

# Rapport annuel 2019





# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

du 15 juin 2020

## SOMMAIRE

Rapport de gestion.....	p. 3
Rapport du Conseil de Surveillance .....	p. 16
Rapports du Commissaire aux Comptes.....	p. 18
Comptes au 31 décembre 2019 .....	p. 23
Projets de résolutions .....	p. 39

### **Société Civile de Placements Immobiliers**

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

Agrément AMF de la Société de Gestion de Portefeuille n° GP -14000028 -21 du 22 juillet 2014.  
Note d'information : Visa AMF N° SCPI 18-28 du 09 octobre 2018

# SOCIÉTÉ DE PLACEMENTS IMMOBILIERS

## **SOCIÉTÉ DE GÉRANCE**

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

Agrément AMF N° GP-14000028 du 22 juillet 2014

### Siège social :

4 rue Frédéric-Guillaume RAIFFEISEN  
67000 STRASBOURG

### Bureaux administratifs :

2 Avenue Jean-Claude Bonduelle  
44000 NANTES

### Direction :

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

### Administrateurs :

BFCM Holding :  
Représentée par M. Bruno LIGONNET  
Banque CIC-OUEST :  
Représentée par M. Frédéric ROBIN  
M. Philippe SCHMUTZ  
M. Jean-Charles GARCIA  
M. Alexandre JEANSON

### Gestion des immeubles :

M. Eric MARTIN Tél. 02 40 12 94 52  
Mme Fabienne GRESIL Tél. 02 40 12 70 07

### Gestion des Associés :

Mme Françoise GIROD Tél. 02 40 12 95 38

### Comptabilité :

Mme Magali HALGAND  
Mme Magalie LETINTURIER

### Responsable de l'Information

M. Alexandre JEANSON

## **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

### **Président**

M. Dominique CORBINEAU

### **Membres**

ACM VIE - représentées par Mme Mounia KHAMLICH  
FISCHER  
CIC OUEST – représenté par M. Frédéric ROBIN  
M. Eric BELLEC  
M. Frédéric BLANC  
M. François CLAMME  
M. Pierre DEGUIGNE  
M. Jean-Louis FISCHER  
M. Michel MOSER  
M. Daniel MULLER  
M. Jean-Jacques NICOLAY  
M. Philippe QUINTALLET  
M. Maurice SIFFER  
M. Jean-Paul THIEBAUT

## **COMMISSARIAT AUX COMPTES**

### **Titulaire :**

KPMG SA représentée par M. Franck NOEL  
2 avenue Gambetta – Tour Eqho  
92066 PARIS LA DEFENSE Cedex

### **Suppléant :**

SALUSTRO REYDEL  
2 avenue Gambetta – Tour Eqho  
92066 PARIS LA DEFENSE Cedex

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## 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 2019 et l'affectation des résultats.

### I – APERCU DE L'EXERCICE 2019

Le marché 2019 de l'immobilier d'entreprise français affiche de nouveaux records avec 41,5 milliards € de transactions à comparer aux performances déjà enregistrées en 2018 (32,8 milliards €). Le marché locatif (plus de 4 269 000 m<sup>2</sup> placés) confirme ces tendances avec une prime toujours accordée aux immeubles neufs répondants aux recherches des utilisateurs en terme d'accès, de proximité de services, d'utilisation des espaces.

Au sein de ce marché, les SCPI représentent 9,2 milliards € qui ont été principalement placés en bureaux (63 %) et en locaux commerciaux (12%), ceci grâce à des performances historiques, tant en terme de collecte de capitaux (8,6 milliards €) qu'au niveau des montants des actifs cédés qui ont doublé depuis l'an passé (1,6 milliards €).

CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT a épousé ces tendances en ouvrant son capital entre novembre 2018 et mars 2019. La collecte des capitaux à hauteur de 19,5 Millions € à laquelle s'est ajouté le produit de quelques arbitrages, a trouvé son emploi en achat de surfaces de bureaux neufs (79%) ou de locaux commerciaux (21%). L'ensemble de ces investissements réalisés entre 2018 et 2019, représente une surface globale de 10 680 m<sup>2</sup>, totalement louée au travers de baux neufs dont 62 % ont été signés sur une durée ferme de 6 ans ou plus. Ces différents éléments ont contribué à la constitution du résultat annuel de 5 031 029,47 €, en progression de 12,71 % par rapport à celui de l'an passé. Cette donnée illustre une amélioration de la vie locative comme en témoigne la progression du TOP (Taux d'occupation physique des immeubles) qui passe de 92,46 % à 96,46 % fin 2019. Il en résulte une distribution d'un dividende annuel de 11,20 € /part et un report à nouveau conforté qui avoisine 6 mois de distribution.

Ces données engageantes trouvent également leur traduction dans la tenue du marché secondaire des parts dont le taux de rotation annuel reste faible (1,69 %), les parts en attente de vente au 31/12/2019 ne représentant que 0,09 % de la capitalisation.

Cette tendance devrait se poursuivre en 2020 au travers des arbitrages envisagés afin de continuer la démarche de rajeunissement du patrimoine, tout en veillant à proposer aux sociétés locataires des immeubles répondant au plus près de leur attente, tant en terme de prestations que de budget. Néanmoins et prenant en compte l'impact du confinement décidé par les pouvoirs publics, il est probable que certains locataires fragilisés rencontrent des difficultés pour assurer le règlement de leur loyer et demandent des mesures d'accompagnement pour en étaler la charge. La Gestion de la SCPI veillera au recouvrement de ces créances au cas par cas.

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

### II – LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

#### 1. CAPITAL

Le capital social est, au 31/12/2019, de 67 324 983,60 €. Il est réparti en 441 186 parts d'une valeur nominale de 152,60 Euros chacune, détenues au 31/12/2019 par 2 640 associés.

Conformément aux pouvoirs qui lui ont été conférés par l'article 7 des statuts, la Société de Gestion a procédé à une augmentation du capital à hauteur de 8 803 799,20 € (en nominal) correspondant à l'émission de 57 692 parts nouvelles. Celle-ci, ouverte à compter du 05/11/2018, a été clôturée par anticipation en date du 29/01/2019. Une enveloppe complémentaire d'un capital nominal de 2 641 048,20 € (17 307 parts nouvelles) proposée à compter du 1<sup>er</sup> mars 2019 a également été clôturée par anticipation en date du 15/03/2019.

## 2. MARCHÉ DES PARTS

Durant l'exercice 2019 les échanges ont porté sur 7 438 parts représentant 1,69 % du nombre de parts composant le capital de la SCPI. En fin d'année, 395 parts, soit 0,09 % du nombre total de parts, étaient proposées à la vente, alors que 1 478 parts étaient demandées à l'achat, les unes et les autres à différents niveaux de prix (tableau 3 p. 13).

On constate une étroitesse du marché depuis plusieurs années. Les échanges se sont effectués sur la base d'une valeur moyenne nette cédant qui est passée de 240,85 € au 31/12/2018 à 241,48 € au 31/12/2019, soit une progression de 0,26 % sur la période. Sur la base du prix moyen acheteur de 260,17 €/part, le rendement 2019 ressort à 4,30 %.

Rapportée à une part, la valeur de réalisation qui résulte principalement de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises annuelles majorée de la valeur nette des autres actifs, est arrêtée à 244,92 €.

## III – LE PATRIMOINE

### 1- COMPOSITION AU 31 DÉCEMBRE 2019

Le patrimoine de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT au 31/12/2019 est composé de 59 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 50 615 m<sup>2</sup> (tableau n° 1 p. 13).

En Euros

Date d'achat	Ville	Ville Adresse	Nature des lots	M <sup>2</sup>	Prix d'acquisition frais inclus 31 12 2019		Valeur nette comptable 31 12 2019	Loyers HT facturables 31 12 2019	Valeur d'Expertise Hors Droits 31 12 2019
14 11 1988	BIEVRES (91510)	Burospace Bat 1 route de Gizy	Bureaux	715	966 169	(1)	993 606	70 529	613 800
29 07 1987	BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	3 rue Nationale	Bureaux	452	914 694	(1)	933 579	66 678	1 121 729
09 04 2008	CARQUEFOU (44470)	Le Sirius Zac de la Fleuriaye	Bureaux	1 289	2 136 996		2 136 996	154 765	1 680 000
27 12 1990	CERGY SAINT CHRISTOPHE (95802)	Le Saint Christophe 28 rue de l'Aven	Bureaux	1 764	1 486 863	(1)	1 486 863	176 372	1 600 000
28 10 1988	CESSON SEVIGNE (35510)	Technoparc les Peupliers	Bureaux	784	664 361		726 905	86 218	830 000
21 09 2017	CHESSY (77700)	Le VEGA 6 rue de la Galmy	Bureaux	679	2 060 000		2 060 000	139 259	2 070 000
23 12 1993	CRETEIL (94000)	Le Hameau A 139 allée des Bassins	Bureaux	863	1 126 187	(1)	1 126 187	105 099	1 150 000
30 07 1987	ISSY LES MOULINEAUX (92130)	141 rue de Verdun	Bureaux	593	969 336		1 019 376	131 208	1 766 665
27 12 2012	LILLE (59000)	86 rue du Molinel	Commerces	565	1 790 000		1 790 000	79 337	1 400 000
23 12 2014	LILLE (59000)	52 allée Vicot Lhermitte	Bureaux	587	1 250 000		1 250 000	106 718	1 460 000
06 08 2015	LILLE SAINGHIN EN MELANTOIS (59262)	72 rue des Sureaux	Bureaux	1 400	2 800 000		2 800 000	200 167	2 900 000
14 10 2011	LIMOGES (87000)	29 place Jourdan	Commerces	500	1 925 000		1 925 000	113 952	1 800 000
07 02 1994	LYON BRON (69000)	ZAC du Chêne - Pascal	Bureaux	780	1 090 234	(1)	1 104 557	91 406	1 100 000
29 12 1994	LYON VILLEURBANNE (69100)	Le Colysée place Charles Hernu	Bureaux	932	1 790 399	(1)	1 916 414	162 777	2 200 000
02 03 1999	MERIGNAC (33700)	33/37 av de la Marne	Bureaux	600	548 816		548 816	90 605	1 100 000
19 12 2003	MERIGNAC (33700)	Parc d'Innolin 10 rue du Golf	Bureaux	520	564 863		595 162	58 143	810 000
16 03 1995	METZ AUGNY (57000)	ZAC du Bois d'Orly	Entrepôt Commerce	933	703 411	(1)	703 411	80 578	720 000
31 12 1987	MONT ST AIGNAN (76130)	PAT de la Vatine 11 rue Jacques Monod	Bureaux	784	728 706		735 799	73 849	820 000
03 04 2019	MULHOUSE (68100)	24 rue Carl Hack	Bureaux	721	1 775 000		1 814 781	22 634	1 700 000
02 10 2014	NANTES (44000)	Armor - 2 av Chevreul	Bureaux	898	2 045 000		2 045 000	157 369	2 150 000
03 07 2015	NANTES (44000)	Nouvelle Vague 3 mail Pablo Picasso	Bureaux	417	1 088 270		1 088 270	77 591	1 160 000
24 04 2018	NANTES (44000)	Le Nant'ile bv des Martyrs Nantais	Bureaux	477	1 463 539		1 463 539	92 733	1 520 000
31 12 1987	ORLEANS (45000)	cage sud 10 rue Emile Zola	Bureaux	1 133	1 357 299		1 562 889	175 251	1 600 000
24 11 1988	PARIS (75017)	1 rue de Chazelles	Bureaux	105	772 917		772 917	48 631	1 160 000
10 04 1989	PARIS (75006)	121 rue de Rennes et 82 Bv Raspail	Commerces	80	365 878		365 878	61 756	1 300 000
28 09 1990	PARIS (75019)	32 quai de la Loire	Bureaux	217	885 770		885 770	54 750	866 250

Date d'achat	Ville	Ville Adresse	Nature des lots	M <sup>2</sup>	Prix d'acquisition frais inclus 31 12 2019		Valeur nette comptable 31 12 2019	Loyers HT facturables 31 12 2019	Valeur d'Expertise Hors Droits 31 12 2019
03 07 1991	PARIS (75016)	35 rue Pergolèse	Bureaux	77	511 466		511 466	28 398	621 500
18 11 2013	PARIS (75011)	150 avenue Parmentier	Commerces	331	2 350 000		2 350 000	135 159	2 900 000
27 12 2019	PESSAC (33600)	4 voie Romaine	Bureaux	1 196	3 340 000		3 340 000	1 868	2 800 000
25 01 2019	QUIMPER (29000)	5/7 rue Kéreon	Commerces	244	1 030 000		1 030 000	62 234	1 000 000
25 01 2019	QUIMPER (29000)	16 av de Gourvily	Commerces	991	2 350 000		2 350 000	144 532	1 900 000
29 09 1989	RAMONVILLE ST AGNE (31520)	ZAC du Canal - Bât B 18 9 av de l'Europe	Bureaux	817	846 698		924 518	90 884	1 080 000
30 07 1992	REIMS (51000)	1 allée Thierry Sabine	Bureaux	890	832 122		842 765	94 582	830 000
20 12 2011	REIMS (51000)	3 rue Condorcet	Commerces	425	1 600 000		1 600 000	74 547	1 170 000
01 09 1986	RENNES (35000)	Centre Colombia rue du Puit Mauger	Commerces	1 868	1 710 575		1 730 654	319 969	4 830 000
04 07 1991	ROSNY SOUS BOIS (93110)	Immeuble SPAAK 12 rue Jules Ferry	Bureaux	1 663	1 837 976	(1)	1 846 957	170 843	2 000 000
01 04 1996	ROUEN (76000)	59/61 rue du Gros Horloge	Commerces	600	632 663		632 663	145 970	2 890 000
22 12 1997	ROUEN (76000)	21/23 rue du Bec	Commerces	215	152 449		152 449	65 479	1 050 000
04 03 2002	SAINT-HERBLAIN (44800)	Parc de l'Angevinière Bât B bv Marcel Paul	Bureaux	742	579 306		579 306	85 156	880 000
01 07 1986	SAINT-HERBLAIN (44800)	Parc de l'Angevinière Bât E bv Marcel Paul	Bureaux	1 000	862 625		946 234	107 983	1 200 000
08 07 1987	SAINT-HERBLAIN (44800)	Le Ponant 3 place Magellan	Bureaux / Commerces	3 302	2 852 969		2 889 469	429 709	4 690 000
05 08 2005	SAINT-HERBLAIN (44800)	ZAC du Moulin Neuf Le Kepler rue Michaël Faraday	Bureaux	1 030	1 245 000		1 249 888	106 023	1 190 000
23 12 1993	SAINT-HERBLAIN (44800)	ZAC du Moulin Neuf 1 rue Faraday	Bureaux	710	790 000		826 302	78 373	810 000
19 06 2015	SAINT-HERBLAIN (44800)	Les trois Lions 1 av des Lions	Bureaux	1 422	3 270 984		3 270 984	244 767	3 120 000
28 06 & 17 10 2018	SAINT-HERBLAIN (44800)	Armor III - impasse Serge Régiani	Bureaux	2 229	5 416 250		5 416 250	355 354	5 400 000
30 01 2018	SCHILTIGHEIM	route de Bischwiller	Bureaux	313	1 150 000		1 150 000	84 210	1 180 000
06 11 1995	STRASBOURG OBERHAUSBERGEN (67205)	Le Valparc 12 rue du Parc	Bureaux	904	1 147 728	(1)	1 189 777	118 364	1 140 000
18 06 1996	STRASBOURG MEINAU (67100)	2 rue du Verdon	Bureaux	371	516 393	(1)	527 839	46 722	536 000
28 05 2009	STRASBOURG (67000)	Via Magistrale bd Wilson	Bureaux	1 441	4 200 000	(1)	4 200 000	363 872	4 670 000
17 12 2018	STRASBOURG (67000)	270 av de Colmar	Commerce	1 021	2 650 000		2 650 000	86 785	2 600 000
19 09 1988	TOULOUSE (31000)	ZAC du Canal Campus 1 - Bât B 1 av de l'Europe	Bureaux	596	583 482		622 733	76 175	770 000
23 12 1993	TOURS (37550)	La Milletière 7 allée Colette Duval	Bureaux	810	879 605		884 937	96 288	990 000
23 12 1993	VILLERS LES NANCY (54000)	PAT de l'Hippodrome	Bureaux	812	894 020	(1)	928 615	90 046	820 000
28 01 2016	VILLENEUVE D'ASCQ (59650)	Parc de la Haute Borne 10 / 14 rue Horus	Bureaux	1 330	3 087 500		3 592 236	254 187	3 500 000
17 10 2018	VILLENEUVE D'ASCQ (59650)	Parc de la Pilaterie rue de la Ladrie	Bureaux	2 107	6 795 000		6 795 000	360 085	6 520 000
21 05 2019	VILLENEUVE D'ASCQ (59650)	Parc de la Haute Borne Le Grand Carré F	Bureaux	843	2 388 750	(2)	2 437 579	67 440	2 230 000
30 12 2019	VILLENEUVE D'ASCQ (59650)	Parc de la Haute Borne Le Grand Carré E	Bureaux	853	2 450 000		2 450 000	-	2 320 000
03 05 1990	VIROFLAY (78220)	80 bis av du Général Leclerc	Bureaux	674	1 408 731		1 420 458	114 723	1 099 999
				<b>50 615</b>	<b>93 632 002</b>		<b>95 190 796</b>	<b>7 179 100</b>	<b>105 335 943</b>

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

(2) Immobilisations en cours

## 2. ACQUISITIONS – REVENTES

La composition du patrimoine a été modifiée au cours de l'exercice au terme de 3 ventes et de 6 acquisitions d'immeubles :

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

- Malakoff – 56 rue Etienne Dolet (achat en 1991): Un immeuble représentant une surface globale de 922 m<sup>2</sup> de bureaux que CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT détenait en indivision à 50/50 avec une autre SCPI. Cette cession a été signée le 26/06/2019 sur la base d'une valeur nette vendeur de 1 150 000 € (quote-part indivise).
- Levallois-Perret – 35 rue Pierre Brossolette (achat en 1991) : Il s'agissait du solde des lots de copropriété détenus (107 m<sup>2</sup> de bureaux). La vente, signée le 09/07/2019, a porté sur une valeur nette vendeur de 560 000 €.
- Marseille – 26 avenue John Maynard Keynes (achat en 1994): Un immeuble de 994 m<sup>2</sup> de bureaux cédé en date du 26/12/2019 sur la base d'une valeur nette vendeur de 1 000 000 €.

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

- Quimper : 5/7 rue Kéréon : une surface de commerce de 245 m<sup>2</sup> prise à bail par la Pâtisserie Le Meur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018. Acte signé le 25/01/2019.
- Quimper : Zone commerciale de Gourvili, 16 avenue de Gourvili : une surface commerciale de 991 m<sup>2</sup> louée par la Sté Blue Sark qui y développe les enseignes de prêt à porter Cache-cache, Bonobo et Bréal. Acte signé le 25/01/2019.
- Mulhouse : des lots de copropriété (720 m<sup>2</sup> de bureaux) dépendants de l'immeuble l'Andrinople situé 24 rue Carl Hack à proximité immédiate de la gare TGV. L'ensemble est loué par la Sté ALTEN (bail 6 ans fermes). Acte signé le 03/01/2019.
- Villeneuve d'Ascq : un immeuble de bureau de 843 m<sup>2</sup> (bât F) situé au parc de la Haute Borne (programme du Grand Carré), loué à une filiale du Groupe AUCHAN (6 ans fermes). Acte signé le 21/05/2019.
- Pessac : un immeuble de bureaux de 1196 m<sup>2</sup> situé 4 voie Romaine et loué en totalité à la Sté QUALICONSULT au terme d'un bail de 9 ans fermes. Acte signé le 27/12/2019.
- Villeneuve d'Ascq : un immeuble de bureaux de 853 m<sup>2</sup> (bât E) situé au parc de la Haute Borne (programme du Grand Carré), loué à une filiale du Groupe AUCHAN (6 ans fermes). Acte signé le 30/12/2019.

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

## 3. SITUATION LOCATIVE

### • Taux d'occupation (T.O.)

Le taux d'occupation physique - TOP - exprimé en surface, est de 96,46 % en fin d'exercice. (1)

Le taux d'occupation financier - TOF - s'élève à 93,02 % (à noter 3,63 % sous franchise temporaire de loyers) en fin d'exercice. (2)

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI. Il peut être calculé :

*(1) Soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés, par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.*

*(2) Soit en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI.*

*Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.*

### Les principaux mouvements de l'année portent sur :

- sorties de locataires à : Boulogne-Billancourt (3 rue Nationale – 170,50 m<sup>2</sup>), Carquefou (Zac de la Fleuriaye – 262 m<sup>2</sup>), Cesson-Sévigné (Parc des Peupliers – 59 m<sup>2</sup>), Lyon-Villeurbanne (4/5 place Charles Hernu – 932 m<sup>2</sup>), Marseille – (Parc Château Gombert – 147 m<sup>2</sup>), Paris(11<sup>e</sup>) 150 avenue Parmentier -217,50 m<sup>2</sup>), Rosny-sous-Bois (12 rue Jules Ferry - 700,50 m<sup>2</sup>), Saint-Herblain (Parc de l'Angevinière – 88 m<sup>2</sup>), Villers les Nancy (10 allée de Longchamps – 273 m<sup>2</sup>), soit 2 849,50 m<sup>2</sup> au total.
- entrées ou maintien de locataires à : Boulogne-Billancourt (3 rue Nationale – 82,26 m<sup>2</sup>), Carquefou (Parc de la Fleuriaye – 688 m<sup>2</sup>), Cesson-Sévigné (Parc des Peupliers – 179 m<sup>2</sup>), Créteil (Chemin des Bassins – 100 m<sup>2</sup>), Lyon-Villeurbanne (4/5 place Charles Hernu – 932 m<sup>2</sup>), Mérignac (Parc Innolin – 260 m<sup>2</sup>), Mont Saint Aignan (Parc de la Vatine 11 rue Jacques Monod - 71 m<sup>2</sup>), Orléans (10 rue Emile Zola – 202,50 m<sup>2</sup>), Reims (1 allée Thierry Sabine – 249 m<sup>2</sup>), Paris (avenue Parmentier – 217,50 m<sup>2</sup>), Rosny-sous-Bois (12 rue Jules Ferry – 700,50 m<sup>2</sup>), Saint-Herblain ( le Ponant, 3 place Magellan – 168 m<sup>2</sup>), Saint-Herblain (Parc de l'Angevinière – 88 m<sup>2</sup>), Tours (rue Colette Duval – 93 m<sup>2</sup>), soit au total 4 532,86 m<sup>2</sup>.

La surface vacante fin 2019 est de 1 769,23 m<sup>2</sup> contre 3 452,59 m<sup>2</sup> fin 2018, rapportée à un patrimoine qui est passé de 47 377 m<sup>2</sup> à 50 615 m<sup>2</sup>.



• **Mouvements locatifs de l'exercice**

VILLE	IMMEUBLE	Surfaces vacantes		Surfaces libérées		Surfaces relouées				Surfaces vacantes
		31 12 2018		en 2019		en 2019				31 12 2019
		Ex-locataires	m <sup>2</sup>	Locataires sortants	m <sup>2</sup>	Nouveaux locataires	m <sup>2</sup>	Locataires maintenus	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Bièvres	route de Gizy	ABOUND	209,53							209,53
		KALIMERA	52,97							52,97
		ADDUCTIS	107,58							107,58
Boulogne Billancourt	3 rue Nationale	DXO LABS	94,97			PERFORMANCE PARTNER	39,39			55,58
				DXO LABS	170,50	DXO LABS	42,87			127,63
Carquefou	Sirius zac de la Fleuriaye	PROSERVIA	426,00			NOX CONSTRUCTION	426,00			
				EMC COMPUTER	262,00	MERVANE	262,00			
Cergy St Christophe	28 rue de l'Aven	GESTRIM	5,00							5,00
		EXPERT EN BATIMENT	25,00							25,00
		STEINZEUG	35,00							35,00
Cesson Sévigné	Technoparc Les Peupliers	SODEXO	120,00			COHERENCE COM	120,00			
				BERTHO	59,00	ALTER BUREAUX	59,00			
Chessy	7 rue de Galmy		197,00							197,00
Créteil	139 allée des Bassins	DIVISION DU BAT	100,00			MONIXO	100,00			
Issy les Moulineaux	rue de Verdun									
Levallois Perret	rue Brossollette	CFI	107,00			vente 09/07/2019	107,00			
Limoges	29 place Jourdan									
Lille	86 rue du Molinel									
Lille	52 allée Vicot Lhermitte									
Lille / Sainghin	72 rue des Sureauux									
Lyon - Bron	8 rue Pascal	RESOPHONE	390,00							390,00
Lyon Villeurbanne	4/5 place Charles Hernu			MICROPOLE	932,00			MICROPOLE	932,00	
Malakoff	56 rue Etienne Dolet	CORTLAND	41,00			vente 26/06/2019	41,00			
		ARTIMIA	102,50			vente 26/06/2020	102,50			
Marseille	av Keynes	FIGOLETTE	104,00			vente 26/12/2019	104,00			
				AXESS	147,00	vente 26/12/2020	147,00			
Mérignac	33/37 av de la Marne									
Mérignac	Parc Innolin 10 r du Golf	UTEP	152,50			SECURITAS	152,50			
		TBS	107,50			SECURITAS	107,50			
Metz	zac du Bois d'Orly									
Mont Saint Aignan	La Vatine 11 rue Monod	AA2S	71,00			POLYEXPERT CONSTRUCTION	71,00			
Mulhouse	Andrinople 24 rue Carl Hack					achat 03/04/2019				
Nantes	rue Chevreul									
Nantes	Nant'île 13 bd Martyrs Nantais									
Orléans	n°10 rue E Zola	SPHERIA	202,50			SOPRA	202,50			
Paris 16	35 rue Pergolèse									
Paris 17 <sup>e</sup>	1 rue de Chazelles									
Paris 19	32 Quai de la Loire									
Paris 6	82 bd Raspail									
Paris 11 <sup>e</sup>	150 av Parmentier			CREDIT LYONNAIS	217,50			CREDIT LYONNAIS	217,50	
Pessac	4 voie Romaine					achat 30/12/2019				

VILLE	IMMEUBLE	Surfaces vacantes		Surfaces libérées		Surfaces relouées				Surfaces vacantes
		31 12 2018		en 2019		en 2019				31 12 2019
		Ex-locataires	m²	Locataires sortants	m²	Nouveaux locataires	m²	Locataires maintenus	m²	m²
Quimper	16 av de Gourvili					achat 25/01/2019				
Quimper	5/7 rue Kéréon					achat 25/01/2019				
Ramonville	B.18-7bis a Europe									
Reims	1 allée Thierry Sabine	SCHNEIDER	249,00			LPC	249,00			
Reims	3 rue Condorcet									
Rennes	Colombia rue du Puits Mauger									
Rosny Sous Bois	12 rue Jules Ferry			ATR	140,50	SCHNEIDER CONSUMER	140,50			
				ADMEA	560,00			SCHNEIDER CONSUMER	560,00	
Rouen	21/23 rue du Bec									
Rouen	59/61 rue du Gros Horloge									
St Herblain	Le Ponant 3 place Magellan	ITTAKA (solde rch)	168,60			MANPOWER	168,60			
		LTTD	48,96							48,96
St Herblain	L'Angevinière BAT E bd Marcel Paul			DALKIA	88,00	EXPANDIUM	88,00			
St Herblain	L'Angevinière BAT B bd Marcel paul									
St Herblain	Le Kepler rue Michael Faraday									
St Herblain	Les trois lions 1 rue des Lions									
St Herblain	1 rue Michaël Faraday									
St Herblain	Armor III 13 impasse Serge Reggiani									
Schiltigheim	87/89 route de Bischwiller									
Strasbourg	Via Magistrale bd Wilson									
Strasbourg	12 rue du Parc									
Strasbourg	2 rue du Verdon									
Strasbourg	270 av de Colmar									
Tours	7 al Colette Duval	OPTIMA CONCEPT	93,00			NEW DAY INFORMATIQUE	93,00			
Toulouse	1 av de l'Europe	LOGILAB	76,00							76,00
Villeneuve d'Ascq	10 rue Horus									
Villeneuve d'Ascq	14 rue Horus									
Villeneuve d'Ascq	La Pilaterie rue de la Ladrie									
Villeneuve d'Ascq	Parc de la Haute Borne le Grand Carré bat F					achat 21/05/2019				
Villeneuve d'Ascq	Parc de la Haute Borne le Grand Carré bat E					achat 30/12/2019				
Villers les Nancy	L'Hippodrome 10 allée de Longchamps			LEXHUISS	273,00					273,00
Viroflay	80 bis av Général Leclerc	ADQUATION	165,98							165,98
			<b>3 452,59</b>		<b>2 849,50</b>		<b>2 823,36</b>		<b>1 709,50</b>	<b>1 769,23</b>

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

La dotation aux créances douteuses et pour dépréciation de créances au titre de l'exercice s'élève à 64 283,83 € et les reprises de provisions à 190 026,28 €. 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 31/12/2019 est de 407 321,23 € contre 533 033,68 € au 31/12/2018. Il correspond principalement à des provisions liées au recouvrement de créances dues: par la Sté HD TECHNOLOGY (24 980,14 €) et par la Sté AXESS (62 179,48 €) dans le cadre d'un échéancier d'apurement de la dette, par la Sté GASTT EXPANSION (60 808,08 €) dont la liquidation judiciaire a été prononcée le 13/10/2016 et la somme déclarée faisant l'objet d'une procédure en recouvrement en cours auprès de la caution qui a été condamnée au paiement (Jugement 21/11/2019). Cette créance a été recouvrée en mars 2020.

#### **5. ENTRETIEN ET AMÉNAGEMENT DES IMMEUBLES**

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

Nous vous rappelons que seuls les travaux de gros entretien restent à la charge de la SCPI, l'entretien courant incombant aux locataires selon nos contrats. Cependant, à l'occasion de l'installation de nouveaux locataires, il est souvent nécessaire de modifier certains aménagements afin d'adapter les bureaux aux besoins des entreprises, dépenses qui sont amorties dans le respect du plan comptable et en fonction de la nature des travaux (Dotation amortissements des immobilisations 2019 : 143 500,85 €). Les travaux d'aménagements amortissables réalisés en 2019 se sont élevés à la somme de 234 294,12 €. Ils portent principalement sur des travaux de climatisation et de réaménagement des surfaces situées à : Mérignac (Innolin) pour 17 359,00 €; Reims (rue Thierry Sabine) pour 10 055 € ; Villeurbanne (Place Charles Hernu) pour 131 041,44 €; Orléans (10 rue Emile Zola) pour 26 000 €; Mulhouse (Andrinople) pour 40 000 €.

#### **6. GROS ENTRETIEN (anciennement Grosses réparations)**

Nous rappelons que le patrimoine a été acheté à l'état neuf ou après rénovation lourde. Toutefois la majorité des immeubles étant désormais hors garantie décennale, il convient de prévoir les travaux relevant du gros entretien, en application de nouvelles règles comptables amenant à devoir doter ces risques au terme d'un plan pluriannuel de travaux établi sur 5 années. Afin de couvrir ces dépenses prévisibles, la gérance vous propose d'appliquer cette politique de provision en affectant à ce poste la somme de 732 819,14 €. Après reprises, la provision globale pour gros entretien est de 3 223 159,15 €.

Durant l'exercice 2019, la provision pour gros entretien a été partiellement utilisée à hauteur de 565 566,27 € dont 272 355,57 € se rapportant à des immeubles en arbitrage (Toulouse Campus /Ramonville Saint Agne /Malakoff / Marseille) et 293 210,70 € correspondant au financement des travaux portant principalement sur les immeubles suivants situés à :

BIEVRES (route de Gisy) pour 35 941,28 € ; CARQUEFOU (Parc de la Fleuriaye) pour 33 447,69 € - réfection parties communes ; CERGY PONTOISE (espace Saint Christophe) pour 21 399,00 € - travaux d'installation d'un nouveau locataire ; LILLE (Euratechnologie) pour 14 190,74 € - ravalement ; METZ-AUGNY (rue du Bois d'Orly) pour 32 472,50 € - reprise d'étanchéité en toiture ; ORLEANS (10 rue Emile Zola) pour 17 500,00 € - travaux d'installation d'un nouveau locataire ; PARIS (Quai de la Loire) pour 17 825,10 € ; ROSNY sous BOIS pour 22 500,00 € - extension d'un locataire ; STRASBOURG (Via Magistrale) pour 13 061,70 € ; VILLEURBANNE pour 41 720,00 € - travaux de réfection bureaux ; VIROFLAY pour 26 313,38 € - reprise d'étanchéité en 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 105 335 943,00 €. A périmètre constant la valeur estimée du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en progression de 6,58 % par rapport à l'année précédente.

## IV – RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Résultat de l'exercice	5 031 029,47 €
Report à nouveau antérieur	2 150 168,77 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>7 181 198,24 €</b>
Acomptes distribués	4 705 037,64 €
<b>Nouveau report à nouveau</b>	<b>2 476 160,60 €</b>

A l'issue de la distribution du dividende annuel, le report à nouveau est amélioré d'une dotation complémentaire de 325 991,83 €. Ce nouveau report à nouveau représente 5,61 €/part (sur la base des parts existantes à l'issue de l'augmentation du capital), soit 50,11 % du dividende annuel.

Il est proposé, au titre de 2019, de distribuer 11,20 €, correspondant à une part ayant eu pleine jouissance (avant prélèvement libératoire).

## V – FISCALITÉ

### IMPÔTS SUR LE REVENU

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

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

Les recettes et dépenses retenues pour la détermination des revenus imposables pour l'exercice 2019, pour une part ayant eu pleine jouissance, sont détaillées ci-après :

	€
revenu brut foncier	16,10
charges incombant au propriétaire et récupérées sur le locataire	1,71
indemnités	0,12
frais d'administration et de gestion	1,69
autres frais de gestion	0,02
primes d'assurances	
dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration	0,21
dépenses récupérables et non récupérées au départ de locataires	0,15
impositions payées au titre de 2019	1,76
intérêts d'emprunt	0,03
<b>revenu net foncier</b>	<b>14,07</b>
revenu financier	0,03
<b>revenu net imposable</b>	<b>14,10</b>

### IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

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

L'IFI est dû par les personnes physiques dont le patrimoine net imposable excède le montant de 1 300 000 €. Les associés qui y sont assujettis doivent déclarer sous leur responsabilité la valeur vénale de leurs parts au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. A cet effet nous vous rappelons que le dernier prix d'exécution des parts en 2019, valeur net vendeur, a été de 241,48 €/part. La valorisation immobilière du patrimoine au 31/12/2019 est de 238,76 €/part. Cette dernière valorisation peut être prise en compte pour compléter votre déclaration fiscale.

## 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.

## VII - DÉLAI DE PAIEMENT FOURNISSEURS ET CLIENTS

CLIENTS	Factures émises non réglées au 31/12/2019 dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 jours à 90 jours	Au-delà	TOTAL
Tranches de retard de paiement					
Montant total des factures concernées HT	21 654,05 €	-27 435,79 €	84 725,71 €	275 530,70 €	354 474,67 €
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT	0,32%	-0,40%	1,23%	4,01%	5,16%
Nombre de factures concernées					204

CLIENTS	Factures reçues non réglées au 31/12/2019 dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 jours à 90 jours	Au-delà	TOTAL
Tranches de retard de paiement					
Montant total des factures concernées HT	127 543,51	1 929,62	-2 312,45	-2 475,87	124 684,81
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT	5,57%	0,08%	-0,10%	-0,11%	5,45%
Nombre de factures concernées	59	5	5	11	80

## VIII - ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Un événement important postérieur au 31 décembre 2019 est la situation de crise exceptionnelle et inédite provoquée par la pandémie due au virus COVID-19. Dans ce cadre, les priorités de CM-CIC SCPI GESTION sont de protéger l'ensemble des collaborateurs ainsi que leurs proches et d'apporter un soutien aux locataires.

Ainsi, en mesure de soutien immédiat à l'économie, des mesures d'accompagnement peuvent être accordées aux entreprises fragilisées afin d'étaler le règlement des loyers, sans frais et sans conditions, selon des modalités et sur une durée à définir au cas par cas.

Pour assurer la priorité de continuité des activités essentielles de la SCPI, les méthodes de travail ont été adaptées notamment par la mise en œuvre du télétravail, lorsque cela est possible avec un renforcement des équipements et des infrastructures de connexion à distance.

Le caractère récent et inédit de cette crise rend impossible toute estimation de ses conséquences sur l'activité, la situation financière, les résultats et l'évolution des risques de l'exercice 2020.

# GOVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTRÔLES

## LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

## PROCÉDURES ET CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

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

## L'EXPERTISE DU PATRIMOINE

Le patrimoine est examiné chaque année par un expert immobilier indépendant nommé par l'Assemblée Générale pour un mandat de cinq 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. Son mandat arrivant à échéance, il est proposé à l'Assemblée Générale du 15 juin 2020 de le renouveler pour une période de 5 ans.

## 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 11 juin 2019 est reprise en première page du présent rapport.

# TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

	BUREAUX	LOCAUX COMMERCIAUX	HABITATIONS	DIVERS (ENTREPÔTS)	TOTAUX
PARIS	2,58%	4,10%	/	/	6,68%
REGION PARISIENNE	11,14%		/	/	11,14%
PROVINCE	63,73%	18,45%	/	/	82,18%
<b>TOTAUX</b>	<b>77,45%</b>	<b>22,55%</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>100,00%</b>

## 2. Évolution du capital

Date de création : 02.12.1985

Capital initial : 152 449,02 €

Nominal de la part : 152,60 €

ANNÉE	Montant du capital nominal au 31 12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 12	Nombre d'associés au 31 12	Rémunération H.T de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 12 (1)
2014	55 880 136,20 €	14 999 904 €	366 187	2 460	899 994,24 €	242,00 €
2015	55 880 136,20 €	0,00 €	366 187	2 383	0,00 €	251,50 €
2016	55 880 136,20 €	0,00 €	366 187	2 383	0,00 €	256,41 €
2017	55 880 137,20 €	0,00 €	366 187	2 311	0,00 €	260,00 €
2018 *	55 880 137,20 €	0,00 €	366 187	2 291	0,00 €	260,00 €
2019 **	67 324 983,60 €	19 499 740 €	441 186	2 640	1 169 984,40 €	260,80 €

(1) prix payé par l'acquéreur

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

\*\* augmentation de capital clôturée par anticipation le 29/01/2019 et suivie d'une augmentation complémentaire de 4 499 820 € clôturée le 15/03/2019

## 3. Évolution du marché secondaire des parts

ANNÉE	Nombre de parts cédées	% par apport au nombre de parts en circulation	Demandes de cessions en suspens au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Rémunération de la gérance sur les cessions (en€ H.T)
2015	7 267	1,98%	573	30 jours	44 140,77
2016	6 173	1,68%	108	30 jours	36 272,26
2017	6 879	1,87%	634	30 jours	41 388,90
2018	6 629	1,81%	1320	30 jours	40 815,65
2019	7 438	1,69%	395	30 jours	44 794,66

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

	31/12/2015 N-4	31/12/2016 N-3	31/12/2017 N-2	31/12/2018 N-1	31/12/2019 N
Valeur d'acquisition au 31/12	251,50 €	256,41 €	260,00 €	260,00 €	260,80 €
Dividende versé au titre de l'année	10,60 €	10,60 €	10,70 €	11,10 €	11,20 €
Rendement de la part en %	4,21%	4,13%	4,12%	4,27%	4,29%
Report à nouveau cumulé par part	4,51 €	4,17 €	4,55 €	5,03 €	5,61 €

## 5. Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2015		2016		2017		2018		2019	
	€	% du total des revenus	€	% du total des revenus	€	% du total des revenus	€	% du total des revenus	€ (2)	% du total des revenus
<b>REVENUS (1)</b>										
Recettes locatives brutes	14,80	90,20	15,97	90,98	15,06	87,74	15,62	73,81	15,56	84,89
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,49	2,99	0,31	1,78	0,10	0,58	0,09	0,43	0,03	0,15
Produits divers	1,12	6,81	1,27	7,24	2,01	11,68	5,45	25,76	2,74	14,96
<b>TOTAL</b>	<b>16,41</b>	<b>100,00</b>	<b>17,56</b>	<b>100,00</b>	<b>17,17</b>	<b>100,00</b>	<b>21,16</b>	<b>100,00</b>	<b>18,33</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
Diverses charges d'exploitation dont commissions de gestion	2,23	13,62	4,80	27,33	3,13	18,25	5,14	24,30	3,54	19,31
Autres frais de gestion	1,72	10,51	1,88	10,69	1,10	6,41	0,34	1,60	0,24	1,30
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,27	1,65	0,64	3,67	0,51	2,96	0,58	2,72	0,61	3,33
Charges locatives non récupérées										
<i>Sous total charges externes</i>	<i>4,23</i>	<i>25,77</i>	<i>7,32</i>	<i>41,69</i>	<i>4,74</i>	<i>27,62</i>	<i>6,06</i>	<i>28,62</i>	<i>4,39</i>	<i>23,94</i>
Amortissements nets										
• Patrimoine										
• Autres (travaux d'aménagements)	0,70	4,29	0,48	2,73	0,43	2,53	0,48	2,27	0,58	3,15
Provisions nettes										
• Pour travaux (grosses réparations)	0,51	3,13	0,53	3,04	0,54	3,14	1,94	9,19	1,66	9,06
• Autres (douteux/risques et charges)	1,09	6,66	0,91	5,19	0,37	2,17	0,31	1,46	0,30	1,64
<i>Sous total charges internes</i>	<i>2,31</i>	<i>14,08</i>	<i>1,92</i>	<i>10,96</i>	<i>1,34</i>	<i>7,83</i>	<i>2,73</i>	<i>12,92</i>	<i>2,54</i>	<i>13,85</i>
<b>TOTAL</b>	<b>6,54</b>	<b>39,85</b>	<b>9,24</b>	<b>52,65</b>	<b>6,09</b>	<b>35,46</b>	<b>8,79</b>	<b>41,54</b>	<b>6,93</b>	<b>37,80</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>9,87</b>	<b>60,15</b>	<b>8,31</b>	<b>47,35</b>	<b>11,08</b>	<b>64,54</b>	<b>12,37</b>	<b>58,46</b>	<b>11,40</b>	<b>62,20</b>
Variation report à nouveau	-0,73	-4,44	-2,29	-13,03	0,38	2,21	1,27	5,99	0,20	1,11
Variation d'autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	10,60	64,59	10,60	60,38	10,70	62,33	11,10	52,47	11,20	61,09
Revenus distribués après prélèvement libératoire	10,36	63,12	10,45	59,53	10,66	62,10	10,86	51,33	11,19	61,04

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

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



## 6. Emploi des fonds

En Euros

	TOTAL AU 31/12/2018	DURANT L'ANNÉE 2019	TOTAL AU 31/12/2019
Fonds bloqués - souscription en cours augmentation de capital	12 989 780	-12 989 780	0
Fonds collectés	76 407 340	20 279 125	96 686 465
+ /- Cessions	-205 099	-231 388	-436 487
+ Divers (Amortissements des frais d'acquisition, de la TVA non récupérable et des immobilisations locatives	2 734 927	42 290	2 777 218
- Prélèvement sur prime d'émission	3 159 333	1 169 984	4 329 318
- Achats d'immeubles	79 531 962	14 100 039	93 632 002
- Frais d'acquisition	2 059 565	204 187	2 263 752
et TVA (non récupérable)	7 048	0	7 048
- Divers agencements	3 092 448	51 813	3 144 262
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>4 076 591</b>	<b>-8 425 777</b>	<b>-4 349 185</b>

## 7. Chiffres significatifs

I	Compte de résultat		Euros	
		- Loyers	6 866 161,38	
		- Résultat d'exploitation	5 084 444,15	
		- Résultat	5 031 029,47	
			<b>Euros</b>	
II	Bilan	Capital social	67 324 983,60	
		Total des capitaux propres	95 764 497,39	
		Immobilisations locatives	95 190 795,73	
		Total du bilan	95 764 497,39	
III	Autres informations		<b>global</b>	<b>par part</b>
			<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
		Bénéfice	5 031 029,47	11,40
		Dividende	4 705 037,64	11,22
IV	Patrimoine	Valeur vénale / expertise hors droits, hors frais (1)	105 335 943	238,76
		Valeur comptable (2)	95 190 795,73	215,76
		Valeur de réalisation (3)	108 053 753,07	244,92
		Valeur de reconstitution de la SCPI (4)	114 584 581,47	259,72

(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 2019.

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 23 mars, le 11 juin et le 13 novembre 2019.

Le Conseil s'est réuni le 25 mars 2020 afin, notamment, d'examiner les comptes annuels de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT arrêtés au 31/12/2019 et les projets de résolutions qui sont proposés au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire le 15 juin 2020.

## SITUATION IMMOBILIÈRE

Durant l'exercice 2019, le Conseil de Surveillance a été associé aux différentes orientations prises par la Société de Gestion au cours de l'année, par la présentation des comptes trimestriels et des points d'actualisation, tant de la vie locative que des projets d'arbitrage et d'achat d'immeubles. Elle a par ailleurs tenu étroitement informé le Conseil de l'ouverture du capital social dont la collecte à hauteur de 15,00 M€, couverte fin janvier 2019 a fait l'objet d'une enveloppe complémentaire de 4,5 M€, également couverte par anticipation en date du 15 mars 2019. Ces capitaux nouveaux auxquels se sont ajoutés ceux d'arbitrages régularisés sur l'exercice, ont participé au rajeunissement du patrimoine par l'acquisition d'immeubles neufs devant contribuer à la consolidation du chiffre d'affaires. Ces achats correspondent à 6 nouvelles acquisitions dont le détail est repris au sein du rapport de la Société de gestion. Au terme de ces achats, l'ensemble des capitaux collectés a été investi. Il résulte de cette gestion un taux d'occupation physique des immeubles de 96,46 % au 31/12 et un taux d'occupation financière de 92,35 % encore affecté de quelques franchises locatives qui disparaîtront en 2020. Il en résulte un résultat conforme aux perspectives annoncées quant à la rémunération des nouvelles parts sociales créées.

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Durant l'année 2019, le marché secondaire portant sur un échange de 7 428 parts a trouvé sa quasi liquidité à l'issue de chaque confrontation mensuelle des ordres d'achat et des ordres de vente. Au 31/12/2019, 395 parts restent proposées à la vente, soit 0,09 % de la capitalisation de la SCPI.

Le prix moyen annuel constaté à l'issue de ces transactions s'est stabilisé autour d'une valeur moyenne annuelle, nette vendeur, de 241,48 €/part. A noter cependant l'étroitesse de ce marché qui représente 1,69 % des parts existantes.

## VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort à 105 335 943,00 €. A patrimoine comparable et avec une approche prudente, les experts valorisent de 6,58 % la valeur globale des immeubles par rapport à celles de 2018, leurs évaluations s'adossant toujours à des valeurs locatives telles qu'elles ressortent du marché et non des baux en cours.

Dans son rapport, la Société de Gestion donne différentes valeurs de la part telles que prévues par les textes réglementaires. Ces valeurs, proposées à vos suffrages au terme des projets de résolutions, n'appellent pas de remarques particulières de la part du Conseil.

## **COMPTES ET RÉSULTAT DE L'EXERCICE**

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

Ces comptes ont été examinés par le Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 25 mars 2020. Ceux-ci n'appellent pas d'observation particulière de la part du Conseil.

Nous marquons un avis favorable à l'affectation du résultat sous la forme du dividende correspondant aux acomptes versés, soit 4 705 037,64 € composé du résultat de l'exercice (5 031 029,47 €) minoré d'une affectation au report à nouveau de 325 991,83 €. Après le vote des associés, le nouveau report à nouveau passera de 2 150 168,77 € à 2 476 160,60 €.

## **PROJET DE RÉSOLUTIONS**

Les projets de résolutions soumis à l'approbation des suffrages de l'Assemblée Ordinaire ont été présentés au Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 25 mars 2020.

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

Le Président du Conseil de Surveillance  
Monsieur Dominique CORBINEAU

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2019

## OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier CM-CIC Pierre Investissement relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil de Surveillance le 25 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

## FONDEMENT DE L'OPINION

### *Référentiel d'audit*

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

### **Valeur vénale**

La note II-B « la valeur vénale » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'estimation de la valeur vénale du patrimoine.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe, et nous nous sommes assurés de leur correcte application. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier les données sous-tendant à l'estimation des valeurs vénales des immeubles par la société Foncière Expertise et à les comparer avec les données figurant dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du gérant arrêté le 25 mars 2020 et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du code de commerce.

### *Autres informations*

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion.

## RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

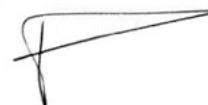
Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Nantes, le 15 avril 2020  
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 2019

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire 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 financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-106 du code monétaire financier, nous avons été informé(s) 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.

- **Personne concernée :**

Société de gestion CM-CIC SCPI Gestion S.A.

- **Nature et objet :**

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

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

- **Modalités :**

Pour l'exercice 2019, la commission versée par votre société civile de placement immobilier au titre de cette convention s'élève à 95 254,80 € hors taxes.

## CONVENTION DE COMMISSION D'AUGMENTATION DE CAPITAL ET DE GESTION PRÉVUE À L'ARTICLE 17 DES STATUTS AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION CM-CIC SCPI GESTION S.A.

- **Personne concernée :**

Société de gestion CM-CIC SCPI Gestion S.A.

- **Nature et objet :**

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

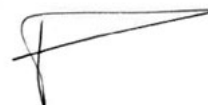
- 6 % hors taxes du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse, pour l'organisation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements,
- 8 % hors taxes du montant des produits locatifs encaissés et des produits financiers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

- **Modalités :**

Pour l'exercice 2019, la rémunération versée par votre société civile de placement immobilier s'élève à :

- 390 599,58 € hors taxes au titre de la commission de souscription suite à l'augmentation de capital réalisée au cours de l'exercice 2019,
- 613 125,18 € hors taxes au titre de la gestion et de l'administration des biens sociaux de la SCPI.

Nantes, le 15 avril 2020  
KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*



Franck Noël  
Associé



# COMPTES DE L'EXERCICE 2019

---

1. Bilan au 31 décembre 2019 .....	p. 24
2. Comptes de résultat 2019 .....	p. 26
3. Annexes.....	p. 28

# BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019

## ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros

		31/12/2017		31/12/2018	
		Valeurs	Valeurs	Valeurs	Valeurs
		bilantielles	estimées	bilantielles	estimées
<b>Placements immobiliers</b>					
<b>Immobilisations locatives</b>		<b>81 694 237,26</b>	<b>90 230 347,00</b>	<b>95 190 795,73</b>	<b>107 773 521,06</b>
Terrains et constructions locatives	+	73 746 537,34	83 020 347,00	92 753 216,67	105 335 942,00
Immobilisations en cours	+	7 947 699,92	7 210 000,00	2 437 579,06	2 437 579,06
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>		<b>941 477,93</b>	<b>941 477,93</b>	<b>1 079 049,74</b>	<b>1 079 049,74</b>
Commissions de souscription	+				
Frais de recherche des immeubles	+	941 477,93		1 079 049,74	
TVA non récupérable sur immob locatives	+				
Autres frais d'acquisition des immeubles	+				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>		<b>-3 606 439,17</b>	<b>-3 606 439,17</b>	<b>-3 842 353,04</b>	<b>-3 842 353,04</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Gros entretiens	-	3 055 906,28		3 223 159,15	
Autres provisions pour risques et charges	-	550 532,89		619 193,89	
<b>TOTAL I</b>		<b>79 029 276,02</b>	<b>87 565 385,76</b>	<b>92 427 492,43</b>	<b>105 010 217,76</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>					
<b>Actifs immobilisés</b>					
Associés capital souscrit non appelé	+				
Immobilisations incorporelles	+				
Immobilisations corporelles d'exploitation	+				
Immobilisations financières	+				
<b>Créances</b>		<b>1 475 869,75</b>	<b>1 475 869,75</b>	<b>1 396 697,69</b>	<b>1 396 697,69</b>
Locataires et comptes rattachés	+	1 006 420,69		857 671,17	
Autres créances	+	1 002 512,74		946 347,75	
Provisions pour dépréciation des créances	-	533 063,68		407 321,23	
<b>Valeurs de placements et disponibilités</b>	0	<b>19 596 850,53</b>	<b>19 596 850,53</b>	<b>4 699 208,58</b>	<b>4 699 208,58</b>
Valeurs mobilières de placement	+	5 581 481,15		166 443,47	
Fonds de remboursement	+				
Autres disponibilités	+	14 015 369,38		4 532 765,11	
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	-				
<b>Dettes</b>		<b>-23 810 358,79</b>	<b>-23 810 358,79</b>	<b>-2 758 901,31</b>	<b>-2 758 901,31</b>
Dettes financières	-	7 467 862,71		1 666 902,53	
Dettes d'exploitation	-	2 793 164,87		640 646,99	
Dettes diverses	-	13 549 331,21		451 351,79	
<b>TOTAL II</b>		<b>-2 737 638,51</b>	<b>-2 737 638,51</b>	<b>3 337 004,96</b>	<b>3 337 004,96</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>					
Charges constatées d'avance	+				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+				
Produits constatés d'avance	-				
<b>TOTAL III</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>		<b>76 291 637,51</b>	<b>84 827 747,25</b>	<b>95 764 497,39</b>	<b>108 347 222,72</b>

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

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros

	31.12.2018			31.12.2019
Capitaux propres	Situation de clôture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>	<b>55 880 136,20</b>		<b>11 444 847,40</b>	<b>67 324 983,60</b>
Capital souscrit	55 880 136,20		11 444 847,40	67 324 983,60
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>17 367 870,62</b>		<b>7 664 293,02</b>	<b>25 032 163,64</b>
Primes d'émission	13 594 883,59		8 834 277,42	22 429 161,01
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-3 159 333,32		-1 169 984,40	-4 329 317,72
Prime de fusion	10 423 986,30			10 423 986,30
Prélèvement sur prime de fusion	-3 491 665,95			-3 491 665,95
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	<b>-205 099,14</b>		<b>-231 387,91</b>	<b>-436 487,05</b>
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>1 685 766,91</b>	<b>464 401,86</b>		<b>2 150 168,77</b>
<b>Résultats</b>	<b>4 529 077,56</b>	<b>-4 529 077,56</b>	<b>5 031 029,47</b>	<b>5 031 029,47</b>
Résultat de l'exercice			5 031 029,47	5 031 029,47
Résultat n-1 en attente d'affectation	4 529 077,56	-4 529 077,56		
<b>Acomptes sur dividendes</b>	<b>-2 966 114,64</b>	<b>4 064 675,70</b>	<b>-4 435 922,10</b>	<b>-3 337 361,04</b>
Acompte sur dividende versé 2018	-2 966 114,64	2 966 114,70		0,06
Acompte sur dividende versé 4 <sup>e</sup> trimestre 2018		1 098 561,00	-1 098 561,00	
Acompte sur dividende versé 1 <sup>er</sup> trimestre 2019			-1 008 504,00	-1 008 504,00
Acompte sur dividende versé 2 <sup>e</sup> trimestre 2019			-1 137 654,90	-1 137 654,90
Acompte sur dividende versé 3 <sup>e</sup> trimestre 2019			-1 191 202,20	-1 191 202,20
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>76 291 637,51</b>		<b>19 472 859,88</b>	<b>95 764 497,39</b>

# COMPTES DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DÉCEMBRE 2019

### CHARGES

En Euros

CHARGES H.T	31.12.2019		31.12.2018	
	TOTAUX	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX	TOTAUX PARTIELS
<b>Charges immobilières</b>		<b>2 206 843,80</b>		<b>2 000 079,69</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 794 242,89		1 633 811,92	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	269 309,90		210 806,49	
Autres charges immobilières	143 291,01		155 461,28	
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>2 578 247,90</b>		<b>2 707 966,71</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>		<b>1 003 621,53</b>		<b>887 478,02</b>
Honoraires de la gérance	747 505,74		631 115,48	
Autres honoraires	82 202,70		107 782,40	
Informations des associés	17 115,07		15 163,45	
Frais postaux et de communications	15 077,68		21 795,72	
Frais de conseils et d'assemblées	10 133,67		12 296,79	
Frais divers	131 586,67		99 324,18	
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>		<b>1 120 441,79</b>		<b>1 000 782,74</b>
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	64 283,83		55 629,52	
Provisions pour gros entretien	732 819,14		712 082,13	
Amortissements	254 677,82		175 886,09	
Provision pour éventualités diverses	68 661,00		57 185,00	
Provisions pour risques divers				
<b>Autres charges</b>		<b>454 184,58</b>		<b>819 705,95</b>
Clients irrécouvrables	63 028,57			
Autres charges gestion courante / ex. antérieur	556,43		40 321,13	
Commission de souscription	390 599,58		779 384,82	
<b>Charges financières</b>		<b>30 633,30</b>		<b>50 900,84</b>
Charges financières diverses	17 021,61		37 243,32	
Dotations aux amortissements et aux provisions				
Charges financières	13 611,69		13 657,52	
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>73 501,02</b>		<b>124 637,13</b>
Charges exceptionnelles (clients irrécouvrables)				
Dotations aux amortissements et aux provisions				
Charges exceptionnelles	73 501,02		124 637,13	
<b>Total des charges</b>	<b>4 889 226,02</b>	<b>4 889 226,02</b>	<b>4 883 584,37</b>	<b>4 883 584,37</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>5 031 029,47</b>	<b>5 031 029,47</b>	<b>4 529 077,56</b>	<b>4 529 077,56</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>9 920 255,49</b>	<b>9 920 255,49</b>	<b>9 412 661,93</b>	<b>9 412 661,93</b>

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

## PRODUITS

En Euros

PRODUITS H.T.	31.12.2019		31.12.2018	
	TOTAUX	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX	TOTAUX PARTIELS
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		<b>8 698 410,91</b>		<b>7 384 023,70</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>				
Loyers	6 866 161,38		5 718 541,93	
Charges facturées	1 788 565,52		1 623 186,47	
Produits annexes	43 684,01		42 295,30	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>1 171 124,94</b>		<b>1 981 527,33</b>
Reprises d'amortissement d'exploitation				
Reprises de provision d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	190 026,28		65 012,90	
Provisions pour grosses réparations	565 566,27		1 059 602,64	
Provisions pour éventualités diverses				
Transferts de charges d'exploitation	402 574,03		845 408,54	
Autres produits	8,73		344,78	
Autres produits de gestion courante / ex. antérieur	12 949,63		11 158,47	
<b>Produits financiers</b>		<b>11 829,98</b>		<b>32 958,50</b>
Produits financiers	11 814,38		32 958,50	
Intérêts de retard facturés	15,60			
Reprises de provisions sur charges financières				
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>38 889,66</b>		<b>14 152,4</b>
Produits exceptionnels (clients irrécouvrables)	32 889,66			
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
Produits exceptionnels	6 000,00		14 152,40	
<b>Total des produits</b>	<b>9 920 255,49</b>	<b>9 920 255,49</b>	<b>9 412 661,93</b>	<b>9 412 661,93</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>9 920 255,49</b>	<b>9 920 255,49</b>	<b>9 412 661,93</b>	<b>9 412 661,93</b>

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

# Annexes aux comptes annuels 2019

## SOMMAIRE

<b>I. LES FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2019</b> .....	<b>p. 29</b>
<b>II. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION</b> .....	<b>p. 29</b>
A) Principes, règles et méthodes comptables .....	p. 29
B) La valeur vénale .....	p. 30
C) Le plan d'entretien .....	p. 30
D) La valeur des terrains .....	p. 30
<b>III. TABLEAUX CHIFFRÉS</b> .....	<b>p. 30</b>
A) Variation de l'actif immobilisé .....	p. 30
B) Inventaire et tableau récapitulatif du patrimoine immobilisé .....	p. 31
1 - Tableau récapitulatif : état de synthèse .....	p. 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 2018 .....	p. 34
G) Créances et Dettes .....	p. 35
1 - Créances .....	p. 35
2 - Dettes financières .....	p. 35
3 - Dettes d'exploitation .....	p. 35
4 - Etat des échéances des créances et dettes .....	p. 35
5 - Valeurs de placements et disponibilités .....	p. 36
<b>IV. INFORMATIONS DIVERSES</b> .....	<b>p. 36</b>
A) Frais d'établissement .....	p. 36
B) Produits à recevoir et charges à payer .....	p. 36
1 - Produits à recevoir .....	p. 36
2 - Charges à payer .....	p. 36
C) Commissions de gestion .....	p. 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. 38
<b>V. ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE</b> .....	<b>p. 38</b>

## I. LES FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2019

### **Mouvements du parc :**

#### **Des cessions d'immeubles ont été réalisées :**

- A Marseille Technopole Château Gombert
- A Levallois-Perret 35 rue Pierre Brossolette
- A Malakoff 56 rue Etienne Dolet

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

- A Quimper 5 et 7 rue Kéréon
- A Quimper 16 avenue Gourvilly
- A Mulhouse Andrinople 24 rue Carl Hack
- A Pessac 4 Voie Romaine
- A Villeneuve d'Ascq Parc scientifique de la Haute Borne

#### **Augmentation de capital :**

- L'augmentation de capital de 15 M€ qui a débutée le 05/11/2018 s'est clôturée par anticipation au 29/01/2019 avec la création de 57 692 parts d'une valeur nominale de 152,60 €.
- Une augmentation de capital complémentaire 2 641 048,20 € a débuté par la suite au 01/03/2019 avec la création de 17 307 nouvelles parts sociales d'une valeur nominale de 152,60 € et s'est clôturée au 15/03/2019.

#### **Augmentation des loyers :**

- L'augmentation du montant global des loyers appelés de 20 % (+ 1 147 619 €)

#### **Produits financiers :**

- Absence de produits financiers en raison de l'arrivée à terme des placements (CAT).

## II. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice 2019 ont été arrêtés conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers résultant du règlement n° 2016-04 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

### **A) Principes, règles et méthodes comptables**

#### **Un nouveau règlement 2016-04 s'applique à la Société Civile de Placements Immobiliers concernant l'exercice 2019.**

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

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

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

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

Une provision pour éventualités diverses est dotée chaque année à hauteur de 1 % des loyers facturés.

Cette provision qui s'élève à 619 193,89 € au 31.12.2019 est destinée à couvrir les risques suivants :

- charges locatives imprévues ou impayées pour : 128 K€
- risque de litige avec les locataires pour : 491 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 2019 et a été réalisée par la société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE.

### **C) Le plan d'entretien**

Conformément au règlement n°2016-03 du 15 avril 2016, pour permettre le maintien des immeubles en bon état, une provision pour gros entretien est constituée d'un montant égal au plan pluriannuel d'entretien des immeubles.

### **D) La valeur des terrains**

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

## **III. TABLEAUX CHIFFRÉS**

### **A) Variation de l'actif immobilisé**

En Euros

<b>Tableau de variation de l'actif immobilisé</b>	<b>Valeur brute au 01/01/2019</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>Valeur brute au 31/12/2019</b>
Immeubles locatifs	72 263 762,36	21 855 813,97	2 925 153,76	91 194 422,57
Agencements non amortissables des immeubles	978 082,20		14 774,14	963 308,06
Agencements amortissables des immeubles	2 114 366,06	234 294,12	167 706,61	2 180 953,57
Immeubles constructions en cours	7 947 699,92	2 437 579,06	7 947 699,92	2 437 579,06
<b>Sous-Total Immobilisations Locatives Brutes</b>	<b>83 303 910,54</b>	<b>24 527 687,15</b>	<b>11 055 334,43</b>	<b>96 776 263,26</b>
Amortissements	-1 609 673,28	-143 500,84	167 706,60	-1 585 467,52
<b>Total Immobilisations Locatives Nettes</b>	<b>81 694 237,26</b>	<b>24 384 186,31</b>	<b>10 887 627,83</b>	<b>95 190 795,74</b>
Frais d'acquisition d'immeubles	2 059 564,56	248 748,78	44 561,82	2 263 751,52
TVA non récupérable	7 048,38	0,00	0,00	7 048,38
<b>Sous-Total Charges à Répartir Brutes</b>	<b>2 066 612,94</b>	<b>248 748,78</b>	<b>44 561,82</b>	<b>2 270 799,90</b>
Amortissements	-1 125 135,01	-111 176,98	-44 561,82	-1 191 750,17
<b>Total Charges à Répartir Nettes</b>	<b>941 477,93</b>	<b>137 571,80</b>	<b>0,00</b>	<b>1 079 049,73</b>
<b>Total des Immobilisations Nettes</b>	<b>82 635 715,19</b>	<b>24 521 758,11</b>	<b>10 887 627,83</b>	<b>96 269 845,47</b>



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

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

En Euros

	31.12.2019		31.12.2018	
<b>Récapitulation des placements immobiliers nets d'amortissements</b>	<b>Valeurs comptables</b>	<b>Valeurs estimées</b>	<b>Valeurs comptables</b>	<b>Valeurs estimées</b>
<b><i>Terrains et constructions locatives</i></b>				
Bureaux	72 583 692,93	74 855 942,30	59 585 340,05	61 060 347,00
Commerces	16 576 643,61	22 840 000,00	10 556 682,81	16 740 000,00
Entrepôts	703 411,46	720 000,00	703 411,46	680 000,00
Mixte : Habitations/Commerces				
Mixte : Bureaux/Commerces	2 889 468,68	4 690 000,00	2 901 103,03	4 540 000,00
Mixte : Bureaux/Entrepôts				
Mixte : Commerces/Entrepôts				
Mixte : Bureaux/Local d'activités				
<b>TOTAL</b>	<b>92 753 216,68</b>	<b>103 105 942,30</b>	<b>73 746 537,35</b>	<b>83 020 347,00</b>
<b><i>Immobilisations en cours</i></b>				
Bureaux	2 437 579,06	2 278 829,06	7 947 699,92	2 278 829,06
Commerces				
Entrepôts				
Mixte : Habitations/Commerces				
Mixte : Bureaux/Commerces				
Mixte : Bureaux/Entrepôts				
Mixte : Commerces/Entrepôts				
Mixte : Bureaux/Local d'activités				
<b>TOTAL</b>	<b>2 437 579,06</b>	<b>2 278 829,06</b>	<b>7 947 699,92</b>	<b>2 278 829,06</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>95 190 795,74</b>	<b>105 384 771,36</b>	<b>81 694 237,27</b>	<b>85 299 176,06</b>

## 2 – Inventaire détaillé

En Euros

N°	Récapitulation détaillée des placements immobiliers	31/12/2019		31/12/2018	
		Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
	<b>Terrains et constructions locatives</b>				
	<b>Bureaux Sous-Total</b>	<b>72 583 692,93</b>	<b>74 855 942,30</b>	<b>59 585 340,05</b>	<b>61 060 347,00</b>
2	ST HERBLAIN - Parc de l'Angevinière - rue Marcel Paul- Bat. E	946 233,64	1 200 000,00	961 278,31	1 100 000,00
4	MONT ST AIGNAN - Parc la Vatine - 11 rue Jacques Monod	735 798,86	820 000,00	735 798,86	730 000,00
6	TOULOUSE-CAMPUS - 1 av de l'Europe	622 732,65	770 000,00	622 732,65	670 000,00
7	CESSON SEVIGNE - Parc les Peupliers	726 905,27	830 000,00	726 905,27	820 000,00
14	RAMONVILLE ST AGNE - 9 av de l'Europe-Bât b18	924 518,06	1 080 000,00	926 224,73	890 000,00
15	LEVALLOIS PERRET - 35 rue Pierre Brossolette			391 062,70	380 000,00
18	MERIGNAC - 33/37 av. de la Marne	548 816,46	1 100 000,00	548 816,46	1 015 000,00
19	ST HERBLAIN - Parc de l'Angevinière rue Marcel Paul - Bat. B	579 306,30	880 000,00	579 306,30	850 000,00
20	MERIGNAC - Parc Innolin - 10 rue du Golf	595 162,40	810 000,00	583 903,48	600 000,00
21	ST HERBLAIN - Parc du Moulin Neuf - Le Kepler	1 249 888,23	1 190 000,00	1 252 752,14	1 150 000,00
22	CARQUEFOU - Parc de la Fleuriaye - rue Ampère	2 136 996,15	1 680 000,00	2 136 996,15	1 670 000,00
25	REIMS - 1 rue Thierry Sabine	842 764,78	830 000,00	833 555,21	810 000,00
28	CRETEIL - 139 chemin des Bassins	1 126 187,21	1 150 000,00	1 126 199,22	1 210 000,00
29	TOURS - 7 allée Colette Duval	884 937,03	990 000,00	883 911,03	980 000,00
32	ST HERBLAIN - 1 rue Michaël Faraday	826 302,08	810 000,00	833 947,93	800 000,00
33	NANCY - 10 allée de Longchamp	928 614,88	820 000,00	928 614,88	810 000,00
34	BRON - 8 rue Pascal	1 104 556,80	1 100 000,00	1 112 464,78	980 000,00
35	MARSEILLE - avenue Maynard Keynes	0,00	0,00	1 100 703,68	1 150 000,00
36	VILLEUBARNE - 4-5 rue Charles Hernu	1 916 413,81	2 200 000,00	1 788 124,04	2 180 000,00
38	OBERHAUSBERGEN - Le Valparc - Bât. Emeraude	1 189 776,74	1 140 000,00	1 207 134,33	1 130 000,00
39	STRASBOURG - 2 rue de Verdon	527 838,58	536 000,00	529 487,15	525 000,00
51	ORLEANS - cage sud - 10 rue Emile Zola	1 562 889,95	1 600 000,00	1 560 730,72	1 425 000,00
53	CERGY - 8 rue de l'Aven	1 486 863,14	1 600 000,00	1 486 863,14	1 600 000,00
54	ROSNY - 12 rue Jules Ferry	1 846 957,18	2 000 000,00	1 843 862,13	1 950 000,00
55	STRASBOURG - Immeuble Via Magistrale - bd Wilson	4 199 999,99	4 670 000,00	4 204 365,71	4 630 000,00
57	ISSY LES MOULINEAUX - 141 rue de Verdun	1 019 376,16	1 766 664,90	1 023 207,29	1 666 665,00
59	BOULOGNE - 3 rue Nationale	933 579,06	1 121 728,50	933 579,06	1 171 583,00
60	BIEVRES - route de Gizey	993 606,35	613 800,00	993 606,35	683 100,00
61	PARIS - 1 rue de Chazelles	772 916,52	1 160 000,00	772 916,52	1 035 000,00
63	VIROFLAY - 80 bis av du Général Leclerc	1 420 458,09	1 099 998,90	1 420 458,09	1 099 999,00
64	PARIS - 32 quai de Loire	885 769,99	866 250,00	885 769,99	810 000,00
65	MALAKOFF - 56 rue Etienne Dolet			1 465 855,39	1 080 000,00
66	PARIS - 35 rue Pergolèse	511 466,45	621 500,00	511 466,45	539 000,00
78	NANTES - Le Riveur - 2 av Chevreul	2 045 000,00	2 150 000,00	2 045 000,00	2 130 000,00
79 et 80	LILLE - 52 Allée Vicot Lhermitte	1 250 000,00	1 460 000,00	1 250 000,00	1 460 000,00
81	SAINT HERBLAIN - 1 av des Lions	3 270 984,00	3 120 000,00	3 270 984,00	3 270 000,00
82	NANTES - 3-5-7-9 Mail Pablo Picasso	1 088 269,91	1 160 000,00	1 088 269,91	1 150 000,00
83	SAINGHIN EN MELANTOIS - 72 rue des Sureaux	2 800 000,00	2 900 000,00	2 800 000,00	2 900 000,00
84 et 85	VILLENEUVE D'ASCQ - 10/14 rue Horus	3 592 236,00	3 500 000,00	3 592 236,00	3 500 000,00
86	CHESSY - 5 rue de la Galmy	2 060 000,00	2 070 000,00	2 060 000,00	2 060 000,00
87	SCHILTIGHEIM - Le Millesime	1 150 000,00	1 180 000,00	1 150 000,00	1 150 000,00
88	SAINT HERBLAIN - Armor III 13 impasse Serge Reggiani	5 416 250,00	5 400 000,00	5 416 250,00	5 300 000,00
89	NANTES - Le Nant'île 4 allée de l'île Tabor	1 463 539,39	1 520 000,00		
90	VILLENEUVE D'ASQC - 29 rue de la Ladrie	6 795 000,00	6 520 000,00		
94	MULHOUSE - L'Andrinople - rue Carl Hack	1 814 780,82	1 700 000,00		
96	PESSAC - 4 voie Romaine	3 340 000,00	2 800 000,00		
97	VILLENEUVE D'ASQC - Grand Carré BAT E	2 450 000,00	2 320 000,00		

	Récapitulation détaillée des placements immobiliers	31.12.2019		31.12.2018	
		Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
	<b>Commerces Sous-Total</b>	<b>16 576 643,61</b>	<b>22 840 000,00</b>	<b>10 556 682,81</b>	<b>16 740 000,00</b>
1	RENNES - Centre Colombia - rue du Puit Mauger	1 730 653,53	4 830 000,00	1 740 692,73	4 660 000,00
16	ROUEN - 59/61 rue du Gros Horloge	632 663,42	2 890 000,00	632 663,42	2 820 000,00
17	ROUEN - 21/23 rue du Bec	152 449,02	1 050 000,00	152 449,02	1 050 000,00
62	PARIS - 82 bd Raspail	365 877,64	1 300 000,00	365 877,64	1 250 000,00
72	LIMOGES - 29 place Jourdan	1 925 000,00	1 800 000,00	1 925 000,00	1 800 000,00
73	REIMS - 3 rue Condorcet	1 600 000,00	1 170 000,00	1 600 000,00	1 150 000,00
74	LILLES - 86 rue Molinel	1 790 000,00	1 400 000,00	1 790 000,00	1 360 000,00
75	PARIS - 150 rue Parmentier	2 350 000,00	2 900 000,00	2 350 000,00	2 650 000,00
91	STRASBOURG - 270 av de Colmar	2 650 000,00	2 600 000,00		
92	QUIMPER - rue Kereon	1 030 000,00	1 000 000,00		
93	QUIMPER - av de Gourvili	2 350 000,00	1 900 000,00		
	<b>Entrepôts Sous-Total</b>	<b>703 411,46</b>	<b>720 000,00</b>	<b>703 411,46</b>	<b>680 000,00</b>
37	AUGNY - 12-13 rue du Bois d'Orly	703 411,46	720 000,00	703 411,46	680 000,00
	<b>Mixte : Habitations/Commerces Sous-Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Mixte : Bureaux/Commerces Sous-Total</b>	<b>2 889 468,68</b>	<b>4 690 000,00</b>	<b>2 901 103,03</b>	<b>4 540 000,00</b>
58	ST HERBLAIN - 3 place Magellan - Le Ponant Atlantis	1 102 968,64		1 102 968,64	
77	ST HERBLAIN - 3 place Magellan - Le Ponant Atlantis	1 786 500,04	4 690 000,00	1 798 134,39	4 540 000,00
	<b>Mixte : Bureaux/Entrepôts Sous-Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Mixte : Commerces/Entrepôts Sous-Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Mixte : Bureaux/Local d'activités Sous-Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>92 753 216,68</b>	<b>103 105 942,30</b>	<b>73 746 537,35</b>	<b>83 020 347,00</b>
	<b>Immobilisations en cours</b>	<b>2 437 579,06</b>	<b>2 278 829,06</b>	<b>7 947 699,92</b>	<b>7 210 000,00</b>
	<b>Bureaux</b>	<b>2 437 579,06</b>	<b>2 278 829,06</b>	<b>7 735 699,92</b>	<b>7 000 000,00</b>
95	VILLENEUVE D'ASCQ - Grand Carré Bat F	2 388 750,00	2 230 000,00		
51	Travaux ascenceurs	48 829,06	48 829,06		
	<b>Commerces</b>			<b>212 000,00</b>	<b>210 000,00</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>2 437 579,06</b>	<b>2 278 829,06</b>	<b>7 947 699,92</b>	<b>7 210 000,00</b>
	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>95 190 795,74</b>	<b>105 384 771,36</b>	<b>81 694 237,27</b>	<b>90 230 347,00</b>

### C) Capitaux propres

**Capital Souscrit** : 67 324 983,60 € divisé en 441 186 parts de 152,60 €, à la valeur nominale.

**Prime de Fusion** : 10 423 986 €

**Prélèvement sur prime d'émission** : 3 491 665,95 €

**Plus ou moins-value(s) réalisées sur cessions d'immeubles sur la période** : - 436 487,05 €

(cf. faits significatifs de l'exercice 2019)

## D) Provisions

En Euros

<b>I - TABLEAU DES PROVISIONS HORS GROS ENTRETIENS</b>	<b>Ouverture au 01.01.2019</b>	<b>DOTATIONS</b>	<b>REPRISES</b>	<b>BASE AU 31.12.2019</b>
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>				
Dépréciation des créances	533 063,68	64 283,83	190 026,28	407 321,23
Dépréciation exceptionnelles				
<b>TOTAL DES PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>533 063,68</b>	<b>64 283,83</b>	<b>190 026,28</b>	<b>407 321,23</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
Pour éventualités diverses d'impayés	110 985,89	17 165,00		128 150,89
Pour litiges locataires	439 547,00	51 496,00		491 043,00
<b>TOTAL DES PROVISIONS POUR ÉVENTUALITÉS DIVERSES</b>	<b>550 532,89</b>	<b>68 661,00</b>		<b>619 193,89</b>

<b>II- TABLEAU DE CONSTITUTION DE LA PROVISION GROS ENTRETIEN</b>	<b>Ouverture au 01.01.2018</b>	<b>DOTATIONS</b>	<b>REPRISES</b>	<b>BASE AU 31.12.2019</b>
<b>PROVISIONS POUR ENTRETIEN</b>				
Provision gros entretiens	3 055 906,28	732 819,14	565 566,27	3 223 159,15
<b>TOTAL DE LA PROVISIONS GROS ENTRETIENS</b>	<b>3 055 906,28</b>	<b>732 819,14</b>	<b>565 566,27</b>	<b>3 223 159,15</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES PROVISIONS</b>	<b>3 606 439,17</b>	<b>801 480,14</b>	<b>565 566,27</b>	<b>3 842 353,04</b>

## E) Réévaluation des immeubles

Aucune réévaluation des immeubles n'a été effectuée.

## F) Affectation du résultat 2018

Conformément à la décision de l'assemblée générale, le résultat 2018 a été affecté comme suit :

Bénéfice au 31.12.2018	<b>4 529 077,56 €</b>
Report à nouveau 01.01.2018	1 685 766,91 €
Bénéfice distribuable	6 214 844,47 €
Dividendes versés aux associés	4 064 675,70 €
Report à nouveau au 31.12.2018	2 150 168,77 €

## G) Créances et Dettes

### 1 – Créances

En Euros

Ventilation des autres créances	31.12.2019	31.12.2018
Locataires	425 369,60	404 105,98
Locataires F.A.E. (factures à établir)	323 146,51	430 824,29
Créances fiscales	828 870,83	953 690,52
Créances Indivisions	131 791,33	165 272,59
Avance sur frais d'enregistrement		
Créances diverses	94 840,65	55 040,05
<b>Total</b>	<b>1 804 018,92</b>	<b>2 008 933,43</b>

### 2 – Dettes financières :

Au 31/12/2019, les dettes financières, composées de dépôts de garantie, cautionnements et emprunt s'élèvent à 1 666 902,53 €.

En Euros

Détail des dettes	2019	2018
Dépôts de garantie	1 659 748,10	1 407 156,19
Emprunt et intérêts courus	7 154,43	6 060 706,52
<b>Total</b>	<b>1 666 902,53</b>	<b>7 467 862,71</b>

### 3 – Dettes d'exploitation

En Euros

Détail des dettes	31.12.2019	31.12.2018
Dettes fournisseurs	154 854,97	1 816 964,42
Fournisseurs F.N.P. (factures non parvenues)	448 129,51	966 343,52
Avoirs à établir	166 093,21	258 661,90
Dettes fiscales	121 677,15	133 698,23
Dettes Indivisions	37 774,04	10 034,43
Associés	5 817,79	12 999 338,50
Dettes diverses	157 652,11	157 455,08
<b>Total</b>	<b>1 091 998,78</b>	<b>16 342 496,08</b>

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

En Euros

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
<b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>			
Locataires	425 369,60	134 533,03	290 836,57
Locataires F.A.E. (factures à établir)	323 146,51	311 643,99	11 502,52
Créances fiscales	828 870,83	802 793,08	26 077,75
Créances Indivisions	131 791,33	98 495,74	33 295,59
Créances diverses	94 840,65	79 499,64	15 341,01
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 804 018,92</b>	<b>1 426 965,48</b>	<b>377 053,44</b>

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus
Dettes fournisseurs	154 854,97	153 212,05	1 642,92
Fournisseurs F.N.P. (factures non parvenues)	448 129,51	448 129,51	
Avoirs à établir	166 093,21	158 810,15	7 283,06
Dettes fiscales	121 677,15	121 677,15	
Dettes Indivisions	37 774,04	37 774,04	
Associés	5 817,79		5 817,79
Dettes diverses	157 652,11	157 652,11	
<b>Total</b>	<b>1 091 998,78</b>	<b>1 077 255,01</b>	<b>14 743,77</b>

Les honoraires de CAC s'élèvent pour l'année 2019 à 31 493 euros

#### 5 - Valeurs de placement et disponibilités

Comptes à terme	166 443,47 €
Disponibilités	4 532 765,11 €
	-----
<b>TOTAL</b>	<b>4 699 208,58 €</b>

## IV. INFORMATIONS DIVERSES

### A) Frais d'établissement

Néant

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

#### 1 - Produits à recevoir

Charges locatives 2017	6 846,00 €
Charges locatives 2018	4 656,52 €
Charges locatives 2019	311 643,99 €
<b>Total Charges locatives</b>	<b>323 146,51 €</b>

#### 2 - Charges à payer

Fournisseurs – Autres factures non parvenues	448 129,51 €
Clients, Avoirs à établir	166 093,21 €
Intérêt courus sur emprunt	2 545,44 €
	-----
<b>TOTAL</b>	<b>616 768,16 €</b>

### C) Commissions de gestion :

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

Commissions de gestion facturées au titre de l'année 2019 :	613 125,18 €
Commissions de gestion dues aux chefs de file indivisaires (1) :	39 125,76 €
Honoraires d'arbitrage :	95 254,80 €
	-----
<b>Total des commissions</b>	<b>747 505,74 €</b>

(1) En outre, plusieurs sociétés de gestion immobilière gèrent plusieurs immeubles pour le compte de CM CIC Pierre Investissement et facturent des commissions de gestion. Celles-ci sont réglées par CM CIC Pierre Investissement puis font l'objet d'une refacturation auprès de CM CIC SCPI Gestion.

Pour FONCIA - 6 immeubles :	8 900,63 €
Pour IMMOVALOR - 3 immeubles :	7 463,55 €
Pour IMMOBILIERE MARIVAUX - 3 immeubles :	22 761,58 €

9 immeubles sur 59 sont donc gérés par des gestionnaires externes pour le compte de CM CIC Pierre Investissement

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

Charges constatées d'avance	0,00 €
Produits constatés d'avance	0,00 €
Charges à répartir	0,00 €
Charges sur exercice antérieur	556,43 €
Produits sur exercice antérieur	12 949,63 €

#### **E) Produits exceptionnels et charges exceptionnelles**

En Euros

Passage en perte locataire Immovalor	135,42 €
Passage en perte le Réseau Sécurité	5 527,74 €
Passage en perte Neoptin	1 044,68 €
Passage en perte Geyelin Bouffort	731,50 €
Passage en perte Schneider Électrique	2 959,06 €
Passage en perte FAF SAV	9 330,54 €
Passage en perte Capelli	6 331,24 €
Passage en perte Berest Lorraine	9 095,59 €
Passage en perte Transel	4 861,10 €
Passage en perte Cortland	135,42 €
Passage en perte Ricoh	4 206,95 €
Annulation EDL AA2S	150,00 €
Passage en perte Jarry conseil	4 201,06 €
Passage en perte Stan Santé	250,42 €
Passage en perte Tremco	468,00 €
Passage en perte Département du Loiret	3 170,28 €
Écart sur reddition	13 041,52 €
Annulation honoraire Foncia	1 383,34 €
Passage en perte Optima	2 206,94 €
Passage en perte TJC	4 050,10 €
Passage en perte Sefia	220,12 €
<b>Charges exceptionnelles : Total</b>	<b>73 501,02 €</b>

Passage en profit la Parisienne	20,68 €
Passage en profit Sefia	59,06 €
Passage en profit Artemys	1 254,90 €
Passage en profit Information Service	3 309,24 €
Passage en profit Itron	2 204,89 €
Passage en profit Cergy M	18 433,42 €
Passage en profit Dubus Richez	4 026,83 €
Passage en profit Immovalor honoraire	187,22 €
Passage en profit Itaka	3 197,55 €
Indemnité d'occupation SCCV Villa Mondesir	6 000,00 €
	195,87 €
<b>Produits exceptionnels : Total</b>	<b>38 889,66 €</b>

#### F) Engagements hors-bilan

En Euros

LIBELLÉ DE L'ENGAGEMENT	MONTANT
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>	
Créances garanties par des sûretés réelles	
Caution bancaire	283 371,58
Engagements financiers / nantissement de SICAV	
Autres engagements reçus / nantissement de SICAV	
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	
Dettes garanties par des sûretés réelles	172 928,00
Engagements financiers	
Autres engagements donnés	

## V - ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Un événement important postérieur au 31 décembre 2019 est la situation de crise exceptionnelle et inédite provoquée par la pandémie due au virus COVID-19. Dans ce cadre, les priorités de CM-CIC SCPI GESTION sont de protéger l'ensemble des collaborateurs ainsi que leurs proches et d'apporter un soutien aux locataires.

Ainsi, en mesure de soutien immédiat à l'économie, des mesures d'accompagnement peuvent être accordées aux entreprises fragilisées afin d'étaler le règlement des loyers, sans frais et sans conditions, selon des modalités et sur une durée à définir au cas par cas.

Pour assurer la priorité de continuité des activités essentielles de la SCPI, les méthodes de travail ont été adaptées notamment par la mise en œuvre du télétravail, lorsque cela est possible avec un renforcement des équipements et des infrastructures de connexion à distance.

Le caractère récent et inédit de cette crise rend impossible toute estimation de ses conséquences sur l'activité, la situation financière, les résultats et l'évolution des risques de l'exercice 2020.



# 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 2019, tels qu'ils lui sont présentés et qui font ressortir un bénéfice de 5 031 029,47 €

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	2 150 168,77 €
s'élève à	7 181 198,24 €

somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- au paiement du dividende	4 705 037,64 € (totalement versé à ce jour sous forme de 4 acomptes trimestriels)
- au report à nouveau	2 476 160,60 €

### 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 annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la Société s'élevant au 31/12/2019 à 95 190 795,74 €, soit 215,76 € /part.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur de réalisation de la Société s'élevant au 31/12/2019 à 108 053 753,07 €, soit 244,92 € /part.

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur de reconstitution de la Société s'élevant au 31/12/2019 à 123 474 764,52 €, soit 279,87 € /part.

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

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 2024.

## **HUITIÈME RÉOLUTION**

L'Assemblée Générale fixe le montant de la rémunération globale du Conseil de Surveillance allouée au titre des jetons de présence pour l'exercice 2020 à 9 675,00 €. Les membres du Conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement en France Métropolitaine sur présentation d'un justificatif.

## **NEUVIÈME 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.

**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.**



