CM-CIC SCPI GESTION agréée et placée sous le contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). CM-CIC SCPI GESTION a obtenu l'agrément 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, 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 cinq ans. Celui-ci arrête à cette occasion la valeur vénale des immeubles selon les règles et méthodes appropriées aux SCPI.

LE COMMISSARIAT AUX COMPTES

Les comptes annuels de votre SCPI sont audités par un Commissaire aux Comptes, nommé par l'Assemblée Générale pour un mandat de six ans, dans le respect des normes professionnelles applicables en France.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

La Société de Gestion est assistée d'un Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale pour 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 25 juin 2013 est reprise en première page du présent rapport.

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.

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Euros

	BUREAUX	LOCAUX COMMERCIAUX	HABITATIONS	DIVERS (ENTREPÔTS)	TOTAUX
PARIS	3,42	5,00	/	/	8,42
RÉGION PARISIENNE	14,32		/	/	14,32
PROVINCE	53,56	23,70	/	/	77,26
TOTAUX	71,30	28,70	/	/	100,00

2. Évolution du capital

Date de création : 02.12.1985

Capital initial : 152 449,02 €

Nominal de la part : 762,25 €

ANNÉE	Montant du capital nominal au 31.12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31.12	Nombre d'associés au 31.12	Rémunération H.T. de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31.12 ⁽¹⁾
OUEST PIERRE INVESTISSEMENT						
2009	27 826 610 €	0,00 €	36 470	1 559	0,00 €	961,11 €
CRÉDIT MUTUEL IMMOBILIER 1						
2009	26 049 920 €	0,00 €	40 703	844	0,00 €	539,00 €
CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT						
2010	46 460 443 €	0,00 €	304 459	2 482	0,00 €	206,00 €
2011	46 460 443 €	0,00 €	304 459	2 399	0,00 €	225,45 €
2012	46 460 443 €	0,00 €	304 459	2 333	0,00 €	226,18 €
2013	46 460 443 €	0,00 €	304 459	2 209	0,00 €	226,99 €
2014	55 880 136,20 €	14 999 904,00 €	366 187	2 460	899 994,24 €	242,00 €

(1) prix payé par l'acquéreur

3. Évolution du marché secondaire des parts

ANNÉE	Nombre de parts cédées	% par apport au nombre de parts en circulation	Demandes de cessions en suspens au 31/12 ⁽¹⁾	Délai moyen d'exécution d'une cession	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € H.T.)
OUEST PIERRE INVESTISSEMENT					
2010 ⁽²⁾	610	1,67 %	190	30 jours	16 228,74
CRÉDIT MUTUEL IMMOBILIER 1					
2010 ⁽²⁾	462	1,35 %	422	30 jours	10 574,75
CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT					
2010 ⁽³⁾	2 922	0,95 %	190	30 jours	16 195,21
2011	7 201	2,36 %	1 354	30 jours	53 633,31
2012	5 928	1,95 %	695	30 jours	37 124,21
2013	5 610	1,84 %	277	30 jours	35 112,07
2014	6 596	1,80%	407	30 jours	42 648,05

(1) correspondent aux ordres de vente enregistrés par la Gérance

(2) de janvier à avril

(3) de août à décembre

4. Évolution du prix de la part

Euros

	01/01/2010 ⁽¹⁾	31/12/2010 ⁽¹⁾	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
	N-4	N-4	N-3	N-2	N-1	N
OUEST PIERRE INVESTISSEMENT						
Valeur d'acquisition au 31/12	192,22					
Dividende versé au titre de l'année	13,20					
Rendement de la part en %	6,87					
Report à nouveau cumulé par part	9,97					
CRÉDIT MUTUEL IMMOBILIER 1						
Valeur d'acquisition au 31/12	179,67					
Dividende versé au titre de l'année	12,33					
Rendement de la part en %	6,86					
Report à nouveau cumulé par part	7,93					
CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT						
Valeur d'acquisition au 31/12		206,00	225,45	226,78	226,99	242,00
Dividende versé au titre de l'année		13,20	12,60	12,15	12,15	11,40
Rendement de la part en %		6,41	5,59	5,37	5,35	4,71
Report à nouveau cumulé par part		9,27	8,64	8,29	7,3	5,24

(1) les données N-4 pour CM-CIC PI sont à rapprocher des données N-4 de OPI et CMI1 auxquelles ont été appliquées les parités d'échange au 01/01

5. Evolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2010		2011		2012		2013		2014	
	€	% du total des revenus	€	% du total des revenus	€	% du total des revenus	€	% du total des revenus	€ ⁽²⁾	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	18,90	89,83	16,80	81,83	17,52	87,38	17,03	91,81	13,96	76,91
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,46	2,19	0,73	3,56	0,84	4,19	0,52	2,80	0,57	3,13
Produits divers ⁽³⁾	1,68	7,98	3,00	14,61	1,69	8,43	1,00	5,39	3,62	19,96
TOTAL	21,04	100,00	20,53	100,00	20,05	100,00	18,55	100,00	18,15	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
Diverses charges d'exploitation dont commissions de gestion ⁽³⁾	2,45	11,64	3,69	17,97	3,44	17,16	3,32	17,90	4,85	26,74
Autres frais de gestion	0,91	4,33	1,07	5,21	0,87	4,34	0,90	4,85	1,18	6,50
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,26	5,99	1,20	5,85	1,28	6,38	0,70	3,77	0,68	3,75
Charges locatives non récupérées										
Sous total charges externes	4,62	21,96	5,96	29,03	5,59	27,88	4,92	26,52	6,71	36,99
Amortissements nets										
. Patrimoine										
. Autres (travaux d'aménagements)	1,33	6,32	1,28	6,23	0,67	3,34	0,70	3,77	0,58	3,19
Provisions nettes ⁽²⁾										
. Pour travaux (grosses réparations)	0,65	3,09	0,76	3,70	1,04	5,19	0,59	3,18	0,49	2,68
. Autres (douteux/risques et charges)	1,13	5,37	0,50	2,44	1,00	4,99	0,94	5,07	0,50	2,77
Sous total charges internes	3,11	14,78	2,54	12,37	2,71	13,52	2,23	12,02	1,57	8,63
TOTAL	7,73	36,74	8,50	41,40	8,30	41,40	7,15	38,54	8,28	45,62
RÉSULTAT COURANT	13,31	63,26	12,03	58,60	11,75	58,60	11,39	61,40	9,87	54,38
Variation report à nouveau	0,11	0,52	-0,57	-2,78	-0,40	-2,00	-0,76	-4,10	-1,53	-8,43
Variation d'autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire ⁽⁴⁾	13,20	62,74	12,60	61,37	12,15	60,60	12,15	65,50	11,40	62,81
Revenus distribués après prélèvement libératoire	13,06	62,07	12,37	60,25	11,84	59,05	11,95	64,42	11,17	61,54

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

(2) sur la base de 366 187 parts suite à l'augmentation de capital

(3) commissions de souscription perçues et reversées à la Société de Gestion et aux réseaux distributeurs

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

6. Emploi des fonds

Euros

	TOTAL AU 31/12/2013	DURANT L'ANNÉE 2014	TOTAL AU 31/12/2014
Fonds collectés	62 186 821	14 999 904	77 186 725
.+ /-cessions	-43 699	-317 693	-361 392
.+ divers (Amortissements des frais d'acquisition de la TVA non récupérable et des mobilisations locatives)	2 082 928	212 368	2 295 296
.- prélèvement sur prime d'émission	2 259 339	899 994	3 159 333
.- Achats d'immeubles	57 534 458	3 944 857	61 493 636
.- Frais d'acquisition et TVA (non récupérable)	1 395 422	314 994	1 710 416
.- Divers agencements	7 048	0	7 048
.- Divers agencements	2 463 414	51 218	2 514 631
Sommes restant à investir	566 369	9 683 516	10 235 565

7. Chiffres significatifs

I	Compte de résultat		Euros	Euros
		Loyers	5 112 080,09	
		Résultat d'exploitation	3 407 608,04	
		Résultat	3 614 556,50	
II	Bilan	Capital social	55 880 136,20	
		Total des capitaux propres	76 573 369,95	
		Immobilisations locatives	62 515 412,44	
		Total du bilan	76 573 369,95	
III	Autres informations		Global	par part
		Bénéfice	3 614 556,50	09,87
		Dividende	3 989 083,38	11,40
IV	Patrimoine	Valeur vénale / expertise (hors droits, hors frais)	70 095 110,00	191,42
		Valeur comptable	62 515 412,44	170,72
		Valeur de réalisation	85 809 587,17	234,33
		Valeur de reconstitution de la SCPI	97 125 187,30	265,23

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 2014.

Notre mission d'assistance et de contrôle a pu s'exercer à la faveur de nos échanges avec la Société de Gestion notamment lors des réunions du Conseil qui se sont tenues le 25 mars, le 16 juin et le 12 novembre 2014.

Le Conseil s'est réuni le 24 mars 2015 afin d'examiner notamment les comptes annuels de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT arrêtés au 31/12/2014.

AUGMENTATION DU CAPITAL

L'augmentation de capital ouverte en novembre 2013 à hauteur de 15 M€ a été clôturée par anticipation en date du 07 avril 2014. Cette collecte de capitaux doit contribuer à élargir l'assiette du patrimoine tout en améliorant sa diversification, la Société de Gestion recherchant prioritairement des investissements en murs commerciaux de centre-ville ou des immeubles neufs à usage de bureaux répondant aux dernières normes réglementaires.

SITUATION IMMOBILIÈRE

Le patrimoine de la SCPI a connu quelques mouvements durant l'exercice grâce à la collecte des capitaux et à la poursuite de la politique d'arbitrage engagée depuis quelques années.

Au niveau des ventes, celles-ci ont porté sur la cession de deux immeubles ou de lots de copropriétés situés : à BIEVRES – Plaine de Gizy et à SAINT-PIERRE DES CORPS – 10 rue de la Rabatterie.

Au niveau des acquisitions, elles ont porté sur trois opérations situées à NANTES – 2 rue Chevreul, à LILLE – 52 allée Vicot-Lhermite et à SAINT-HERBLAIN – place Magellan sur la zone commerciale Atlantis. Ces acquisitions générant un produit locatif immédiat ont été réalisées dans le souci d'adosser, dans la mesure du possible, ces loyers à des baux fermes (6 ou 9 ans) afin de conforter les revenus encore fragilisés en période de tension des marchés locatifs.

Le Conseil a été étroitement associé à ces orientations qui doivent se poursuivre en 2015 afin de consolider les performances de la SCPI. Malgré leurs estimations prudentes, les experts maintiennent la valeur globale des immeubles, à patrimoine constant, par rapports à celles de 2013, ces évaluations s'adosant toujours à des valeurs locatives telles qu'elles ressortent du marché et non des baux en cours.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année 2014, le marché secondaire a trouvé une quasi liquidité à l'issue de chaque confrontation mensuelle des ordres d'achat et des ordres de vente.

Le prix moyen annuel constaté à l'issue de ces transactions s'est stabilisé autour d'une valeur moyenne annuelle de 216,25 €/part, net vendeur. A noter cependant l'étroitesse de ce marché qui représente 1.80% des parts existantes et la progression régulière de la valeur d'échange qui, au 31/12/2014, est voisine de la valeur retenue dans le cadre de l'augmentation de capital.

GOVERNANCE DE LA SCPI

La Société de Gestion a tenu régulièrement informé le Conseil des adaptations mises en œuvres en application de la directive AIFM portant, notamment, sur l'agrément de Société de Gestion de Portefeuille qui a été accordé par l'AMF en juillet 2014 et au rôle du Dépositaire qui a pour mission d'assurer la garde des actifs et le suivi du passif de la SCPI.

RENOUVELLEMENT DES MEMBRES

Nous rappelons qu'en application de l'article 18 des statuts, l'Assemblée Générale Ordinaire de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT aura à pourvoir 6 postes de Conseiller. La liste des membres actuels du Conseil est reprise en p. 2 du rapport de la Société de Gestion.

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.

Ceux-ci n'appellent pas d'observation particulière de notre part.

Nous marquons un avis favorable à l'affectation du résultat sous la forme du dividende correspondant aux acomptes versés, soit 3 989 083,38 €, composé du résultat de l'exercice (3 614 556,50 €) majoré d'une reprise sur le report à nouveau de 374 526,88 €. Après le vote des associés, le nouveau report à nouveau sera de 1 918 655,62 €.

Le Président du Conseil de Surveillance
Monsieur Jean-Claude RUTH

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2014

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 2014, 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 « informations sur les règles générales d'évaluation » 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.

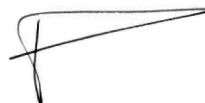
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

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 31 mars 2015
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 2014

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 et les modalités essentielles 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

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

Conventions de commission d'arbitrage conclue avec la société de gestion CM-CIC SCPI Gestion S.A.

- Nature et objet :

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

- 1% hors taxes, perçus à l'issue des cessions d'immeubles autorisées par les textes et calculés sur la base de la valeur hors taxes ou hors droit, portée à l'actif des actifs cédés,
- 1% hors taxes, perçus à l'issue des acquisitions d'immeubles résultant du réemploi des fonds et calculée sur la base de la valeur hors taxes ou hors droit, portée à l'acte des actifs achetés.

Cette convention, renouvelable annuellement par approbation de votre assemblée générale, a été renouvelée pour la dernière fois le 16 juin 2014 par l'Assemblée générale ordinaire de la SCPI CM-CIC Pierre Investissement.

- Modalités :

Pour l'exercice 2014, la commission versée par votre société civile de placement immobilier au titre de cette convention s'élève à € 60 850 hors taxes.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

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

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

- Nature et objet :

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

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

- Modalités :

Pour l'exercice 2014, la rémunération versée par votre société civile de placement immobilier s'élève à € 428 903,32 hors taxes, exclusivement au titre de la gestion et de l'administration des biens sociaux de la SCPI.

Nantes, le 31 mars 2015
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.



Franck Noël
Associé

COMPTES DE L'EXERCICE 2014

1. Bilan au 31 décembre 2014	p. 24
2. Comptes de résultat 2014	p. 26
3. Annexes	p. 28

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2014

ÉTAT DU PATRIMOINE

Euros

	31.12.2014		31.12.2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	62 515 412,44	70 095 110,00	58 654 774,18	66 218 735,00
Terrains et constructions locatives	+ 62 501 092,03	70 095 110,00	58 654 774,18	66 218 735,00
Immobilisations en cours	+ 14 320,41	0,00	0,00	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	915 668,46	915 668,46	662 639,52	662 639,52
Commissions de souscription	+ 0,00	0,00	0,00	0,00
Frais de recherche des immeubles	+ 915 073,76	0,00	661 574,93	0,00
TVA non récupérable sur immob locatives	+ 594,70	0,00	1 064,59	0,00
Autres frais d'acquisition des immeubles	+ 0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions liées aux placements immobiliers	-3 664 862,64	-3 664 862,64	-3 599 515,96	-3 599 515,96
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	- 0,00	0,00	0,00	0,00
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 2 574 154,53	0,00	2 611 049,85	0,00
Autres provisions pour risques et charges	- 1 090 708,11	0,00	988 466,11	0,00
TOTAL I	59 766 218,26	67 345 915,82	55 717 897,74	65 230 268,89
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0,00	0,00	0,00	
Associés capital souscrit non appelé	+ 0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles	+ 0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation	+ 0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières	+ 0,00	0,00	0,00	0,00
Créances	1 336 753,31	1 336 753,31	1 063 048,22	1 063 048,22
Locataires et comptes rattachés	+ 1 382 085,94	0,00	1 320 222,31	1 320 222,31
Autres créances	+ 377 338,56	0,00	196 451,40	196 451,40
Provisions pour dépréciation des créances	- 422 671,19	0,00	453 625,49	453 625,49
Valeurs de placements et disponibilités	17 917 808,88	17 917 808,88	15 810 454,35	15 810 454,35
Valeurs mobilières de placement	+ 17 814 905,45	0,00	8 445 470,28	8 445 470,28
Fonds de remboursement	+ 0,00	0,00	0,00	0,00
Autres disponibilités	+ 102 903,43	0,00	7 364 984,07	7 364 984,07
Provisions générales pour risques et charges	- 0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	-2 435 540,09	-2 435 540,09	-9 455 689,22	-9 455 689,22
Dettes financières	- 1 253 548,97	0,00	1 264 719,43	1 264 719,43
Dettes d'exploitation	- 615 666,24	0,00	501 290,55	501 290,55
Dettes diverses	- 566 324,88	0,00	7 689 679,24	7 689 679,24
TOTAL II	16 819 022,10	16 819 022,10	7 417 813,35	7 417 813,35
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 0,00	0,00	0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+ 0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	- 11 880,41	11 880,41	0,00	0,00
TOTAL III	-11 880,41	-11 880,41	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	76 573 359,95	84 153 057,51	63 135 711,09	72 648 082,24
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

Euros

	31.12.2013			31.12.2014
Capitaux propres	Situation de clôture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	46 460 443,40	0,00	9 419 692,80	55 880 136,20
Capital souscrit	46 460 443,40		9 419 692,80	55 880 136,20
Capital en cours de souscription	0,00			0,00
Primes d'émission	13 467 038,48	0,00	4 680 216,96	18 147 255,44
Primes d'émission	8 794 057,21		5 580 211,20	14 374 268,41
Primes d'émission en cours de souscription	0,00			0,00
Prélèvement sur prime d'émission	-2 259 339,08		-899 994,24	-3 159 333,32
Prime de fusion	10 423 986,30			10 423 986,30
Prélèvement sur prime de fusion	-3 491 665,95		0,00	-3 491 665,95
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation	0,00			0,00
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00			0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00			0,00
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-43 999,14		-317 392,65	-361 391,79
Réserves				
Report à nouveau	2 524 821,41	-231 638,91	0,00	2 293 182,50
Résultat de l'exercice	3 467 537,94	-3 467 537,94	3 614 556,50	3 614 556,50
Résultat de l'exercice	3 467 537,94		3 614 556,50	3 614 556,50
Résultat en attente d'affectation	0,00	-3 467 537,94	0,00	0,00
Acomptes sur dividendes	-2 740 131,00	3 699 176,85	-3 959 424,75	-3 000 378,90
Acompte sur dividende versé 1 ^{er} trimestre 2013	-913 377,00	913 377,00		0,00
Acompte sur dividende versé 2 ^e trimestre 2013	-913 377,00	913 377,00		0,00
Acompte sur dividende versé 3 ^e trimestre 2013	-913 377,00	913 377,00		0,00
Acompte sur dividende versé 4 ^e trimestre 2013		959 045,85	-959 045,85	0,00
Acompte sur dividende versé 1 ^{er} trimestre 2014			-966 828,00	-966 828,00
Acompte sur dividende versé 2 ^e trimestre 2014			-1 044 846,00	-1 044 846,00
Acompte sur dividende versé 3 ^e trimestre 2014			-988 704,90	-988 704,90
TOTAL GÉNÉRAL	63 135 711,09	0,00	13 437 648,86	76 573 359,95

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

COMPTES DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DÉCEMBRE 2014

CHARGES

Euros

CHARGES H.T.	31.12.2014		31.12.2013	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
Charges immobilières		2 204 317,12		2 242 197,45
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 459 517,79		1 545 766,30	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	249 556,26		212 747,26	
Autres charges immobilières	495 243,07		483 683,89	
Charges d'exploitation de la société		2 348 685,39		1 638 876,66
Diverses charges d'exploitation		749 494,30		779 565,11
Honoraires de la gérance	540 958,05		542 667,83	
Autres honoraires	98 420,64		120 935,39	
Informations des associés	16 342,39		16 415,99	
Frais postaux et de communications	15 320,51		12 193,03	
Frais de conseils et d'assemblées	5 804,98		12 030,27	
Frais divers	72 647,73		75 322,60	
Dotation aux amortissements d'exploitation		573 681,65	0,00	680 041,39
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	81 617,96		183 161,66	
Provisions pour grosses réparations	178 100,24		180 300,97	
Amortissements	211 721,45		213 068,76	
Provision pour éventualités diverses	102 242,00		103 510,00	
Provisions pour risques divers				
Autres charges		1 025 509,44	0,00	179 270,16
Clients irrécouvrables	6 578,48		47 078,98	
Autres charges gestion courante / ex. antérieur	118 936,72		132 191,18	
Commission de souscription (1)	899 994,24			
Charges financières		301,90		
Charges financières diverses	301,90			
Dotation aux amortissements et aux provisions				
Charges financières				
Charges exceptionnelles		1 964,91		52 929,78
Charges exceptionnelles (clients irrécouvrables)				
Dotation aux amortissements et aux provisions				
Charges exceptionnelles	1 964,91		52 929,78	
Total des charges	4 555 269,32	4 555 269,32	3 934 003,89	3 934 003,89
Solde créditeur = bénéfice	3 614 556,50	3 614 556,50	3 467 537,94	3 467 537,94
TOTAL GÉNÉRAL	8 169 825,82	8 169 825,82	7 401 541,83	7 401 541,83

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

(1) commissions de souscriptions reversées à la Société de Gestion et aux réseaux distributeurs

PRODUITS

Euros

PRODUITS H.T.	31.12.2014		31.12.2013	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		6 635 034,13		6 938 702,58
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	5 112 080,09		5 184 489,06	
Charges facturées	1 456 516,52		1 662 650,48	
Produits annexes	66 437,52		91 563,04	
Autres produits d'exploitation		1 325 576,42		270 460,18
Reprises d'amortissement d'exploitation				
Reprises de provision d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	112 572,26		100 350,80	
Provisions pour grosses réparations	214 995,51		167 115,17	
Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
Transferts de charges d'exploitation (1)	900 320,15		2 940,1	
Autres produits				
Autres produits de gestion courante / ex. antérieur	97 688,50		54,11	
Produits financiers		208 134,69		157 662,19
Produits financiers	208 134,69		157 662,19	
Intérêts de retard facturés				
Reprises de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels		1 080,58		34 716,88
Produits exceptionnels (clients irrécouvrables)			34 716,88	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
Produits exceptionnels	1 080,58			
Total des produits	8 169 825,82	8 169 825,82	7 401 541,83	7 401 541,83
Solde débiteur = perte			0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	8 169 825,82	8 169 825,82	7 401 541,83	7 401 541,83

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

(1) commissions de souscription prélevées sur prime d'émission

Annexes aux comptes annuels 2014

SOMMAIRE

I. LES FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2014.....	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. 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 2014.....	p. 34
G) Créances et Dettes.....	p. 34
1 - Créances.....	p. 34
2 - Dettes financières.....	p. 35
3 - Dettes d'exploitation.....	p. 35
4 - Valeurs de placements et disponibilités.....	p. 35
IV. INFORMATIONS DIVERSES.....	p. 35
A) Frais d'établissement.....	p. 35
B) Produits à recevoir et charges à payer.....	p. 35
1- Produits à recevoir.....	p. 35
2- Charges à payer.....	p. 36
C) Commissions de gestion.....	p. 36
D) Charges et produits de la période imputables à un autre exercice.....	p. 37
E) Produits et charges exceptionnels.....	p. 37
F) Engagements hors-bilan.....	p. 37

I. LES FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2014

Mouvements du parc locatif :

Deux cessions d'immeubles ont été enregistrées.

- A Bièvres, 1 chemin de Gizy engendrant une moins value de 330 000 €.
- A Saint-Pierre-des-Corps, 8 et 10 rue de la Rabatterie dégageant une plus-value de 12 607,35 €.

Des acquisitions immobilières ont été réalisées :

- A Saint Herblain, 3 place Magellan ZAC D'ATLANTIS (le Ponant).
- A Nantes, 2 avenue Chevreul (Le Riveur).
- A Lille, 58 allée Marie Thérèse Vicot-Lhermitte (Urbawood).

Augmentation de capital :

Une augmentation de capital de 14,9 M€ a été cloturée par anticipation au 07/04/2014 avec la création de 61 278 nouvelles parts sociales d'une valeur nominale de 152,60 € au prix de souscription de 243,00 €.

II. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice 2014 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 1 090 708,11 € au 31.12.2014 est destinée à couvrir les risques suivants :

- mise aux normes des anciens immeubles pour : 665 K€
- charges locatives imprévues ou impayées pour : 271 K€
- risque de litige avec les locataires pour : 155 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 2014 et a été réalisée par la société Foncière Expertise.

C) Le plan d'entretien

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

D) La valeur des terrains

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

III. TABLEAUX CHIFFRES

A) Variation de l'actif immobilisé

Euros

Tableau de variation de l'actif immobilisé	Valeur brute au 31.12.2013	Augmentations	Diminutions	Valeur brute au 31.12.2014
Immeubles locatifs	57 534 458,07	5 295 000,00	1 350 142,94	61 479 315,13
Agencements non amortissables des immeubles	712 238,64	0,00	7 249,71	704 988,93
Agencements amortissables des immeubles	1 751 174,92	58 466,89	0,00	1 809 641,81
Immeubles constructions en cours	0,00	14 320,41		14 320,41
Sous-Total Immobilisations Locatives Brutes	59 997 871,63	5 367 787,30	1 357 392,65	64 008 266,28
Amortissements	-1 343 097,45	-149 756,39	0,00	-1 492 853,84
Total Immobilisations Locatives Nettes	58 654 774,18	5 218 030,91	1 357 392,65	62 515 412,44
Frais d'acquisition d'immeubles	1 395 422,06	314 994,00		1 710 416,06
TVA non récupérable	7 048,38	0,00	0,00	7 048,38
Sous-Total Charges à Répartir Brutes	1 402 470,44	314 994,00	0,00	1 717 464,44
Amortissements	-739 830,91	-61 965,08		-801 795,99
Total Charges à Répartir Nettes	662 639,53	253 028,92	0,00	915 668,45
Total des Immobilisations Nettes	59 317 413,71	5 471 059,83	1 357 392,65	63 431 080,89

B) Inventaire et tableau récapitulatif du patrimoine immobilisé

1 – Tableau récapitulatif : état de synthèse

Euros

Récapitulation des placements immobiliers nets d'amortissements	31.12.2014		31.12.2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<i>Terrains et constructions locatives</i>				
Bureaux	44 985 062,11	45 211 777,00	44 376 122,35	44 877 903,00
Commerces	12 026 565,21	17 730 000,00	10 526 565,21	16 427 500,00
Entrepôts	1 783 709,55	1 520 000,00	1 794 967,64	1 630 000,00
Mixte : Habitations/Commerces				
Mixte : Bureaux/Commerces	2 852 968,64	4 500 000,00	1 102 968,64	2 150 000,00
Mixte : Bureaux/Entrepôts				
Mixte : Commerces/Entrepôts				
Mixte : Bureaux/Local d'activités	852 786,52	1 133 332,00	854 150,34	1 133 332,00
TOTAL	62 501 092,03	70 095 109,00	58 654 774,18	66 218 735,00
<i>Immobilisations en cours</i>				
Bureaux	14 320,41			
Commerces				
Entrepôts				
Mixte : Habitations/Commerces				
Mixte : Bureaux/Commerces				
Mixte : Bureaux/Entrepôts				
Mixte : Commerces/Entrepôts				
Mixte : Bureaux/Local d'activités				
TOTAL	14 320,41			
TOTAL GÉNÉRAL	62 515 412,44	70 095 109,00	58 654 774,18	66 218 735,00

2 – Inventaire détaillé

Euros

	Récapitulation détaillée des placements immobiliers	31.12.2014		31.12.2013	
		Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
	Terrains et constructions locatives				
	Bureaux Sous-Total	44 985 062,11	45 211 777,00	44 376 122,35	44 877 903,00
2	ST-HERBLAIN - Parc de l'Angevinière - rue Marcel Paul - Bât.E	881 249,04	1 150 000,00	881 249,03	1 165 000,00
3	TOURS/ ST AVERTIN - les Granges Galand	857 860,05	1 250 000,00	844 872,45	1 220 000,00
4	MONT ST-AIGNAN - Parc la Vatine - 11 rue Jacques Monod	741 031,22	740 000,00	742 872,89	770 000,00
5	NANTES - 15 rue Lamoricière - Le Beaumanoir	1 594 091,05	1 870 000,00	1 601 732,67	1 900 000,00
6	TOULOUSE-CAMPUS - 1 av de l'Europe	628 903,69	660 000,00	633 272,72	640 000,00
7	CESSON SEVIGNE - Parc les PEUPLIERS	726 905,27	780 000,00	726 905,27	850 000,00
8	RAMONVILLE St-Agne - 7 av de l'Europe Bât. M15	1 037 656,32	1 010 000,00	1 037 656,33	1 000 000,00
14	RAMONVILLE St Agne - 9 av de l'Europe Bât. B18	932 922,86	815 000,00	933 146,10	820 000,00
15	LEVALLOIS PERRET - 35 rue Pierre Brossolette	611 930,70	600 000,00	611 930,70	560 000,00
18	MERIGNAC - 33/37 av. de la Marne	548 816,46	1 020 000,00	548 816,46	970 000,00
19	St HERBLAIN - Parc de l'Angevinière - rue Marcel Paul - Bât. B	583 020,47	835 000,00	584 023,93	800 000,00
20	MERIGNAC - Parc Innolin - 10 rue du Golf	598 303,48	700 000,00	579 277,73	720 000,00
21	St HERBLAIN - Parc du Moulin Neuf - Le Kepler	1 245 000,00	1 100 000,00	1 245 000,00	1 100 000,00
22	CARQUEFOU - Parc de la Fleuriaye -rue Ampère	2 136 996,15	1 700 000,00	2 136 996,15	1 700 000,00
23	BIEVRES - route de Gizy	0,00	0,00	1 030 000,00	700 000,00
24	STRASBOURG - 5 rue de Verdon	1 300 000,00	750 000,00	1 300 000,00	790 000,00
25	REIMS - 1 rue Thierry Sabine	856 937,49	855 000,00	874 428,60	880 000,00
28	CRETEIL - 139 chemin des Bassins	1 128 933,04	1 095 000,00	1 130 871,48	1 100 000,00
29	TOURS - 7 allée Colette Duval	891 348,63	930 000,00	899 736,80	890 000,00
30	DIJON - 13 avenue Jean Bertin	788 478,51	740 000,00	793 899,53	760 000,00
31	DIJON - 6 rue Marcel Dassault	363 870,41	340 000,00	364 927,24	350 000,00
32	ST HERBLAIN - 1 rue Michael Faraday	790 000,00	800 000,00	790 000,00	830 000,00
33	NANCY - 10 allée de Longchamp	942 564,75	870 000,00	952 479,35	910 000,00
34	BRON - 8 rue B Pascal	1 120 340,28	1 100 000,00	1 110 156,28	1 150 000,00
35	MARSEILLE - avenue Maynard Keynes	1 108 672,89	1 180 000,00	1 113 314,79	1 180 000,00
36	VILLEUBARNE - 4-5 rue Charles Hernu	1 798 436,70	2 050 000,00	1 808 749,36	2 050 000,00
38	OBERHAUSBERGEN - Le Valparc - Bât. Emeraude	1 155 232,65	1 100 000,00	1 159 856,36	1 130 000,00
39	STRASBOURG - 2 rue de Verdon	524 871,87	500 000,00	530 928,44	590 000,00
50	ST PIERRE DES CORPS - 15 rue de la Rabatterie	0,00	0,00	327 392,65	345 000,00
51	ORLEANS cage sud - 10 rue Emile Zola	1 420 374,04	1 277 500,00	1 420 374,04	1 255 000,00
53	CERGY - 8 rue de l'Aven	1 544 271,43	1 600 000,00	1 549 575,44	1 705 000,00
54	ROSNY - 12 rue Jules Ferry	1 869 481,06	1 875 000,00	1 891 984,32	2 000 000,00
55	STRASBOURG Immeuble Magistrale - bd Wilson	4 236 159,27	4 600 000,00	4 246 445,17	4 400 000,00
57	ISSY LES MOULINEAUX - 141 rue de Verdun	1 005 732,95	1 589 998,00	1 005 732,95	1 599 998,00
59	BOULOGNE - 3 rue Nationale	933 582,06	1 046 947,00	934 127,64	1 146 656,00
60	BIEVRES - route de Gizy	993 606,67	726 000,00	993 664,59	907 500,00
61	PARIS- 1 rue de Chazelles	772 916,52	750 000,00	772 916,52	715 000,00
63	VIROFLAY - 80 bis av du Gral Leclerc	1 420 953,02	1 028 332,00	1 421 014,76	1 099 999,00
64	PARIS - 32 quai de Loire	885 769,99	607 500,00	885 769,99	626 250,00
65	MALAKOFF - 56 rue Etienne Dolet	1 451 374,67	1 075 000,00	1 448 557,17	1 112 500,00
66	PARIS - 35 rue Pergolèse	511 466,45	445 500,00	511 466,45	440 000,00
78	NANTES Le Riveur - 2 av Chevreul	2 045 000,00	2 050 000,00	0,00	0,00

	Récapitulation détaillée des placements immobiliers	31.12.2014		31.12.2013	
		Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
	Commerces Sous-Total	12 026 565,21	17 730 000,00	10 526 565,21	16 427 500,00
1	RENNES - centre Colombia-rue du Puits Mauger	1 710 575,13	4 100 000,00	1 710 575,13	3 950 000,00
16	ROUEN - 59/61rue du Gros Horloge	632 663,42	2 625 000,00	632 663,42	2 650 000,00
17	ROUEN - 21/23rue du bec	152 449,02	965 000,00	152 449,02	965 000,00
62	PARIS - 82 bd Raspail	365 877,64	1 150 000,00	365 877,64	1 112 500,00
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	1 470 000,00	1 600 000,00	1 650 000,00
74	LILLE - 86 rue Molinel	1 790 000,00	1 870 000,00	1 790 000,00	1 800 000,00
75	PARIS - 150 rue Parmentier	2 350 000,00	2 350 000,00	2 350 000,00	2 350 000,00
79	LILLE - 52 Allée Vicot Lhermitte	1 500 000,00	1 250 000,00	0,00	0,00
	Entrepôts Sous-Total	1 783 709,55	1 520 000,00	1 794 967,64	1 630 000,00
37	AUGNY - 12-13 rue du Bois d'Orly	1 783 709,55	1 520 000,00	1 794 967,64	1 630 000,00
	Mixte : Habitations/Commerces Sous-Total	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mixte : Bureaux/Commerces Sous-Total	2 852 968,64	4 500 000,00	1 102 968,64	2 150 000,00
58	St HERBLAIN - 3 pl. Magellan - LE PONANT ATLANTIS		0,00	1 102 968,64	2 150 000,00
77	St HERBLAIN - 3 pl. Magellan - LE PONANT ATLANTIS	2 852 968,64	4 500 000,00	0,00	0,00
	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	852 786,52	1 133 332,00	854 150,34	1 133 332,00
52	MARCQ-EN-BAROEUL - 340 av de la Marne	852 786,52	1 133 332,00	854 150,34	1 133 332,00
	TOTAL	62 501 092,03	70 095 109,00	58 654 774,18	66 218 735,00
	<i>Immobilisations en cours</i>				
	Bureaux	14 320,41			
	Commerces				
	Entrepôts				
	Mixte : Habitations/Commerces				
	Mixte : Bureaux/Commerces				
	Mixte : Bureaux/Entrepôts				
	Mixte : Commerces/Entrepôts				
	Mixte : Bureaux/Local d'activités				
	TOTAL	14 320,41	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GÉNÉRAL	62 515 412,44	70 095 109,00	58 654 774,18	66 218 735,00

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 : -317 392,65 €.
(cf. faits significatifs de l'exercice 2014)

D) Provisions

Euros

TABLEAU DES PROVISIONS	Ouverture au 01.01.2014	DOTATIONS	REPRISES	BASE AU 31.12.2014
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION				
Dépréciation des créances	453 625,49	81 617,96	112 572,26	422 671,19
Dépréciation exceptionnelles				
TOTAL DES PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	453 625,49	81 617,96	112 572,26	422 671,19
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Grosses réparations	2 611 049,85	178 100,24	214 995,51	2 574 154,58
Eventualités diverses	988 466,11	102 242,00		1 090 708,11
Sous-total des provisions liées aux placements immobiliers	3 599 515,96	280 342,24	214 995,51	3 664 862,69
Risques et charges sur charges locatives				
Litiges				
Sous-total des provisions générales pour risques et charges				
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	3 599 515,96	280 342,24	214 995,51	3 664 862,69
TOTAL GÉNÉRAL DES PROVISIONS	4 053 141,45	361 960,20	327 567,77	4 087 533,88

E) Réévaluation des immeubles

Aucune réévaluation des immeubles n'a été effectuée.

F) Affectation du résultat 2013

Conformément à la décision de l'assemblée générale, le résultat 2013 a été affecté comme suit :

Bénéfice au 31.12.2013	3 467 537,94 €
Report à nouveau 01.01.2014	2 524 821,41 €
Bénéfice distribuable	5 992 359,35 €
Dividendes versés aux associés	3 699 176,85 €
Report à nouveau au 31.12.2014	2 293 182,50 €

G) Créances et Dettes

1 – Créances

Ventilation des autres créances (en €)	31.12.2014	31.12.2013
Locataires	764 477,12	775 416,80
Locataires F.A.E.	589 793,84	544 805,51
Créances fiscales	278 154,27	68 521,53
Créances Indivisions	89 682,33	99 667,05
Avance sur frais d'enregistrement		
Créances diverses	37 316,94	28 262,82
Total	1 759 424,50	1 516 673,71

2 – Dettes financières :

Au 31/12/2014, les dettes financières, composées de dépôts de garantie et de cautionnements, s'élèvent à 1 253 548,97 €.

3 – Dettes d'exploitation

Euros

Détail des dettes (en €)	31.12.2014	31.12.2013
Dettes fournisseurs	265 515,98	127 604,78
Fournisseurs Factures Non Parvenues.	348 722,92	334 059,91
Avoirs à établir	89 106,35	40 238,20
Dettes fiscales	207 616,83	253 100,42
Dettes Indivisions	1 774,92	76 171,81
Associés	7 416,95	7 290 470,24
Dettes diverses	261 837,17	69 324,43
Total	1 181 991,12	8 190 969,79

4 - Valeurs de placement et disponibilités

Comptes à terme	17 814 905,45 €
Disponibilités	102 903,43 €

TOTAL	17 917 808,88 €

IV. INFORMATIONS DIVERSES

A) Frais d'établissement

Néant

B) Produits à recevoir et charges à payer

1 - Produits à recevoir

Charges locatives 2011	37 820,52 €
Charges locatives 2012	23 721,12 €
Charges locatives 2013	313 339,95 €
Charges locatives 2014	214 307,77 €
Total Charges locatives	589 189,36 €

Ch. loc. refacturation immédiate 2013	94,48 €
Ch. loc. refacturation immédiate 2014	510,00 €
Total Charges refacturées immédiatement	604,48 €

TOTAL **589 793,84 €**

Intérêts courus à recevoir :

Intérêts/C.A.T. 4 ^e trim. 2014	114 537,45 €
---	--------------

TOTAL **114 537,45 €**

2 - Charges à payer

Fournisseurs – Charges à payer Lots vacants 2011 / 2012 / 2013	139 874,08 €
Total Charges Locatives - Lots vacants	139 874,08 €
Ch. loc. refacturation immédiate 2012	10 701,60 €
Ch. loc. refacturation immédiate 2013	109,85 €
Total Charges refacturées immédiatement	10 811,45 €
Fournisseurs – factures non parvenues	198 037,39 €
Total Autres charges	198 037,39 €
TOTAL	348 722,92 €
Intérêts courus sur découvert	298,05 €
Clients, Avoirs à établir	89 106,35 €
TOTAL	89 404,40 €

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. et des produits financiers constitués de Certificats de Dépôts Négociables et de Comptes à Terme.

Commissions de gestion facturées au titre de l'année 2014 :	428 903,32 €
Commissions de gestion sur loyers impayés	16 252,52 €
Commissions de gestion dues aux chefs de file indivisaires ⁽¹⁾ :	57 115,29 €
Honoraires d'arbitrage :	60 850,00 €
Total des commissions	563 121,13 €

⁽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 : 7 873,49 €.

Pour la FRANCAISE AM - 1 immeuble : 13 428,33 €.

Pour IMMOVALOR - 3 immeubles : 11 087,53 €.

Pour IMMOBILIÈRE MARIVAUX - 5 immeubles : 24 725,94 €.

15 immeubles sur 52 sont donc gérés par des gestionnaires externes pour le compte de CM CIC Pierre Investissement.

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

Néant	
Charges constatées d'avance	0,00 €
Produits constatés d'avance	11 880,41 €
Charges à répartir	0,00 €
Charges sur exercice antérieur	118 936,72 €
Produits sur exercice antérieur	97 688,50 €

E) Produits exceptionnels et charges exceptionnelles

Euros

EDF remise de chèque suite avance CMI devis 2007	1 080,58
Produits exceptionnels : Total	1 080,58

Pénalité art 5 DRE HJ Nantes	216,43
Pénalité retard dépôt doc enregistrement capital	142,00
Clemessy passage à perte	111,31
Thermo Aer passage à perte	774,85
Groupe second marché passage à perte tva	605,51
Presse Labo service passage perte	31,49
Charges exceptionnelles : Total	1 881,59

F) Engagements hors-bilan

Euros

LIBELLÉ DE L'ENGAGEMENT	MONTANT
Engagements reçus	
Créances garanties par des sûretés réelles	
Caution bancaire	386 622,15
Engagements financiers / nantissement de sicav	
Autres engagements reçus / nantissement de sicav	
Engagements donnés	
Dettes garanties par des sûretés réelles	
Engagements financiers	
Autres engagements donnés	

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 2014, tels qu'ils lui sont présentés et qui font ressortir un bénéfice de 3 614 556,50 €.

L'Assemblée Générale donne quitus à la société CM-CIC SCPI GESTION pour sa gestion et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice distribuable qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent,

Soit	2 293 182,50 €
s'élève à	5 907 739,00 €

somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- au paiement du dividende	3 989 083,38 € (totalement versé à ce jour sous forme de 4 acomptes trimestriels)
- au report à nouveau	1 918 655,62 €

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve les valeurs de la société telles qu'elles lui ont été présentées et qui s'établissent ainsi :

. valeur comptable	62 515 412,44 €
. valeur de réalisation	85 809 587,17 €
. valeur de reconstitution	97 125 187,30 €

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'élection de six 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 2017. L'Assemblée Générale décide que seront élus au Conseil de Surveillance les six associés choisis parmi la liste des candidats ci-dessous et ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Membres sortants :

- . Monsieur Pierre DEGUIGNE né le 23/01/1948, propriétaire de 1820 parts, 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 600 parts, Directeur moyens de paiement CFCM, membre sortant du Conseil de Surveillance

- . Monsieur Antoine GILBERT, né le 11/01/1948, propriétaire de 255 parts, Chef d'entreprise, PDG SARC SA, membre sortant du Conseil de Surveillance
- . Monsieur Maurice SIFFER, né le 01/05/1955, propriétaire de 90 parts, Conseiller en gestion de patrimoine d'une Caisse du Crédit-Mutuel, membre sortant du Conseil de Surveillance
- . Monsieur Christian de SIMIANE, né le 25/04/1945, propriétaire de 36 parts, ancien Directeur financier, membre sortant du Conseil de Surveillance

Nouvelles candidatures :

- . Monsieur David BOEHLER, né le 03/10/1982, propriétaire de 97 parts, Développeur Recherche et Développement.
- . Monsieur Emmanuel MORILLON, né le 11/12/1970, propriétaire de 60 parts, Cadre de banque, Inspecteur réseau.
- . Monsieur Daniel MULLER, né le 31/08/1951, propriétaire de 2775 parts, Pharmacien retraité, Président du Conseil de Surveillance de la Caisse de Crédit Mutuel Meinau Canardière à Strasbourg.
- . Monsieur Pierre PERENNEZ, né le 07/12/1949, propriétaire de 100 parts, Cadre de Banque retraité.
- . Monsieur Rodolphe PERRUCHON, né le 22/03/1982, propriétaire de 165 parts, Carabinier du Prince de Monaco.
- . Monsieur Philippe QUINTALLET, né le 02/05/1962, propriétaire de 1362 parts, Gérant de Sociétés
- . Monsieur Patrick WASSE, né le 29/09/1963, propriétaire de 99 parts, Auditeur interne dans une Société de Service
- . AAZ SCI, SCI patrimoniale, représentée par Madame Marie Bérengère TROADEC, née le 09/11/1976, propriétaire de 245 parts, chercheur (CNRS, PhD, HDR)
- . SCI Les GÉMEAUX, SCI patrimoniale, représentée par Monsieur Henri TIESSEN, né en 1947, propriétaire de 136 parts, Agent Général d'Assurance en retraite.

SIXIÈME 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 2015 à 8 550,00 €. Les membres du Conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement en France Métropolitaine sur présentation d'un justificatif.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, constatant que le mandat d'Expert Immobilier arrive à expiration, renouvelle en qualité d'Expert Immobilier, pour une durée de cinq ans, la Société CREDIT FONCIER EXPERTISE dont le siège social est situé 19 rue des Capucines à PARIS (75001), dans les termes de l'article 422-235 al 1 du Règlement Général de l'AMF.

Le mandat de la Société CREDIT FONCIER EXPERTISE expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat du Commissaire aux Comptes titulaire arrive à expiration, renouvelle en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire, pour une durée de six ans, le mandat de KPMG SA, 3 cours du Triangle - Immeuble Le Palatin – 92939 PARIS LA DEFENSE CEDEX.

Ce mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, constatant que le mandat du Commissaire aux Comptes suppléant arrive à expiration, nomme en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant, pour une durée de six ans, la société Salustro Reydel – 3 cours du Triangle - Immeuble le Palatin – 92939 PARIS LA DÉFENSE CEDEX en remplacement de Monsieur Vincent BROYER, 15 rue du Professeur Jean Packer, CS 142176 - 35042 Rennes Cedex.

Ce mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

DIXIÈME RÉOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

RÉSOLUTIONS SOUMISES AU VOTE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

En application de l'article L. 214-114 et suivants du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale modifie l'article 2 des Statuts portant sur l'objet social, de la façon suivante :

Article 2 – OBJET

Ancienne rédaction

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Nouvelle rédaction

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de la location.

Pour les besoins de cette gestion la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 et suivants du Code Monétaire et Financier.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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 PARIS (75001), 6 rue de Ventadour 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), 34 rue du Wacken est désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale modifie l'article 17 des Statuts portant sur la Rémunération de la Société de Gestion de la façon suivante :

Article 17 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Ancienne rédaction

La Société de Gestion prend en charge les frais de bureau (locaux et matériel) et de personnel, exposés pour l'administration de la société et la « gestion normale » des biens sociaux telle qu'elle est définie par la réglementation actuelle.

Tous autres frais sont supportés par la société.

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :

- 1 - de souscription versée directement à la Société de Gestion par la SCPI, commission égale à 6,00 % (hors taxes) du prix de souscription des parts (nominal plus prime d'émission), (soit 7,176 % TTC au taux actuel de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2010), à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux,
- 2 - de gestion versée directement à la Société de Gestion, égale à 8 % (hors taxes) des revenus de toute nature de la Société, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux.

En outre, une rémunération de la Société de Gestion est prévue en cas de cession et mutation de parts sociales lorsque la Société de Gestion intervient :

- sur le marché secondaire des parts avec intervention de la Société de Gestion. Cette commission correspond à un taux fixé par l'assemblée générale extraordinaire et ré-évaluable par la même assemblée. L'assemblée générale du 28 juin 2010 a fixé cette commission à 2,50 % H.T. maximum (soit 2,99 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2010) de la somme revenant au vendeur ; cette commission est supportée par l'acheteur. A titre indicatif, cette commission s'est établie à 5,56 € TTC lors de la confrontation du 21 septembre 2010. Elle est par nature directement liée à un prix de confrontation variable :
- directement entre le vendeur et l'acheteur. Cette commission correspond à un taux de 1% HT maximum du montant de la somme revenant au cédant avec un forfait minimum fixé à 50 Euros par transaction (soit 59,80 € TTC au taux en vigueur au 1^{er} janvier 2010), à la charge de l'acquéreur, pour couvrir les frais de dossier.
- par mutation de parts, dans le cadre d'une cession à titre gratuit (succession, partage ...). Cette commission correspond à un montant forfaitaire de frais de transfert de 50 Euros hors taxes par dossier (soit 59,80 € TTC au taux en vigueur au 1^{er} janvier 2010 par dossier)

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L 214.76 du Code Monétaire et Financier.

Nouvelle rédaction

La Société de Gestion prend en charge les frais de bureau (locaux et matériel) et de personnel, exposés pour l'administration de la société et la « gestion normale » des biens sociaux telle qu'elle est définie par la réglementation actuelle.

Tous autres frais sont supportés par la société.

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :

- 1 - de souscription versée directement à la Société de Gestion par la SCPI, commission égale à 6,00 % (hors taxes) du prix de souscription des parts (nominal plus prime d'émission), à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux,
 - 2 - de gestion versée directement à la Société de Gestion, égale à 8 % (hors taxes) des revenus de toute nature de la Société, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux.
 - 3 - d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession d'actifs immobiliers égale à :
 - à 1,00 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
 - à 1,00 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.
- La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la Société de Gestion en application du point 1 ci-dessus.
- 4 - de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués égale à 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

En outre, une rémunération de la Société de Gestion est prévue en cas de cession et mutation de parts sociales lorsque la Société de Gestion intervient :

- sur le marché secondaire des parts avec intervention de la Société de Gestion. Cette commission correspond à un taux fixé par l'Assemblée Générale extraordinaire et ré-évaluable par la même Assemblée. Cette commission qui représente 2,50 % H.T. maximum de la somme revenant au vendeur ; est supportée par l'acheteur. Elle est par nature directement liée à un prix de confrontation variable,
- directement entre le vendeur et l'acheteur. Cette commission correspond à un taux de 1% HT maximum du montant de la somme revenant au cédant avec un forfait minimum fixé à 50 Euros par transaction, à la charge de l'acquéreur, pour couvrir les frais de dossier,
- par mutation de parts, dans le cadre d'une cession à titre gratuit (succession, partage ...). Cette commission correspond à un montant forfaitaire de frais de transfert de 50 Euros hors taxes par dossier.

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L 214.76 du Code Monétaire et Financier.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale modifie l'article 18 - § 1 des Statuts portant sur la nomination du Conseil de Surveillance de la façon suivante :

Article 18 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

Ancienne rédaction

1/ Nomination

1.1. Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société. Ce Conseil est composé de sept membres au minimum et de 15 membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale ordinaire. Ils ont droit à une rémunération qui est fixée par la même assemblée ordinaire. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion proposera aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour six ans et ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat vient à expiration en tout état de cause, une fois atteint l'âge de 75 ans révolus et ce y compris en cours de mandat.

En cas cessation des fonctions en cours de mandat en raison de la limite d'âge, le Conseil de Surveillance pourra décider de coopter un nouveau membre qui poursuivra le mandat de son prédécesseur jusqu'à son terme.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

Si en cas de vacances, par suite de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre de membres dudit Conseil est devenu inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

1.2. A compter de la réalisation de la fusion-absorption de la SCPI CRÉDIT MUTUEL IMMOBILIER I, et à titre exceptionnel, le Conseil de Surveillance sera composé d'un nombre maximum de 24 membres, soit tous les membres des Conseils de Surveillance des Sociétés absorbante et absorbée, en fonction ou nouvellement élus.

Pendant cette période, les règles ci-dessus fixées, relatives à la limite d'âge, ne trouveront pas à s'appliquer.

Le mandat des membres de ce Conseil élargi viendra à échéance lors de l'assemblée générale annuelle de la Société statuant sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2010, à tenir en 2011.

A cette échéance, il sera procédé à l'élection d'un nouveau Conseil de Surveillance dont le nombre sera de 15 membres au plus. Ce Conseil procédera à un tirage au sort permettant son renouvellement par tiers tous les deux ans. Pour ce faire le Conseil procédera lors de sa première réunion consécutive à l'Assemblée Générale annuelle de la Société statuant sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2010 à un tirage au sort ayant pour but de désigner les conseillers sortants dont le mandat viendra à échéance lors des Assemblées Générales statuant sur les comptes des exercices 2012 et 2014.

Nouvelle rédaction

1/ Nomination

1.1. Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société. Ce Conseil est composé de sept membres au minimum et de 15 membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale ordinaire. Ils ont droit à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée ordinaire. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion proposera aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat vient à expiration en tout état de cause, une fois atteint l'âge de 75 ans révolus et ce y compris en cours de mandat.

En cas cessation des fonctions en cours de mandat en raison de la limite d'âge, le Conseil de Surveillance pourra décider de coopter un nouveau membre qui poursuivra le mandat de son prédécesseur jusqu'à son terme.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

Si en cas de vacances, par suite de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre de membres dudit Conseil est devenu inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ajoute l'article 19 bis aux Statuts portant sur la désignation d'un dépositaire, de la façon suivante :

Article 19 Bis – DÉPOSITAIRE

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des Marchés Financiers.

SIXIÈME 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.

OOO

Les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, le bilan et le compte de résultat, sont tenus à la disposition des associés au siège social de la Société. Ils seront adressés gratuitement aux associés qui en feront la demande au siège social.

