

Rapport annuel 2015



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

du 13 juin 2016

SOMMAIRE

Rapport de gestion.....	P 3
Rapport du Conseil de Surveillance	P 17
Rapports du Commissaire aux Comptes.....	P 19
Comptes au 31 décembre 2015	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 GERANCE

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

Agrément AMF N° GP-14000028 du 22 juillet 2014

Siège social :

34 rue du Wacken
67000 STRASBOURG

Bureaux administratifs :

2 Avenue Jean-Claude Bonduelle
44000 NANTES

Direction :

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

Administrateurs :

BFCM Holding
Représentée par M. 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

Gestion des Associés :

Mme Françoise GIROD Tél. 02 40 12 95 38

Comptabilité :

Mme Magali HALGAND
Mme Magalie LETINTURIER

Responsable de l'Information

M. Alexandre JEANSON

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

M. Jean-Claude RUTH,

Membres

ACM VIE - représentées par M. Olivier CHARDONNET,
CIC OUEST – représenté par M. Frédéric ROBIN,
M. Dominique CORBINEAU,
M. Pierre DEGUIGNE,
M. Jean-Louis FISCHER,
M. Antoine GILBERT,
M. Michel MOSER,
M. Daniel MULLER,
M. Jean-Jacques NICOLAY,
M. Christian NOMINE,
M. Gérard PANANCEAU,
M. Philippe QUINTALLET,
M. Maurice SIFFER,
M. Jean-Paul THIEBAUT,

COMMISSARIAT AUX COMPTES

Titulaire :

KPMG SA représentée par M. Franck NOEL
3 cours du Triangle
92939 PARIS LA DEFENSE Cedex

Suppléant :

SALUSTRO REYDEL
3 cours du Triangle
92939 PARIS LA DEFENSE Cedex

RAPPORT DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 21 des statuts et à l'article L 214-73 du code monétaire et financier, pour vous rendre compte de l'activité de votre société et soumettre à votre approbation les comptes au 31 décembre 2015 et l'affectation des résultats.

I – APERCU DE L'EXERCICE 2015

Durant l'exercice 2015, la société de gestion a poursuivi la politique d'investissement des capitaux issus de l'augmentation de capital clôturée en avril 2014 en veillant à investir dans des immeubles à usage de bureaux, livrés neufs et répondant non seulement aux dernières normes techniques mais aussi aux prestations recherchées par les sociétés locataires, tant en terme d'accessibilité qu'au niveau des services proposés par le voisinage immédiat.

Les investissements réalisés se sont achevés fin janvier 2016. Ils ont porté sur 7 acquisitions (dont trois en 2015) répondant à la division du risque locatif et dont les loyers sont adossés majoritairement à des baux fermes de 6 à 9 ans, générant une rentabilité moyenne de 7,72 %.

Par ailleurs, la politique d'arbitrage visant à faire tourner le patrimoine, entamée depuis quelques années, s'est poursuivie, afin de l'adapter aux nouvelles attentes des entreprises locataires, toujours soucieuses de s'orienter vers des immeubles permettant, notamment, d'optimiser non seulement leur espace de travail mais aussi de maîtriser leurs charges locatives.

Il en résulte, pour la Société de Gestion, une attention particulière à préserver le portefeuille locatif, au prix de quelques adaptations portant sur des travaux d'entretien ou des renégociations de loyer aux nouvelles conditions du marché. L'activité locative a été, en effet, largement consacrée à la relocation des surfaces vacantes avec, à parts égales, le maintien de locataires en place et la négociation à de nouvelles signatures.

Ces différentes données dont le détail est repris dans les pages qui suivent, trouvent leur traduction dans les comptes de l'exercice 2015 qui font apparaître une progression des revenus locatifs de 6%, mais aussi une augmentation des charges correspondant aux travaux d'entretien ou d'aménagements des surfaces ainsi qu'aux provisions constituées afin de faire face à des risques identifiés, notamment en terme de recouvrement. Le résultat 2015, équivalent à celui de l'an passé, devrait bénéficier en 2016 du plein effet de ces acquisitions et de ces arbitrages afin de conforter les dividendes.

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

II – LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

1. CAPITAL

A l'issue de l'augmentation du capital clôturée en avril 2014, 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 31/12/2015 par 2 383 associés.

2. MARCHÉ DES PARTS

Durant l'exercice 2015 les échanges ont porté sur 7 267 parts représentant 1,98 % du nombre de parts composant le capital de la SCPI. En fin d'année, 573 parts, soit 0,15 % du nombre total de parts, étaient proposées à la vente, alors que 1665 parts étaient demandées à l'achat, les unes et les autres à différents niveaux de prix.

On constate ainsi un marché plus demandeur que vendeur au terme de chaque confrontation mensuelle. Ce faible volume illustre l'étroitesse de ce marché sur lequel les échanges se sont effectués sur la base d'une valeur nette cédant qui est passée de 224,07 € au 31/12/2014 à 232,87 € au 31/12/2015, soit une progression de 3,92 % sur la période.

Sur la base du dernier prix acheteur de 251,50 €/part, le rendement 2015 ressort à 4,21 %.

Rapportée à une part, la valeur de réalisation qui résulte principalement de la valeur vénale du patrimoine issue des expertises annuelles majorée de la valeur nette des autres actifs, est arrêtée à 233,91€.

III – LE PATRIMOINE

1. COMPOSITION AU 31 DÉCEMBRE 2015

Le patrimoine de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT au 31/12/2015 est composé de 55 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 47 116 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 Hors Droits
					31 12 2015	31 12 2015	31 12 2015	31 12 2015
14 11 1988	BIEVRES (91510)	Burospace Bat 1 - route de Gizy	Bureaux	715	966 169	993 606	92 778	693 000
29 07 1987	BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	3 rue Nationale	Bureaux	452	914 694	933 579	104 218	1 086 830
09 04 2008	CARQUEFOU (44)	le Sirius - Zac de la Fleuriaye	Bureaux	1 289	2 136 996	2 136 996	149 928	1 700 000
27 12 1990	CERGY SAINT CHRISTOPHE (95)	Le Saint Christophe - 28 rue de l'Aven	Bureaux	1764	1 536 863	1 537 915	177 768	1 600 000
28 10 1988	CESSON SEVIGNE (35510)	Technoparc les Peupliers	Bureaux	784	664 361	726 905	82 645	770 000
23 12 1993	CRETEIL (94)	Le Hameau A - 139 allée des Bassins	Bureaux	863	1 126 187	1 126 611	101 937	1 150 000
23 12 1993	DIJON (21)	1 av Jean Bertin	Bureaux	723	780 889	781 960	72 441	660 000
23 12 1993	DIJON (21)	6 rue Marcel Dassault	Bureaux	307	362 391	362 602	40 855	280 000
30 07 1987	ISSY LES MOULINEAUX (92130)	141 rue de Verdun	Bureaux	593	969 336	1 005 733	146 369	1 623 332
03 07 1991	LEVALLOIS PERRET (92300)	35 rue Pierre Brossolette	Bureaux	107	391 063	391 063	23 675	420 000
27 12 2012	LILLE (59)	86 rue du Molinel	Commerces	565	1 790 000	1 790 000	122 109	1 870 000
23 12 2014	LILLE (59)	52 allée Vicot Lhermitte	Bureaux	587	1 250 000	1 250 000	91 115	1 270 000
06 08 2015	LILLE SAINGHIN EN MELANTOIS (59)	72 rue des Sureaux	Bureaux	1 400	2 800 000	2 800 000	193 454	2 600 000
14 10 2011	LIMOGES (87)	29 place Jourdan	Commerces	500	1 925 000	1 925 000	109 000	1 950 000
07 02 1994	LYON BRON (69)	ZAC du Chêne - rue Blaise Pascal	Bureaux	780	1 090 234	1 107 188	104 640	1 100 000
29 12 1994	LYON VILLEURBANNE (69)	Le Colysée - place Charles Hernu	Bureaux	932	1 788 124	1 788 124	162 629	2 100 000
14 02 1991	MALAKOFF (92240)	56 rue Etienne Dolet	Bureaux	510	1 433 783	1 469 346	77 786	1 075 000
29 06 1989	MARCO EN BAROEUL (59700)	Parc Europe - 340 av de la Marne	Bureaux / Activité	979	848 581	851 423	104 172	1 133 332
27 04 1994	MARSEILLE (13)	Chateaugombert - av John Maynard Keynes	Bureaux	994	1 100 308	1 104 031	112 092	1 140 000
02 03 1999	MERIGNAC (33700)	33/37 av de la Marne	Bureaux	600	548 816	548 816	86 520	1 015 000
19 12 2003	MERIGNAC (33700)	Parc d'Innolin - 10 rue du Golf	Bureaux	520	564 863	594 703	60 722	700 000
16 03 1995	METZ AUGNY (57)	ZAC du Bois d'Orly	Entrepôt Commerce	2018	1 627 091	1 627 091	199 363	1 320 000
31 12 1987	MONT ST AIGNAN (76130)	PAT de la Vatine - 11 rue Jacques Monod	Bureaux	784	728 706	739 190	79 251	690 000
24 04 1987	NANTES (44000)	Le Beaumanoir - 15 rue Lamoricière	Bureaux	1 584	1 434 912	1 586 449	175 210	1 900 000
02 10 2014	NANTES (44000)	Armor - 2 av Chevreul	Bureaux	898	2 045 000	2 045 000	144 578	2 050 000
03 07 2015	NANTES (44000)	Nouvelle Vague - 3 mail Pablo Picasso	Bureaux	417	1 088 270	1 088 270	75 200	1 100 000
31 12 1987	ORLEANS (45000)	cage sud - 10 rue Emile Zola	Bureaux	1 133	1 308 470	1 420 374	151 028	1 375 000

Date d'achat	Ville	Ville Adresse	Nature des lots	M²	Prix d'acquisition frais inclus	Valeur nette comptable	Loyers HT facturables	Valeur d'Expertise Hors Droits	
24 11 1988	PARIS (75017)	1 rue de Chazelles	Bureaux	105	772 917	772 917	45 537	765 000	
10 04 1989	PARIS (75006)	121 rue de Rennes et 82 Bv Raspail	Commerces	80	365 878	365 878	64 380	1 200 000	
28 09 1990	PARIS (75019)	32 quai de la Loire	Bureaux	217	885 770	885 770	53 318	648 750	
03 07 1991	PARIS (75016)	35 rue Pergolèse	Bureaux	77	511 466	511 466	24 449	462 000	
18 11 2013	PARIS (75011)	150 avenue Parmentier	Commerces	331	2 350 000	2 350 000	136 892	2 460 000	
21 12 1988	RAMONVILLE-ST AGNE (31520)	ZAC du Canal - Bât M15 - 7 av de l'Europe	Bureaux	1 026	927 004	1 036 297	116 753	1 010 000	
29 09 1989	RAMONVILLE-ST AGNE (31520)	ZAC du Canal - Bât B18 - 9 av de l'Europe	Bureaux	817	846 698	937 670	92 160	815 000	
30 07 1992	REIMS (51)	1 allée Thierry Sabine	Bureaux	890	832 122	836 057	97 240	850 000	
20 12 2011	REIMS (51)	3 rue Condorcet	Commerces	425	1 600 000	1 600 000	80 000	1 100 000	
01 09 1986	RENNES (35000)	Centre Colombia - rue du Puit Mauger	Commerces	1 868	1 710 575	1 710 575	303 153	4 300 000	
04 07 1991	ROSNY SOUS BOIS	Immeuble SPAAK - 12 rue Jules Ferry	Bureaux	1663	1 837 976	1 842 477	188 646	1 875 000	
01 04 1996	ROUEN (76000)	59/61 rue du Gros Horloge	Commerces	600	632 663	632 663	140 453	2 750 000	
22 12 1997	ROUEN (76000)	21/23 rue du Bec	Commerces	215	152 449	152 449	63 829	990 000	
04 03 2002	SAINT-HERBLAIN (44800)	Parc de l'Angevineière Bât B bv Marcel Paul	Bureaux	742	579 306	582 017	81 274	850 000	
01 07 1986	SAINT-HERBLAIN (44800)	Parc de l'Angevineière Bat E bv Marcel Paul	Bureaux	1 000	862 625	881 249	108 492	1 130 000	
08 07 1987	SAINT-HERBLAIN (44800)	Le Ponant - 3 place Magellan	Bureaux / Commerces	3 302	2 852 969	2 875 233	430 003	4 600 000	
05 08 2005	SAINT-HERBLAIN (44800)	ZAC du Moulin Neuf - Le Kepler - rue Michaël Faraday	Bureaux	1 030	1 245 000	1 261 344	98 704	1 080 000	
23 12 1993	SAINT-HERBLAIN (44800)	ZAC du Moulin Neuf - 1 rue Faraday	Bureaux	710	790 000	790 000	73 810	800 000	
19 06 2015	SAINT-HERBLAIN (44800)	Les trois Lions - 1 av des Lions	Bureaux	1422	3 270 984	3 270 984	243 620	3 100 000	
07 05 1992	STRASBOURG MEINAU (67100)	5 rue du Verdon	Bureaux	1 161	1 300 000	1 300 000	116 100	700 000	
06 11 1995	STRASBOURG OBERHAUSBERGEN (67205)	Le Valparc - 12 rue du Parc	Bureaux	904	1 147 728	1 158 342	114 436	1 120 000	
18 06 1996	STRASBOURG MEINAU (67100)	2 rue du Verdon	Bureaux	371	516 393	546 167	46 375	460 000	
28 05 2009	STRASBOURG (67000)	Via Magistrale - bv Wilson	Bureaux	1441	4 200 000	4 225 873	363 020	4 550 000	
19 09 1988	TOULOUSE (31000)	ZAC du Canal - Campus 1 - Bât B - 1 av de l'Europe	Bureaux	596	583 482	624 535	74 172	660 000	
15 10 1986	TOURS ST AVERTIN (37550)	Parc des Granges Galands	Bureaux	1 030	844 872	855 457	115 051	1 250 000	
23 12 1993	TOURS (37550)	La Milletière - 7 allée Colette Duval	Bureaux	810	879 605	881 283	96 245	940 000	
23 12 1993	VILLERS LES NANCY (54)	PAT de l'Hippodrome	Bureaux	812	894 020	930 667	92 598	800 000	
03 05 1990	VIROFLAY (78220)	80 bis av du Général Leclerc	Bureaux	674	1 408 731	1 420 582	81 069	949 999	
		total		55	47 116	68 022 341	69 105 353,49	6 583 262	76 587 243

2. ACQUISITIONS – REVENTES

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

Ont été vendues les surfaces suivantes situées :

- A Metz – au sein de la zone commerciale d'Augny, 12 rue du Bois d'Orly, portant un lot de copropriété de 175 m² (acte signé le 04/06/2015). Cette cession a été réalisée sur la base d'un prix net vendeur de 140 000 €.
- A Levallois-Perret, 35 rue Pierre Brossolette, portant sur un lot de copropriété de 55 m² (acte signé le 28/09/2015). Cette cession a été réalisée sur la base d'un prix net vendeur de 360 000 €.

Ont été achetées les surfaces suivantes situées à :

- A Saint-Herblain – 1 avenue des Lions – correspondant à un lot de copropriété formant le dernier étage de l'immeuble « Les trois lions » d'une surface de 1422 m² de bureaux. Cet achat a été réalisé sur la base d'un prix net vendeur de 3 270 984 € et d'une rentabilité de 7,07 % en date du 08/06/2015.
- A Nantes – 3 mail Pablo Picasso – correspondant à un lot de copropriété formant le 1er étage de l'immeuble « Nouvelle Vague » d'une surface de 417 m² de bureaux. Cet achat a été réalisé sur la base d'un prix net vendeur de 1 088 269,91 € et d'une rentabilité de 6,79 % en date du 08/06/2015.
- A Sainghin en Mélançois, près de Lille – sur le Parc Tertiaire Polygone – l'achat d'un immeuble de bureaux de 1400 m². L'acquisition a été régularisée en date du 06/08/2015 sur la base d'un prix net vendeur de 2 800 000 € et d'une rentabilité de 6,91 %.

3. SITUATION LOCATIVE

• Taux d'occupation (T.O.)

Le taux d'occupation physique –TOP - exprimé en surface, est de 85,04 % en fin d'exercice. (1)

Le taux d'occupation financier- TOF - s'élève à 86,76 % 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 Bièvres 107,58 m², Cesson Sévigné 569 m², Dijon 204 m², Limoges 500 m², Metz-Augny 524 m², Mont Saint Aignan 83 m², Nantes (Beaumanoir) 405 m², Rosny-sous-Bois 411,50 m², Saint-Herblain (le Ponant) 953 m², Saint-Herblain (l'Angevinière) 110 m², Tours 122 m², Villers les Nancy 210 m², Viroflay 165,98 m², soit 4 568,08 m² au total.
- entrées ou maintien de locataires à Carquefou 426 m², Cesson-Sévigné 569 m², Limoges 500 m², Metz-Augny 758 m², Nantes (Beaumanoir) 405 m², Orléans 216,50 m², Rosny-sous-Bois 411,50 m², Saint-Herblain (le Ponant) 931 m², Saint-Herblain (l'Angevinière) 110 m², Saint-Herblain (le Kepler) 164 m², Toulouse (Campus) 120 m², Tours 122 m², soit au total 5 107,50 m².

La surface vacante fin 2015 est de 7 049,03 m² contre 7 588,47 m² fin 2014. Cette variation intègre les surfaces cédées à Levallois-Perret (55 m²) qui avaient été laissées vacantes afin de favoriser cette vente auprès d'investisseurs occupants. A préciser que 16% des surfaces vacantes portent sur l'immeuble libéré par le Greta à Strasbourg et qui fait l'objet d'un projet de réhabilitation à soumettre à l'Assemblée Générale des copropriétaires.

• **Mouvements locatifs de l'exercice**

VILLE	IMMEUBLE	Surfaces vacantes		Surfaces libérées		Surfaces relouées				Surfaces vacantes	
		31 12 2014		en 2015		en 2015				31 12 2015	
		ex-locataires	m²	locataires sortants	m²	nouveaux locataires	m²	Locataires maintenus	m²	m²	
Bièvres	route de Gizy	ABOUND	209,53							209,53	
		KAKLIMERA	51,15							52,97	
		RIGWAY	26,07							26,07	
				TECHNO SERV	26,75						26,75
				ADDUCTIS	107,58					107,58	
Boulogne Billancourt	3 r Nationale	WSTORE	55,59							55,59	
		ABC COM	35,90							35,90	
		SYNOMIA	-							-	
		EXPAY	39,39							39,39	
Carquefou	Sirius Zac la Fleuriaye	HEXALIANCE	426,00			PROSERVIA	426,00			-	
Cergy St Christophe	28 rue de l'Aven	GESTRIM	34,00							34,00	
		SOGIPA	-							-	
		EXPERT EN BATIMENT	25,00							25,00	
Cesson-Sévigné	Technoparc Les Peupliers	NEOPTIN	73,00			AZ CORPORATION	73,00			-	
		DOMCO	48,00			AZ CORPORATION	48,00			-	
				SODEXO	313,00			SODEXO	313,00		-
				SODEXO	121,00						121,00
				DEVOTEAM	135,00	REVELATIONS	135,00				-
Créteil	139 allée des Bassins		-							-	
Dijon	1 av Jean Bertin	FAF SAB	155,00							155,00	
		INFOGREEN	102,00							102,00	
				MAIN SECURITE	204,00						204,00
Dijon	6 rue Marcel Dassault		-							-	
Issy les Moulineaux	141 r de Verdun		-							-	
Levallois Perret	35 r Brossollette	ADH	55,00			Vente le 28/09	55,00			-	
		CFI	107,00							107,00	
Limoges	29 place Jourdan			LCL	500,00			LCL	500,00	-	
Lille	86 rue du Molinel										
Lille	52 allée Vicot Lhermitte										
Lyon - Bron	8 r Blaise Pascal		195,00							195,00	
Lyon Villeurbanne	place Ch Hernu		-							-	
Malakoff	56 rue Etienne Dolet	CORTLAND	45,00							41,00	
				SGO	94,50					94,50	
Marc en Baroeul	340 av de la Marne		-							-	
Marseille	av Keynes	ALTEDIA	-							-	
Mérignac	33/37 av de la Marne		-							-	
Mérignac	Innolin 10 r du Golf	UTEP	157,00							157,00	
Metz Augny	ZAC du Bois d'Orly	PRIMA CLIM	560,00							560,00	
		SAMLIT	758,00			MPP RACING	758,00			-	
				BONAZZA	524,00					524,00	
Mont Saint Aignan	La Vatine-11 rue Monod	ALLIANZ	202,00							202,00	
				NOUVEL ERE	83,00					83,00	
Nantes	Beaumanoir 15 rue Lamoricière		-		10,50		10,50			-	
			-	SEPIA	395,00			BRASSART	395,00	-	

VILLE	IMMEUBLE	Surfaces vacantes		Surfaces libérées		Surfaces relouées				Surfaces vacantes
		31 12 2014		en 2015		en 2015				31 12 2015
		ex-locataires	m²	locataires sortants	m²	nouveaux locataires	m²	Locataires maintenus	m²	m²
Nantes	2 av Chevreul		-							-
Orléans	n°10 rue E Zola	RESS MUTUELLES	120,00							120,00
		DEPART LOIRET	215,50							215,50
		DEPART LOIRET	17,50							17,50
		DEPART LOIRET	216,50			SPHERIA	216,50			-
Paris 16	35 r Pergolèse		-						-	
Paris 17°	1 r Chazelles		-						-	
Paris 19	32 Quai de la Loire		-						-	
Paris 6	82 bd Raspail		-						-	
Paris 11°	150 av Parmentier		-						-	
Ramonville	M 15-7 av de l'Europe		-						-	
Ramonville	B.18-7bis av de l'Europe		-						-	
Reims	1 al Thierry Sabine		-						-	
Reims	3 rue Condorcet		394,85						394,85	
Rennes	Colombia r du Puit Mauger		-						-	
Rosny sous Bois	12 rue Jules Ferry		-	XEROX	411,50			XEROX	411,50	-
Rouen	21/23 r du Bec		-						-	
Rouen	59/61 r du Gros Horloge		-						-	
St Herblain	Le Ponant 3 pl Magellan		-	ADECCO	931,00			ADECCO	931,00	-
		SOLOC RABOTAGE	234,60							234,60
		AVIS	84,00							84,00
		ITAKA	148,00	DELTA	22,00			DELTA	22,00	148,00
St Herblain	L'Angevinière BAT E bv Marcel Paul		-	PHILAE	88,00	DALKIA	88,00			-
St Herblain	L'Angevinière BAT B bv Marcel Paul	OCE	319,00			EUROFINS	319,00			-
St Herblain	Kepler- rue Michaël Faraday	LAFARGE	164,00			MFLA	164,00			-
St Herblain	les trois lions – 1 r des Lions		-	vacant	130,00					130,00
St Herblain	1 rue Faraday		-							-
Strasbourg	Via Magistrale bv Wilson		-							-
Strasbourg	5 rue du Verdon	LE GRETA	1 161,00							1 161,00
Strasbourg	12 rue du Parc	OVERLAP	231,00							231,00
Strasbourg	2 rue du Verdon		371,00							371,00
Toulouse	Campus - 1 av Europe	BCET	-							-
			120,00			OSIATIS France	120,00			-
Tours	7 al Colette Duval	ECOUEST	-							-
		SOCOMEK	77,00							77,00
		AIMT	-							-
		AXS PARK	102,00							102,00
Tours	Granges Galand		-	GAN	122,00			GAN	122,00	-
Villers les Nancy	l'Hippodrome		63,00							63,00
				OVERLAP	210,00					210,00
Viroflay	r Gal Leclerc	SNCF	90,01	SNCF	75,31					165,32
				ADQUATION	165,98					165,98
Total			7 488,94		4 610,12		2 413,00		2 694,50	7 049,03

4. CONTENTIEUX ET CRÉANCES DOUTEUSES

La dotation aux créances douteuses au titre de l'exercice s'élève à 291 839,54 € et les reprises de provisions à 104 090,54 €. 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 31/12/2015 est de 610 420,19 € contre 422 671,19 € au 31/12/2014. Il correspond principalement à la constitution de provisions liées au recouvrement de créances dues: par la Sté HD TECHNOLOGY suite à une contestation de refacturation de charges (122 321,65 €), par la Sté BONNAZA (164 134,67 €) mise en liquidation judiciaire le 30/09/2015, par la Sté AXESS (80 822,47 k€) dans le cadre d'un échéancier d'apurement de la dette et de 100 000 € de redditions de charges non réalisées depuis la mise en œuvre de la loi Pinel.

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 2015 : 180 977,17€)

Les travaux d'aménagements amortissables réalisés en 2015 se sont élevés à la somme de 106 456,24 €. Ils portent principalement sur les immeubles situés à MALAKOFF (20 248,00 € - travaux de climatisation), SAINT-HERBLAIN (17 183,00 € - sécurisation de l'immeuble le Kepler), SAINT-HERBLAIN (23 575,00 € - réfection des parties communes de l'immeuble le Ponant) et STRASBOURG – 2 rue du Verdon (28 562,68 € - travaux de climatisation)

6. GROSSES RÉPARATIONS

Nous rappelons que le patrimoine a été acheté à l'état neuf ou après rénovation lourde. Toutefois, la majorité des immeubles étant désormais hors garantie décennale, il convient de prévoir les travaux relevant 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 188 075,26 € 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 2 663 857, 05 €.

Durant l'exercice 2015 la provision pour grosses réparations a été partiellement utilisée à hauteur de 98 372,74 € pour le financement des travaux portant principalement sur les immeubles suivants situés à CERGY(6 842,53 €), NANTES (le Ponant – 31749,00 € - ravalement), PARIS (Quai de la Loire- 10 011,00 € - ravalement), RENNES (Centre Colombia – 13 078,00 €, modification de façade), TOULOUSE (Bat M15) – 41 181,00 € – étanchéité de la toiture).

7 – EXPERTISES

Dans le respect de la réglementation, la Société de Gestion fait estimer annuellement l'ensemble du patrimoine par un expert indépendant, ceci afin de permettre à chacun de pouvoir apprécier la valeur liquidative du patrimoine de la SCPI. Il est rappelé que la valeur fixée par l'expert est la valeur « vénale », c'est-à-dire « le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble » et dans les délais normaux. Elle est exprimée hors frais d'acquisition et en tenant compte des valeurs locatives qu'offrirait le marché à la date de l'estimation du bien, l'expert anticipant aussi bien les hausses que les baisses prévisibles à l'occasion du renouvellement des baux. Suite aux arbitrages et acquisitions réalisés sur l'exercice, il en résulte une estimation globale en fin d'exercice de 76 587 243,00 €. A périmètre constant la valeur estimée du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est stable par rapport à l'année précédente.

IV – RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Résultat de l'exercice	3 614 875,03 €
Report à nouveau antérieur	1 918 655,62 €
Résultat disponible	5 533 530,65 €
Acomptes distribués	3 881 582,14 €
Nouveau report à nouveau	1 651 948,51 €

Afin d'atténuer les effets sur la distribution d'un résultat qui n'a pas encore bénéficié sur l'exercice des loyers issus des nouvelles acquisitions, le report à nouveau a été utilisé à hauteur de 13,90 %, soit 266 707,11€. Le nouveau report à nouveau représente 4,51 €/part, soit 42,54 % du dividende annuel.

Il est proposé, au titre de 2015, de distribuer 10,60 €, correspondant à une part ayant eu pleine jouissance (avant prélèvement libératoire).

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

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 2015, pour une part ayant eu pleine jouissance, sont détaillées ci-après :

	€
revenus bruts fonciers	16,28
charges récupérables, non récupérées sur locataire (1)	0,39
frais réels de gestion	1,61
travaux d'entretien	1,25
primes d'assurances	0,01
Impôts fonciers	1,74
revenu net foncier	11,27
revenu financier	0,49
revenu net imposable	11,76

IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE

L'ISF est dû par les personnes physiques dont le patrimoine net imposable excède, au 1^{er} janvier 2016, le montant de 1 300 000 €. Les associés qui y sont assujettis doivent déclarer sous leur responsabilité la valeur vénale de leurs parts au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. A cet effet nous vous rappelons que le dernier prix d'exécution des parts en 2015, valeur net vendeur, a été de 232,87 €/part.

VI - PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

Les comptes annuels que nous vous présentons ont été établis conformément aux dispositions du plan comptable des sociétés civiles de placements immobiliers.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTRÔLES

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La gérance de votre SCPI est assurée, conformément à ses statuts, par la société CM-CIC SCPI GESTION agréée et placée sous le contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). CM-CIC SCPI GESTION a obtenu l'agrément SGP (Société de Gestion de Portefeuille) n° GP – 14000028 en date du 22 juillet 2014.

Elle a pour mission la gestion des biens et affaires de votre SCPI dans le respect de l'intérêt exclusif des souscripteurs. CM-CIC SCPI GESTION perçoit une rémunération définie à l'article 17 des statuts.

PROCÉDURES ET CONTROLE INTERNE

Dans le cadre de l'article L214-68 du Code monétaire et financier « la Société de Gestion doit présenter des garanties suffisantes en ce qui concerne son organisation, ses moyens techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de ses dirigeants. Elle doit prendre toutes dispositions propres à assurer la sécurité des opérations qu'elle réalise ».

A ce titre, la société CM-CIC SCPI GESTION a mis en place un dispositif de contrôle interne pour le compte de votre SCPI, l'objectif étant la surveillance et la maîtrise des activités et des risques qui en découlent. Un contrôle de deuxième niveau est assuré par une entité tierce, la société CM-CIC ASSET MANAGEMENT.

Ce dispositif, portant sur les principaux processus de fonctionnement de la société, se compose d'un ensemble de procédures de contrôle notamment dans les domaines juridique et vie sociale, information et gestion des associés sur le marché secondaire, gestion patrimoniale et locative, ainsi que la comptabilité.

En conformité avec la Loi de Sécurité Financière du 1er août 2003 et le règlement général de l'AMF du 24 novembre 2004, la Société de Gestion a mis en œuvre des procédures et des moyens spécifiques en matière de prévention du blanchiment des capitaux et de lutte contre le financement du terrorisme.

L'EXPERTISE DU PATRIMOINE

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

LE COMMISSARIAT AUX COMPTES

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

LE DÉPOSITAIRE

En application de la directive européenne AIFM (Alternative Investment Fund Manager) qui vise à fournir un cadre réglementaire aux gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA) en Europe, la Société de Gestion a signé une convention avec la Société SGSS (Société Générale Securities Services) en sa qualité de dépositaire. Ce nouvel acteur se voit confier la mission d'assurer la garde des actifs et le suivi du passif de la SCPI

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

La Société de Gestion est assistée d'un Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale pour trois ans. Il se réunit, sur convocation de la Société de Gestion, au moins deux fois par an ou aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. Au cours de ces réunions sont examinés l'activité de la SCPI (marché secondaire et gestion locative) et les arbitrages. De plus, sont spécifiquement étudiés : en mars, les comptes sociaux et la préparation de l'Assemblée Générale (ordinaire et/ou extraordinaire) annuelle, et en octobre les prévisions de résultat et de distribution. Outre une présentation orale faite par la Société de Gestion, et afin de permettre au Conseil de Surveillance d'exercer au mieux sa mission, il est adressé à chacun des membres, préalablement à la date de leur réunion, un dossier reprenant l'ensemble des sujets qui seront traités.

En application de l'article 18 des statuts, L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jeton de présence. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Elle peut en outre décider d'une participation aux frais de déplacement en France métropolitaine

Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance présente, lors de chaque Assemblée Générale, un rapport sur la gestion de la SCPI et émet un avis sur les projets de résolutions soumis à votre vote par la Société de Gestion.

La composition du Conseil de Surveillance partiellement renouvelé à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2015 est reprise en page 2 du présent rapport.

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

En euros

	BUREAUX	LOCAUX COMMERCIAUX	HABITATIONS	DIVERS (ENTREPOTS)	TOTAUX
PARIS	3,00	4,78	/	/	7,78
REGION PARISIENNE	13,12		/	/	13,12
PROVINCE	57,63	21,47	/	/	79,10
TOTAUX	73,75	26,25			100,00

2. Evolution du capital

Date de création : 02.12.1985

Capital initial : 152 449,02 €

Nominal de la part : 762,25 €

ANNEE	Montant du capital nominal au 31 12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 12	Nombre d'associés au 31 12	Rémunération H.T de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 12 (1)
2011	46 460 443,00 €	0,00 €	304 459	2399	0,00 €	225,45 €
2012	46 460 443,00 €	0,00 €	304 459	2333	0,00 €	226,18 €
2013	46 460 443,00 €	0,00 €	304 459	2209	0,00 €	226,99 €
2014	55 880 136,20 €	14 999 904 €	366 187	2460	899 994,24 €	242,00 €
2015	55 880 136,20 €	0,00 €	366 187	2383	0,00 €	251,50 €

(1) prix payé par l'acquéreur

3. Evolution du marché secondaire des parts

ANNEE	Nombre de parts cédées	% par apport au nombre de parts en circulation	demandes de cessions en suspens au 1 ^{er} janvier	délai moyen d'exécution d'une cession	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € H.T)
2011	7201	2,36%	1354	30 jours	45 529,41
2012	5928	1,95%	695	30 jours	40 571,82
2013	5610	1,84%	277	30 jours	35 078,70
2014	6596	1,80%	407	30 jours	42 943,02
2015	7267	1,98%	573	30 jours	44 140,77

4. Evolution du prix de la part en euros

	31/12/2011 N-4	31/12/2012 N-3	31/12/2013 N-2	31/12/2014 N-1	31/12/2015 N
Valeur d'acquisition au 31/12	225,45	226,18	226,99	242,00	251,50
Dividende versé au titre de l'année	12,60	12,15	12,15	11,40	10,60
Rendement de la part en %	5,59	5,37	5,35	4,71	4,21
Report à nouveau cumulé par part	8,64	8,29	7,3	5,24	4,51

5. Évolution par part des résultats financiers

ANNEE	2011		2012		2013		2014		2015	
	€	% du total des revenus	€	% du total des revenus	€	% du total des revenus	€ (2)	% du total des revenus	€ (2)	% du total des revenus
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	16,80	81,83	17,52	87,38	17,03	91,81	13,96	76,91	14,80	90,20
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,73	3,56	0,84	4,19	0,52	2,80	0,57	3,13	0,49	2,99
Produits divers	3,00	14,61	1,69	8,43	1,00	5,39	3,62	19,96	1,12	6,81
TOTAL	20,53	100,00	20,05	100,00	18,55	100,00	18,15	100,00	16,41	100,00
CHARGES (1)										
Diverses charges d'exploitation dont commissions de gestion	3,69	17,97	3,44	17,16	3,32	17,90	4,85	26,74	2,23	13,62
Autres frais de gestion	1,07	5,21	0,87	4,34	0,90	4,85	1,18	6,50	1,72	10,51
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,20	5,85	1,28	6,38	0,70	3,77	0,68	3,75	0,27	1,65
Charges locatives non récupérées										
Sous total charges externes	5,96	29,03	5,59	27,88	4,92	26,52	6,71	36,99	4,23	25,77
Amortissements nets										
. Patrimoine										
. Autres (travaux d'aménagements)	1,28	6,23	0,67	3,34	0,70	3,77	0,58	3,19	0,70	4,29
Provisions nettes (2)										
. Pour travaux (grosses réparations)	0,76	3,70	1,04	5,19	0,59	3,18	0,49	2,68	0,51	3,13
. Autres (douteux/risques et charges)	0,50	2,44	1,00	4,99	0,94	5,07	0,50	2,77	1,09	6,66
Sous total charges internes	2,54	12,37	2,71	13,52	2,23	12,02	1,57	8,63	2,31	14,08
TOTAL	8,50	41,40	8,30	41,40	7,15	38,54	8,28	45,62	6,54	39,85
RÉSULTAT COURANT	12,03	58,60	11,75	58,60	11,39	61,40	9,87	54,38	9,87	60,15
Variation report à nouveau	-0,57	-2,78	-0,40	-2,00	-0,76	-4,10	-1,53	-8,43	-0,73	-4,44
Variation d'autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire (3)	12,60	61,37	12,15	60,60	12,15	65,50	11,40	62,81	10,60	64,59
Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,37	60,25	11,84	59,05	11,95	64,42	11,17	61,54	10,36	63,12

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

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

6. Emploi des fonds

En euros

	TOTAL AU 31/12/2014	DURANT L'ANNEE 2015	TOTAL AU 31/12/2015
Fonds collectés	77 186 725	0	77 186 725
.+ /-cessions	- 361 392	127 846	-233 546
.+ divers (Amortissements des frais d'acquisition, de la TVA non récupérable et des immobilisations locatives)	2 295 296	257 282	2 552 578
.- prélèvement sur prime d'émission	3 159 333	0	3 159 333
.- Achats d'immeubles	61 493 636	6 664 129	68 157 765
.- Frais d'acquisition et TVA (non récupérable)	1 710 416 7 048	86 737 0	1 797 153 7 048
.- Divers agencements	2 514 631	106 456	2 621 087
Sommes restant à investir	10 235 565	-6 472 194	3 763 371

7. Chiffres significatifs

I	Compte de résultat		Euros	
		- Loyers	5 420 950,29	
		- Résultat d'exploitation	3 438 844,62	
		-Résultat	3 614 875,03	
II	Bilan	Capital social	55 880 136,20	
		Total des capitaux propres	76 434 499,26	
		Immobilisations locatives	69 105 353,49	
		Total du bilan	76 434 499,24	
III	Autres informations		global	par part
			Euros	Euros
		Bénéfice	3 614 875,03	9,87
		Dividende	3 881 582,40	10,60
IV	Patrimoine	Valeur vénale / expertise hors droits, hors frais (1)	76 587 243,00	209,15
		Valeur comptable (2)	69 105 353,49	188,72
		Valeur de réalisation (3)	85 655 124,30	233,91
		Valeur de reconstitution de la SCPI (4)	97 417 600,61	266,03

(1) Expertises annuelles

(2) Valeur bilantielle à la clôture de l'exercice

(3) Valeur vénale du patrimoine résultant des expertises majorée de la valeur nette des autres actifs

(4) Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais d'acquisition et commissions de souscription).

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux statuts, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Notre mission d'assistance et de contrôle a pu s'exercer à la faveur de nos échanges avec la Société de Gestion, particulièrement lors des réunions du Conseil qui se sont tenues le 24 mars, le 15 juin et le 17 novembre 2015.

Le Conseil s'est réuni le 22 mars 2016 afin, notamment, d'examiner les comptes annuels de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT arrêtés au 31/12/2015 et les projets de résolutions qui sont proposés au vote de l'Assemblée Générale.

SITUATION IMMOBILIÈRE

Les capitaux collectés lors de l'augmentation de capital, clôturée en avril 2014, ont été intégralement investis à ce jour dans le respect d'une politique de gestion du risque visant à conforter les revenus. Ces investissements ont porté sur 7 nouvelles opérations dont trois ont été réalisées en 2015 et une dernière fin janvier 2016.

Ces acquisitions d'immeubles de bureaux situés en région Lilloise (Parc Polygone à Sainghin en Mélantois et Parc de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq) et en région Nantaise (Immeuble Nouvelle Vague à Nantes et immeuble Les Trois Lions à Saint-Herblain), associées aux achats effectués en 2014, doivent participer à l'amélioration des performances de la SCPI dont le plein effet se fera ressentir en 2016.

Au niveau des arbitrages, ceux-ci ont porté sur la cession de lots de copropriétés situés à Levallois-Perret – 35 rue Pierre Brossolette et à Metz-Augny – rue du Bois d'Orly.

Le Conseil a été étroitement associé à ces mouvements du patrimoine qui doivent se poursuivre en 2016 afin de maintenir une offre locative en adéquation avec les attentes du marché.

Le marché locatif a porté sur 5 107 m² qui, à hauteur de 2413 m² ont été reloués à de nouvelles sociétés, le solde, soit 2 694 m² portant sur des locataires maintenus dans les lieux au terme de nouveaux contrats.

Il résulte de ces divers mouvements que, par rapport à la situation fin 2014, au cours de l'exercice 2015 la surface du patrimoine a augmenté de 6,8%, avec une amélioration du taux d'occupation physique de plus de 2 % (passant de 83% à 85%). Ce constat, dans un contexte général difficile, nous donne l'occasion de souligner la qualité du travail de la Société de Gestion.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Durant l'année 2015, le marché secondaire portant sur un échange de 7 267 parts a trouvé une quasi liquidité à l'issue de chaque confrontation mensuelle des ordres d'achat et des ordres de vente.

Le prix moyen annuel constaté à l'issue de ces transactions s'est stabilisé autour d'une valeur moyenne annuelle de 231,58 €/part. A noter cependant l'étroitesse de ce marché qui représente 1,98% des parts existantes et la progression de 7,08 % de la valeur de la part sur l'exercice.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort à 76 587 243,00 €. A patrimoine identique et avec une approche prudente, les experts maintiennent la valeur globale des immeubles par rapport à celles de 2014, leurs évaluations s'adossant toujours à des valeurs locatives telles qu'elles ressortent du marché et non des baux en cours.

Dans son rapport, la Société de gestion donne différentes valeurs de la part telles que prévues par les textes réglementaires. Ces valeurs n'appellent pas de remarques particulières de la part du Conseil.

RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous rappelons qu'en application de l'article 18 des statuts, l'Assemblée Générale Ordinaire de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT qui s'est tenue le 15 juin 2015, a renouvelé 6 postes de Conseiller avec l'entrée au Conseil de Messieurs Daniel MULLER et Philippe QUINTALLET. La liste des membres actuels du Conseil est reprise en p 2 du rapport de la Société de Gestion. Le prochain renouvellement partiel aura lieu lors de l'Assemblée Générale de 2017.

COMPTES ET RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Après vérification par le Commissaire aux Comptes, la Société de Gestion nous a communiqué les comptes dont la présentation est conforme aux règles comptables propres aux S.C.P.I.

Ces comptes ont été examinés par le Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 22 mars 2016. Ceux-ci n'appellent pas d'observation particulière de la part du Conseil.

Nous marquons un avis favorable à l'affectation du résultat sous la forme du dividende correspondant aux acomptes versés, soit 3 881 582,40 €, composé du résultat de l'exercice (3 614 875,03 €) majoré d'une reprise sur le report à nouveau de 266 707,37 €. Après le vote des associés, le nouveau report à nouveau sera de 1 651 948,51 €.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui ont été présentés lors de la réunion du 22 mars 2016 sont soumis à l'approbation des suffrages de l'Assemblée.

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

Le Président du Conseil de Surveillance
Monsieur Jean-Claude RUTH

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2015

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 2015, 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 8 avril 2016
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 2015

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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

• Nature et objet :

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

- 1% hors taxes, perçus à l'issue des cessions d'immeubles autorisées par les textes et calculés sur la base de la valeur hors taxes ou hors droit, portée à l'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.

- **Modalités :**

Pour l'exercice 2015, la commission versée par votre société civile de placement immobilier au titre de cette convention s'élève à €5 000 hors taxes, compensée par une régularisation au titre d'un trop versé sur l'exercice précédent d'un montant de €34 386 hors taxes.

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 2015, la rémunération versée par votre société civile de placement immobilier s'élève à €479 091 hors taxes, exclusivement au titre de la gestion et de l'administration des biens sociaux de la SCPI.

Nantes, le 8 avril 2016
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.



Franck Noël
Associé

COMPTES DE L'EXERCICE 2015

1. Bilan au 31 décembre 2015	p. 24
2. Comptes de résultat 2015	p. 26
3. Annexes.....	p. 28

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2015

ÉTAT DU PATRIMOINE

Euros

		31.12.2015		31.12.2014	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers					
Immobilisations locatives		69 105 353,49	76 587 243,00	62 515 412,44	70 095 110,00
Terrains et constructions locatives	+	68 969 930,01	76 587 243,00	62 501 092,03	70 095 110,00
Immobilisations en cours	+	135 423,48	0,00	14 320,41	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices		925 121,50	925 121,50	915 668,46	915 668,46
Commissions de souscription	+	0,00		0,00	
Frais de recherche des immeubles	+	924 796,65		915 073,76	
TVA non récupérable sur immob locatives	+	324,85		594,70	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+	0,00		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers		-3 762 984,16	-3 762 984,16	-3 664 862,64	-3 664 862,64
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	0,00		0,00	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	2 663 857,05		2 574 154,53	
Autres provisions pour risques et charges	-	1 099 127,11		1 090 708,11	
TOTAL I I		66 267 490,83	73 749 380,16	59 766 218,26	67 345 915,82
Autres actifs et passifs d'exploitation					
Actifs immobilisés		0,00	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		1 111 097,03	1 111 097,03	1 336 753,31	1 336 753,31
Locataires et comptes rattachés	+	1 508 929,29		1 382 085,94	
Autres créances	+	212 587,93		377 338,56	
Provisions pour dépréciation des créances	-	610 420,19		422 671,19	
Valeurs de placements et disponibilités		11 552 350,46	11 552 350,46	17 917 808,88	17 917 808,88
Valeurs mobilières de placement	+	11 500 576,03		17 814 905,45	
Fonds de remboursement	+	0,00		0,00	
Autres disponibilités	+	51 774,43		102 903,43	
Provisions générales pour risques et charges	-	0,00		0,00	
Dettes		-2 490 610,28	-2 490 610,28	-2 435 540,09	-2 435 540,09
Dettes financières	-	1 401 275,84		1 253 548,97	
Dettes d'exploitation	-	519 515,30		615 666,24	
Dettes diverses	-	569 819,14		566 324,88	
TOTAL I I I		10 172 837,21	10 172 837,21	16 819 022,10	16 819 022,10
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	
Produits constatés d'avance	-	5 828,80		11 880,41	11 880,41
TOTAL I I I I		-5 828,80	0,00	-11 880,41	-11 880,41
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES		76 434 499,24	83 922 217,26	76 573 359,95	84 153 057,51
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

	31.12.2014			31.12.2015
Capitaux propres	Situation de clôture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	55 880 136,20			55 880 136,20
Capital souscrit	55 880 136,20			55 880 136,20
Capital en cours de souscription	0,00			0,00
Primes d'émission	18 147 255,44			18 147 255,44
Primes d'émission	14 374 268,41			14 374 268,41
Primes d'émission en cours de souscription	0,00			0,00
Prélèvement sur prime d'émission	-3 159 333,32			-3 159 333,32
Prime de fusion	10 423 986,30			10 423 986,30
Prélèvement sur prime de fusion	-3 491 665,95			-3 491 665,95
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	0,00			0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00			0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00			0,00
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-361 391,79		127 846,00	-233 545,79
Réserves				
Report à nouveau	2 293 182,50	-374 526,88		1 918 655,62
Résultat de l'exercice	3 614 556,50	-3 614 556,50	3 614 875,03	3 614 875,03
Résultat de l'exercice			3 614 875,03	3 614 875,03
Acomptes sur dividendes	-3 000 378,90	3 989 083,80	-3 881 582,14	2 892 877,24
Acompte sur dividende versé 1 ^{er} trimestre 2014	-966 828,00	966 828,00		0,00
Acompte sur dividende versé 2 ^e trimestre 2014	-1 044 846,00	1 044 846,00		0,00
Acompte sur dividende versé 3 ^e trimestre 2014	-988 704,90	988 704,90		0,00
Acompte sur dividende versé 4 ^e trimestre 2014		988 704,90	-988 704,90	
Acomptes sur dividendes versé 1 ^{er} trimestre 2015			-988 704,90	-988 704,90
Acomptes sur dividendes versé 2 ^e trimestre 2015			-988 704,90	-988 704,90
Acomptes sur dividendes versé 3 ^e trimestre 2015			-915 467,44	-915 467,44
TOTAL GENERAL	76 573 359,95	0,42	-138 861,11	76 434 499,26

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

COMPTES DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DÉCEMBRE 2015

CHARGES

Euros

CHARGES H.T	31.12.2015		31.12.2014	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
Charges immobilières		2 279 810,92		2 204 317,12
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 498 301,46		1 459 517,79	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	98 963,61		249 556,26	
Autres charges immobilières	682 545,85		495 243,07	
Charges d'exploitation de la société		1 660 185,02		2 348 685,39
Diverses charges d'exploitation		744 787,16		749 494,30
Honoraires de la gérance	495 174,96		540 958,05	
Autres honoraires	95 601,96		98 420,64	
Informations des associés	16 610,89		16 342,39	
Frais postaux et de communications	14 557,92		15 320,51	
Frais de conseils et d'assemblées	7 196,63		5 804,98	
Frais divers	115 644,80		72 647,73	
Dotation aux amortissements d'exploitation		846 261,90		573 681,65
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	291 839,54		81 617,96	
Provisions pour grosses réparations	188 075,26		178 100,24	
Amortissements	257 928,10		211 721,45	
Provision pour éventualités diverses	108 419,00		102 242,00	
Provisions pour risques divers				
Autres charges		69 135,96		1 025 509,44
Clients irrécouvrables	0,00		6 578,48	
Autres charges gestion courante / ex. antérieur	69 135,96		118 936,72	
Commission de souscription (1)	0,00		899 994,24	
Charges financières		0,00		301,90
Charges financières diverses			301,90	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
Charges financières				
Charges exceptionnelles		4 353,95		1 964,91
Charges exceptionnelles (clients irrécouvrables)				
Dotation aux amortissements et aux provisions				
Charges exceptionnelles	4 353,95		1 964,91	
Total des charges	3 944 349,89	3 944 349,89	4 555 269,32	4 555 269,32
Solde créditeur = bénéfice	3 614 875,03	3 614 875,03	3 614 556,50	3 614 556,50
TOTAL GENERAL	7 459 224,92	7 459 224,92	8 169 825,82	8 169 825,82

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.	31.12.2015		31.12.2014	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		6 970 237,51		6 635 034,13
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	5 420 950,29		5 112 080,09	
Charges facturées	1 500 554,65		1 456 516,52	
Produits annexes	48 732,57		66 437,52	
Autres produits d'exploitation		408 603,05		1 325 576,42
Reprises d'amortissement d'exploitation				
Reprises de provision d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	104 090,54		112 572,26	
Provisions pour grosses réparations	98 372,74		214 995,51	
Provisions pour éventualités diverses	100 000,00			
Transferts de charges d'exploitation (1)	32 893,54		900 320,15	
Autres produits				
Autres produits de gestion courante / ex. antérieur	73 246,23		97 688,5	
Produits financiers		179 732,62		208 134,69
Produits financiers	179 732,62		208 134,69	
Intérêts de retard facturés				
Reprises de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels		651,74		1 080,58
Produits exceptionnels (clients irrécouvrables)				
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
Produits exceptionnels	651,74		1 080,58	
Total des produits	7 559 224,92	7 559 224,92	8 169 825,82	8 169 825,82
Solde débiteur = perte				
TOTAL GENERAL	7 559 224,92	7 559 224,92	8 169 825,82	8 169 825,82

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

Annexes aux comptes annuels 2015

SOMMAIRE

I. LES FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2015	p. 29
II. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION	
A) Principes, règles et méthodes comptables	p. 29
B) La valeur vénale	p. 29
C) Le plan d'entretien	p. 30
D) La valeur des terrains	p. 30
III. TABLEAUX CHIFFRES	p. 30
A) Variation de l'actif immobilisé	p. 30
B) Inventaire et tableau récapitulatif du patrimoine immobilisé	p. 31
1 - Tableau récapitulatif : état de synthèse	p. 31
2 - Inventaire détaillé	p. 32
C) Capitaux propres	p. 33
D) Provisions	p. 34
E) Réévaluation des immeubles	p. 34
F) Affectation du résultat 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 2015

Mouvements du parc locatif :

Deux cessions de lots de 2 immeubles sont réalisés

- A Augny, cession d'un lot n°3, 13 rue du Bois Orly
- A Levallois-Perret, cession de 2 lots n°3 et n°37, rue Pierre Brossolette

Des acquisitions immobilières ont été réalisées :

- A Saint Herblain, Immeuble des Trois Lions, 1 avenue des Lions
- A Nantes, Immeuble Nouvelle Vague, ZAC du Pré Gauchet
- A Lille (Sainghin en Mélantois), Immeuble Polygone, 72 rue des Sureaux

II. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice 2015 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 1 099 127,11 € au 31 12 2015 est destinée à couvrir les risques suivants :

- mise aux normes des anciens immeubles pour : 720 K€
- charges locatives imprévues ou impayées pour : 311 K€
- risque de litige avec les locataires pour : 69 K€

B) La valeur vénale

A l'arrêté des comptes, il est procédé à la détermination de la valeur vénale des immeubles locatifs. La valeur vénale d'un immeuble est le prix présumé qu'accepterait de donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble. Cette valeur est mentionnée dans la colonne « valeurs estimées » du tableau B) 1- Inventaire du patrimoine immobilisé détaillé. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée tous les cinq ans, par un expert immobilier indépendant. Celle-ci est actualisée chaque année par ce même expert. La dernière expertise date de la fin d'année 2015 et a été réalisée par la société Crédit Foncier 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 CHIFFRÉS

A) Variation de l'actif immobilisé

Euros

Tableau de variation de l'actif immobilisé	Valeur brute au 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeur brute au 31.12.2015
Immeubles locatifs	61 479 315,13	6 909 253,91	366 228,00	68 022 341,04
Agencements non amortissables des immeubles	704 988,93	0,00	0,00	704 988,93
Agencements amortissables des immeubles	1 809 641,81	106 456,24	0,00	1 916 098,05
Immeubles constructions en cours	14 320,41	135 423,48	14 320,41	135 423,48
Sous-Total Immobilisations Locatives Brutes	64 008 266,28	7 151 133,63	380 548,41	70 778 851,50
Amortissements	-1 492 853,84	-180 644,17	0,00	-1 673 498,01
Total Immobilisations Locatives Nettes	62 515 412,44	6 970 489,46	380 548,41	69 105 353,49
Frais d'acquisition d'immeubles	1 710 416,06	86 736,97		1 797 153,03
TVA non récupérable	7 048,38	0,00	0,00	7 048,38
Sous-Total Charges à Répartir Brutes	1 717 464,44	86 736,97	0,00	1 804 201,41
Amortissements	-801 795,99	-77 283,93		-879 079,92
Total Charges à Répartir Nettes	915 668,45	9 453,04	0,00	925 121,49
Total des Immobilisations Nettes	63 431 080,89	6 979 942,50	380 548,41	70 030 474,98

B) Inventaire et tableau récapitulatif du patrimoine immobilisé

1 – Tableau récapitulatif : état de synthèse

Euros

Récapitulation des placements immobiliers nets d'amortissements	31.12.2015		31.12.2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<i>Terrains et constructions locatives</i>				
Bureaux	53 089 618,07	52 913 911,00	44 983 702,90	45 211 777,00
Commerces	10 526 565,21	16 620 000,00	12 161 988,69	17 730 000,00
Entrepôts	1 627 091,46	1 320 000,00	1 783 709,55	1 520 000,00
Mixte : Habitations/Commerces				
Mixte : Bureaux/Commerces	2 875 232,57	4 600 000,00	2 852 968,64	4 500 000,00
Mixte : Bureaux/Entrepôts				
Mixte : Commerces/Entrepôts				
Mixte : Bureaux/Local d'activités	851 422,70	1 133 332,00	851 422,70	1 133 332,00
TOTAL	68 969 930,01	76 587 243,00	62 633 792,48	70 095 109,00
<i>Immobilisations en cours</i>				
Bureaux			14 320,41	
Commerces	135 423,48			
Entrepôts				
Mixte : Habitations/Commerces				
Mixte : Bureaux/Commerces				
Mixte : Bureaux/Entrepôts				
Mixte : Commerces/Entrepôts				
Mixte : Bureaux/Local d'activités				
TOTAL	135 423,48		14 320,41	
TOTAL GENERAL	69 105 353,49	76 587 243,00	62 648 112,89	70 095 109,00

2 – Inventaire détaillé

Euros

	Récapitulation détaillée des placements immobiliers	31/12/2015		31.12.2014	
		Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
	Terrains et constructions locatives				
	Bureaux Sous-Total	53 089 618,07	52 913 911,00	46 485 062,11	46 461 777,00
2	ST HERBLAIN Parc de l'Angevinière-rue Marcel Paul- Bat.E	881 249,04	1 130 000,00	881 249,04	1 150 000,00
3	TOURS/ ST AVERTIN - les Granges Galand	855 457,38	1 250 000,00	857 860,05	1 250 000,00
4	MONT ST AIGNAN- Parc la Vatine- 11 rue Jacques Monod	739 189,55	690 000,00	741 031,22	740 000,00
5	NANTES-15 rue Lamorcicière -Le Beaumanoir	1 586 449,43	1 900 000,00	1 594 091,05	1 870 000,00
6	TOULOUSE-CAMPUS- 1 av de l'Europe	624 534,66	660 000,00	628 903,69	660 000,00
7	CESSON SEVIGNE- Parc les PEUPLIERS	726 905,27	770 000,00	726 905,27	780 000,00
8	RAMONVILLE St Agne - 7 av de l'Europe-Bât M15	1 036 297,11	1 010 000,00	1 037 656,32	1 010 000,00
14	RAMONVILLE St Agne - 9 av de l'Europe-Bât b18	937 670,18	815 000,00	932 922,86	815 000,00
15	LEVALLOIS PERRET- 35 rue Pierre Brossolette	391 062,70	420 000,00	611 930,70	600 000,00
18	MERIGNAC, 33/37 av. de la Marne	548 816,46	1 015 000,00	548 816,46	1 020 000,00
19	St HERBLAIN- Parc de l'Angevinière rue Marcel Paul- Bat,B	582 017,01	850 000,00	583 020,47	835 000,00
20	MERIGNAC- Parc Innolin - 10 rue du Golf	594 703,48	700 000,00	598 303,48	700 000,00
21	St HERBLAIN- Parc du Moulin Neuf - Le Kepler	1 261 343,87	1 080 000,00	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	0,00
24	STRASBOURG - 5 rue de Verdon	1 300 000,00	700 000,00	1 300 000,00	750 000,00
25	REIMS - 1 rue Thierry Sabine	836 057,37	850 000,00	856 937,49	855 000,00
28	CRETEIL - 139 chemin des Bassins	1 126 610,91	1 150 000,00	1 128 933,04	1 095 000,00
29	TOURS - 7 allée Colette Duval	881 282,83	940 000,00	891 348,63	930 000,00
30	DIJON - 13 avenue Jean Bertin	781 960,03	660 000,00	788 478,51	740 000,00
31	DIJON - 6 rue Marcel Dassault	362 602,22	280 000,00	363 870,41	340 000,00
32	ST HERBLAIN - 1 rue Michaël Faraday	790 000,00	800 000,00	790 000,00	800 000,00
33	NANCY - 10 allée de Longchamp	930 667,23	800 000,00	942 564,75	870 000,00
34	BRON - 8 rue Blaise Pascal	1 107 188,37	1 100 000,00	1 120 340,28	1 100 000,00
35	MARSEILLE - avenue Maynard Keynes	1 104 030,99	1 140 000,00	1 108 672,89	1 180 000,00
36	VILLEURBANE - 4-5 rue Charles Hernu	1 788 124,04	2 100 000,00	1 798 436,70	2 050 000,00
38	OBERHAUSBERGEN - Le Valparc - Bât. Emeraude	1 158 342,27	1 120 000,00	1 155 232,65	1 100 000,00
39	STRASBOURG - 2 rue de Verdon	546 166,66	460 000,00	524 871,87	500 000,00
50	ST PIERRE DES CORPS - 15 rue de la Rabatterie	0,00		0,00	0,00
51	ORLEANS cage sud - 10 rue Emile Zola	1 420 374,04	1 375 000,00	1 420 374,04	1 277 500,00
53	CERGY - 8 rue de l'Aven	1 537 915,29	1 600 000,00	1 544 271,43	1 600 000,00
54	ROSNY - 12 rue Jules Ferry	1 842 477,14	1 875 000,00	1 869 481,06	1 875 000,00
55	STRASBOURG Immeuble Magistrale - bd Wilson	4 225 873,37	4 550 000,00	4 236 159,27	4 600 000,00
57	ISSY LES MOULINEAUX - 141 rue de Verdun	1 005 732,95	1 623 332,00	1 005 732,95	1 589 998,00
59	BOULOGNE - 3 rue Nationale	933 579,06	1 086 830,00	933 582,06	1 046 947,00
60	BIEVRES - route de Gizy	993 606,35	693 000,00	993 606,67	726 000,00
61	PARIS- 1 rue de Chazelles	772 916,52	765 000,00	772 916,52	750 000,00
63	VIROFLAY- 80 bis av du Gral Leclerc	1 420 581,57	949 999,00	1 420 953,02	1 028 332,00
64	PARIS- 32 quai de Loire	885 769,99	648 750,00	885 769,99	607 500,00
65	MALAKOFF - 56 rue Etienne Dolet	1 469 346,22	1 075 000,00	1 451 374,67	1 075 000,00
66	PARIS, 35 rue Pergolèse	511 466,45	462 000,00	511 466,45	445 500,00
78	NANTES Le Riveur- 2 av Chevreul	2 045 000,00	2 050 000,00	2 045 000,00	2 050 000,00
79 et 80	LILLE- 52 Allée Vicot L'hermitte	1 250 000,00	1 270 000,00	1 500 000,00	1 250 000,00
81	SAINT HERBLAIN, 1 av des Lions	3 270 984,00	3 100 000,00		
82	NANTES, 35-7-9 mail Pablo Picasso	1 088 269,91	1 100 000,00		
83	SAINGHIN en MELANTOIS, 72 rue des Sureaux	2 800 000,00	2 600 000,00		

Récapitulation détaillée des placements immobiliers		31/12/2015		31.12.2014	
		Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Commerces Sous-Total		10 526 565,21	16 620 000,00	10 526 565,21	16 480 000,00
1	RENNES - centre Colombia-rue du Puit Mauger	1 710 575,13	4 300 000,00	1 710 575,13	4 100 000,00
16	ROUEN, 59/61rue du Gros Horloge	632 663,42	2 750 000,00	632 663,42	2 625 000,00
17	ROUEN, 21/23rue du bec	152 449,02	990 000,00	152 449,02	965 000,00
62	PARIS, 82 bd Raspail	365 877,64	1 200 000,00	365 877,64	1 150 000,00
72	LIMOGES, 29 place Jourdan	1 925 000,00	1 950 000,00	1 925 000,00	1 950 000,00
73	REIMS, 3 rue Condorcet	1 600 000,00	1 100 000,00	1 600 000,00	1 470 000,00
74	LILLE 86 rue Molinel	1 790 000,00	1 870 000,00	1 790 000,00	1 870 000,00
75	PARIS, 150 rue Parmentier	2 350 000,00	2 460 000,00	2 350 000,00	2 350 000,00
Entrepôts Sous-Total		1 627 091,46	1 320 000,00	1 783 709,55	1 520 000,00
37	AUGNY 12-13 rue du Bois d'Orly	1 627 091,46	1 320 000,00	1 783 709,55	1 520 000,00
Mixte : Habitations/Commerces Sous-Total					
Mixte : Bureaux/Commerces Sous-Total		2 875 232,57	4 600 000,00	2 852 968,64	4 500 000,00
58	St HERBLAIN - 3 place Magellan - LE PONANT ATLANTIS	1 102 968,64			
77	St HERBLAIN - 3 place Magellan - LE PONANT ATLANTIS	1 772 263,93	4 600 000,00	2 852 968,64	4 500 000,00
Mixte : Bureaux/Entrepôts Sous-Total					
Mixte : Commerces/Entrepôts Sous-Total					
Mixte : Bureaux/Local d'activités Sous-Total		851 422,70	1 133 332,00	852 786,52	1 133 332,00
52	MARCQ EN BAROEUL-340 av de la Marne	851 422,70	1 133 332,00	852 786,52	1 133 332,00
TOTAL		68 969 930,01	76 587 243,00	62 501 092,03	70 095 109,00
Immobilisations en cours					
Bureaux		135 423,48		14 320,41	
Commerces					
Entrepôts					
Mixte : Habitations/Commerces					
Mixte : Bureaux/Commerces					
Mixte : Bureaux/Entrepôts					
Mixte : Commerces/Entrepôts					
Mixte : Bureaux/Local d'activités					
TOTAL		135 423,48		14 320,41	
TOTAL GENERAL		69 105 353,49	76 587 243,00	62 515 412,44	70 095 109,00

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 : 127 846 €

(cf. faits significatifs de l'exercice 2015)

D) Provisions

Euros

TABLEAU DES PROVISIONS	Ouverture au 01.01.2015	DOTATIONS	REPRISES	BASE AU 31.12.2015
PROVISIONS POUR DEPRECIATION				
Dépréciation des créances	422 671,19	291 839,54	104 090,54	610 420,19
Dépréciation exceptionnelles				
TOTAL DES PROVISIONS POUR DEPRECIATION	422 671,19	291 839,54	104 090,54	610 420,19
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Grosses réparations	2 574 154,53	188 075,26	98 372,74	2 663 857,05
Eventualités diverses	1 090 708,11	108 419,00	100 000,00	1 099 127,11
Sous-total des provisions liées aux placements immobiliers	3 664 862,64	296 494,26	198 372,74	3 762 984,16
Risques et charges sur charges locatives				
Litiges				
Sous-total des provisions générales pour risques et charges				
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	3 664 862,64	296 494,26	198 372,74	3 762 984,16
TOTAL GENERAL DES PROVISIONS	4 087 533,83	588 333,80	302 463,28	4 373 404,35

E) Réévaluation des immeubles

Aucune réévaluation des immeubles n'a été effectuée.

F) Affectation du résultat 2014

Conformément à la décision de l'assemblée générale, le résultat 2014 a été affecté comme suit :

Bénéfice au 31.12.2014	3 614 556.50 €
Report à nouveau 01.01.2015	2 293 182.50 €
Bénéfice distribuable	5 907 739.00 €
Dividendes versés aux associés	3 989 083.38 €
Report à nouveau au 31.12.2015	1 918 655.62 €

G) Créances et Dettes

1 – Créances

Ventilation des autres créances (en €)	31.12.2015	31.12.2014
Locataires	759 314,08	764 477,12
Locataires F.A.E.	730 768,50	589 793,84
Créances fiscales	122 745,77	278 154,27
Créances Indivisions	70 100,86	89 682,33
Avance sur frais d'enregistrement		
Créances diverses	38 588,01	37 316,94
Total	1 721 517,22	1 759 424,50

2 – Dettes financières :

Au 31/12/2015, les dettes financières, composées de dépôts de garantie et de cautionnements, s'élèvent à 1 401 275.84€.

3 – Dettes d'exploitation

Euros

Détail des dettes (en €)	31.12.2015	31.12.2014
Dettes fournisseurs	141 820,25	265 515,98
Fournisseurs F.N.P.	375 699,50	348 722,92
Avoirs à établir	195 182,70	89 106,35
Dettes fiscales	241 920,71	207 616,83
Dettes Indivisions	1 995,55	1 774,92
Associés	8 047,57	7 416,95
Dettes diverses	124 667,15	261 837,17
Total	1 089 333,43	1 181 991,12

4 - Valeurs de placement et disponibilités

Comptes à terme 11 465 153.73€
Disponibilités 51 774.43€

TOTAL 11 516 928.16 €

IV. INFORMATIONS DIVERSES

A) Frais d'établissement

Néant

B) Produits à recevoir et charges à payer

1 - Produits à recevoir

Charges locatives 2011	11 235.89 €
Charges locatives 2012	9 698.59 €
Charges locatives 2013	237 475.17 €
Charges locatives 2014	177 488.15 €
Charges locatives 2015	270 001.99 €
Total Charges locatives	705 899.79 €

Ch. loc. refacturation immédiate 2014	5.10 €
Ch. loc. refacturation immédiate 2015	2 207.60 €
Total Charges refacturées immédiatement	2 212.70 €

Commission de gestion indivision	22 655.99 €
Total Commission de gestion	22 655.99 €

TOTAL 730 768.80 €

Intérêts courus à recevoir :

Intérêts/C.A.T. 4 ^e trim. 2015	35 422.30 €
---	-------------

TOTAL 35 422.30 €

2 - Charges à payer

Fournisseurs – Charges à payer Lots vacants 2011/2012/2013	68 912.60
Total Charges Locatives - Lots vacants	68 912.60 €
Ch. loc. refacturation immédiate 2012	5 209.53 €
Ch. loc. refacturation immédiate 2013	3 969.00 €
Total Charges refacturées immédiatement.	9 178.53 €
Fournisseurs – Autres factures non parvenues	297 608.43 €
Total Autres charges	297 608.43 €
TOTAL	375 699.56 €
Clients, Avoirs à établir	195 182.70 €
TOTAL	195 182.70 €

C) Commissions de gestion :

Conformément à l'article 17 des statuts, la rémunération de la société de gestion se calcule de la manière suivante :
8 % des recettes locatives H.T. auxquelles sont ajoutés les produits financiers constitués de C.A.T et les refacturations des taxes foncières.

Commissions de gestion facturées au titre de l'année 2015 :	479 091.90 €
Commissions de gestion dues aux chefs de file indivisaires (1) :	45 469.41 €
Honoraires d'arbitrage :	- 29 386.35 €
Total des commissions :	495 174.96 €

(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 : 8 703.82 €.

Pour IMMOVALOR - 3 immeubles : 10 698.48 €.

Pour la FRANCAISE AM - 1 immeuble 1 240.86 €.

Pour IMMOBILIÈRE MARIVAUX - 4 immeubles : 24 826.25 €

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

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

Charges constatées d'avance	0.00 €
Produits constatés d'avance	5 828.80 €
Charges à répartir	0.00 €
Charges sur exercice antérieur	69 135.96€
Produits sur exercice antérieur	73 246.23€

E) Produits exceptionnels et charges exceptionnelles*Euros*

Trop perçu locataire QUALICONSULT	1,00 €
Régularisation ADYAL remboursement antérieur non affectable	650,74 €
Produits exceptionnels : Total	651,74 €

Pénalités Elis ATLANTIQUE	40,00 €
Pénalités cotisation ASPIM	150,00 €
Pénalités Orange	9,48 €
Indemnité retard locataire GRETA	4 154,47 €
Charges exceptionnelles : Total	4 353,95 €

F) Engagements hors-bilan*Euros*

LIBELLE DE L'ENGAGEMENT	MONTANT
Engagements reçus	347 671,74
Créances garanties par des sûretés réelles	
Caution bancaire	347 671,74
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

PREMIERE RÉOLUTION

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 2015, tels qu'ils lui sont présentés et qui font ressortir un bénéfice de 3 614 875,03 €

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.

DEUXIEME RÉOLUTION

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

soit	1 918 655,62 €
s'élève à	5 533 530,65 €

somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- au paiement du dividende	3 881 582,40 €	(totalement versé à ce jour sous forme de 4 acomptes trimestriels)
- au report à nouveau	1 651 948,51 €	

TROISIEME RÉOLUTION

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.

QUATRIEME RÉOLUTION

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	69 105 353,49 €
. valeur de réalisation	85 655 124,30 €
. valeur de reconstitution	97 417 600,61 €

CINQUIEME 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 2016 à 8 775,00 €. Les membres du Conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement en France Métropolitaine sur présentation d'un justificatif.

SIXIEME 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.

