CM-CIC *Pierre Investissement*

Rapport annuel 2020



SCPI gérée par CM-CIC *Scpi Gestion*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE et EXTRAORDINAIRE

du 29 juin 2021

SOMMAIRE

Rapport de gestion ..... **p. 3**

Rapport du Conseil de Surveillance ..... **p. 16**

Rapports du Commissaire aux Comptes ..... **p. 18**

Comptes au 31 décembre 2020 ..... **p. 23**

Rapport de la société de gestion aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires ..... **p. 39**

Projets de résolutions à l'Assemblée Générale Ordinaire ..... **p. 42**

Résolutions à l'Assemblée Générale Extraordinaire ..... **p. 45**

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. Laurent METRAL
Directeur Général :
M. Alexandre JEANSON

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

Gestion des immeubles :
M. Eric MARTIN Tél. 02 40 12 94 52

Gestion des Associés :
Mme Françoise GIROD Tél. 02 40 12 95 38

Comptabilité :
Mme Magali HALGAND

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. Philippe QUINTALLET
M. Maurice SIFFER
M. Jean-Paul THIEBAUT

COMMISSARIAT AUX COMPTES

Titulaire :
KPMG SA représentée par M. Arnaud FROMONT
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 2020 et l'affectation des résultats.

I – APERCU DE L'EXERCICE 2020

Le marché de l'immobilier d'entreprise en France n'a pas été à l'abri des effets de la crise sanitaire, enregistrant en 2020 une baisse de l'ordre de 36 % des investissements sur l'hexagone qui, il est vrai, affichaient des records récurrents depuis plusieurs années, avoisinant 40 milliards d'euros en 2019. La demande locative s'est également inscrite en retrait, notamment en Île-de-France qui enregistre une activité locative en baisse de 45 %, contre seulement 26 % en Régions. Ces données illustrent un comportement plus attentiste des investisseurs et des usagers face à des perspectives d'une reprise économique encore incertaine. Dans ce contexte nouveau qui a freiné une dynamique bien engagée, l'activité semble néanmoins avoir mieux résisté que prévu. Dans ce nouveau panorama, l'objectif de la Société de gestion a été de porter ses efforts sur la gestion locative, notamment en accompagnant les entreprises fragilisées au terme des deux confinements du printemps et de l'automne, comme nous vous l'avons indiqué lors des bulletins d'information. Cette approche a porté ses fruits puisque malgré un manque à gagner de l'ordre de 4 % des loyers facturés, le résultat de l'année 2020 affiche une hausse de 15 % par rapport à 2019 et autorise une amélioration de 7,14 % de la distribution des dividendes annuels tout en consolidant les réserves qu'il nous semble prudent de renforcer afin de couvrir les effets différés de cette crise sanitaire dans les mois à venir. Nous ne pouvons que souhaiter que cette tendance se poursuive en 2021.

Enfin, nous vous rappelons les termes du courrier qui vous a été adressé fin mai afin de vous informer des évolutions liées à la gestion de votre SCPI que nous souhaitons optimiser par l'usage de moyens partagés avec ceux que développe la société La Française Real Estate Managers (LF REM), filiale du Crédit Mutuel Nord Europe, spécialisée dans la gestion de SCPI.

Ce rapprochement consécutif à un rachat de la Sté de Gestion par LF REM, a reçu la validation de l'AMF début mai. Il vise principalement à conforter les moyens de gestion de votre SCPI et à sécuriser la gestion de votre épargne.

Dans cette perspective, nous vous invitons à vous prononcer sur le transfert de gestion de votre SCPI à LFREM au terme de la résolution n°11 de l'AGO que nous présentons à vos suffrages et des résolutions proposant les modifications consécutives des statuts qui sont soumises au vote de l'AGE. L'ensemble des résolutions est repris en dernière page.

Ainsi, à la lecture 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 31/12/2020, de 67 324 983,60 €. Il est réparti en 441 186 parts d'une valeur nominale de 152,60 Euros chacune, détenues au 31/12/2020 par 2 754 associés.

2. MARCHÉ DES PARTS

Durant l'exercice 2020 les échanges ont porté sur 5 380 parts représentant 1,22 % du nombre de parts composant le capital de la SCPI. En fin d'année, 3 202 parts, soit 0,72 % du nombre total de parts, étaient proposées à la vente à différents niveaux de prix (tableau 3 p. 13).
Les échanges se sont effectués sur la base d'une valeur moyenne nette cédant qui est passée de 240,90 € au 31/12/2019 à 239,61 € au 31/12/2020, soit un retrait de 0,53 % sur la période.
Sur la base du prix moyen acheteur de 258,27 €/part, le rendement 2020 ressort à 4,65 %.
Rapportée à une part, la valeur de réalisation qui résulte principalement de la valeur vénale du patrimoine issue des expertises annuelles majorée de la valeur nette des autres actifs, est arrêtée à 248,45 €.

III – LE PATRIMOINE

1 - COMPOSITION AU 31 DÉCEMBRE 2020

Le patrimoine de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT au 31/12/2020 est composé de 59 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 50 627 m² (tableau n° 1 p. 13)

En €uros

Date d'achat	Ville	Ville Adresse	Nature des lots	M²	Prix d'acquisition frais inclus 31 12 2020		Valeur nette comptable 31 12 2020	Loyers HT facturables 31 12 2020	Valeur d'Expertise Hors Droits 31 12 2020
14 11 1988	BIEVRES (91510)	Burospace Bat 1 route de Gizy	Bureaux	715	966 169	(1)	993 606	71 937	570 900
29 07 1987	BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	3 rue Nationale	Bureaux	452	914 694	(1)	933 579	72 031	1 121 729
09 04 2008	CARQUEFOU (44470)	le Sirius Zac de la Fleuriaye	Bureaux	1 289	2 136 996		2 136 996	155 117	1 730 000
27 12 1990	CERGY SAINT CHRISTOPHE (95802)	Le Saint Christophe 28 rue de l'Aven	Bureaux	1 764	1 486 863	(1)	1 490 645	178 722	1 600 000
28 10 1988	CESSON SEVIGNE (35510)	Technoparc les Peupliers	Bureaux	784	664 361		726 905	87 164	810 000
21 09 2017	CHESSY (77700)	Le VEGA 6 rue de la Galmy	Bureaux	679	2 060 000		2 060 000	141 103	2 070 000
23 12 1993	CRETEIL (94000)	Le Hameau A 139 allée des Bassins	Bureaux	863	1 126 187	(1)	1 126 187	110 273	1 200 000
30 07 1987	ISSY LES MOULINEAUX (92130)	141 rue de Verdun	Bureaux	593	969 336		1 015 545	132 962	1 766 665
27 12 2012	LILLE (59000)	86 rue du Molinel	Commerces	565	1 790 000		1 790 000	84 171	1 400 000
23 12 2014	LILLE (59000)	52 allée Vicot Lhermitte	Bureaux	587	1 250 000		1 250 000	104 733	1 420 000
06 08 2015	LILLE SAINGHIN EN MELANTOIS (59262)	72 rue des Sureaux	Bureaux	1 400	2 800 000		2 800 000	219 353	2 800 000
14 10 2011	LIMOGES (87000)	29 place Jourdan	Commerces	500	1 925 000		1 925 000	116 111	1 800 000
07 02 1994	LYON BRON (69000)	ZAC du Chêne rue Pascal	Bureaux	780	1 090 234	(1)	1 097 310	92 149	1 100 000
29 12 1994	LYON VILLEURBANNE (69100)	Le Colysée place Charles Hernu	Bureaux	932	1 790 132	(1)	1 894 307	162 474	2 200 000
02 03 1999	MERIGNAC (33700)	33/37 av de la Marne	Bureaux	600	548 816		548 816	93 096	1 100 000
19 12 2003	MERIGNAC (33700)	Parc d'Innolin 10 rue du Golf	Bureaux	520	564 863		592 269	63 789	800 000
16 03 1995	METZ AUGNY (57000)	ZAC du Bois d'Orly	Entrepôt Commerce	175	167 042	(1)	167 042	36 759	140 000
31 12 1987	MONT ST AIGNAN (76130)	PAT de la Vatine 11 rue Jacques Monod	Bureaux	784	728 706		743 299	79 643	820 000
03 04 2019	MULHOUSE (68100)	24 rue Carl Hack	Bureaux	982	2 325 000	(2)	2 358 114	170 859	2 290 000
02 10 2014	NANTES (44000)	Armor - 2 av Chevreul	Bureaux	898	2 045 000		2 045 000	154 007	2 150 000
03 07 2015	NANTES (44000)	Nouvelle Vague 3 mail Pablo Picasso	Bureaux	417	1 088 270		1 088 270	79 259	1 170 000
24 04 2018	NANTES (44000)	Le Nant'ile bd des Martyrs Nantais	Bureaux	477	1 463 539		1 463 539	107 719	1 520 000
31 12 1987	ORLEANS (45000)	cage sud 10 rue Emile Zola	Bureaux	1 133	1 308 470		1 583 676	169 886	1 630 000
24 11 1988	PARIS (75017)	1 rue de Chazelles	Bureaux	105	772 917		772 917	47 605	1 185 000
10 04 1989	PARIS (75006)	121 rue de Rennes et 82 Bd Raspail	Commerces	80	365 878		365 878	79 717	1 300 000
28 09 1990	PARIS (75019)	32 quai de la Loire	Bureaux	217	885 770		885 770	56 327	866 250
03 07 1991	PARIS (75016)	35 rue Pergolèse	Bureaux	77	511 466		511 466	29 266	665 500
18 11 2013	PARIS (75011)	150 avenue Parmentier	Commerces	331	2 350 000		2 350 000	135 000	2 900 000
27 12 2019	PESSAC (33600)	4 rue Romaine	Bureaux	1 196	3 340 000		3 340 000	173 700	2 800 000
25 01 2019	QUIMPER (29000)	5/7 rue Kéreon	Commerces	244	1 030 000		1 030 000	68 103	1 000 000
25 01 2019	QUIMPER (29000)	16 av de Gourvily	Commerces	991	2 350 000		2 350 000	157 954	1 900 000

Date d'achat	Ville	Ville Adresse	Nature des lots	M²	Prix d'acquisition frais inclus 31 12 2020		Valeur nette comptable 31 12 2020	Loyers HT facturables 31 12 2020	Valeur d'Expertise Hors Droits 31 12 2020
30 07 1992	REIMS (51000)	1 allée Thierry Sabine	Bureaux	890	832 122	(1)	840 804	96 160	830 000
20 12 2011	REIMS (51000)	3 rue Condorcet	Commerces	425	1 600 000		1 600 000	75 962	1 190 000
01 09 1986	RENNES (35000)	Centre Colombia rue du Puit Mauger	Commerces	1 868	1 710 575		1 720 614	324 721	4 830 000
04 07 1991	ROSNY SOUS BOIS (93110)	Immeuble SPAAK 12 rue Jules Ferry	Bureaux	1 663	1 837 976	(1)	1 847 723	172 887	2 000 000
01 04 1996	ROUEN (76000)	59/61 rue du Gros Horloge	Commerces	600	632 663		632 663	154 613	2 950 000
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	87 139	880 000
01 07 1986	SAINT-HERBLAIN (44800)	Parc de l'Angevinière Bat E bv Marcel Paul	Bureaux	1 000	862 625		931 189	110 636	1 200 000
08 07 1987	SAINT-HERBLAIN (44800)	Le Ponant 3 place Magellan	Bureaux / Commerces	3 302	2 852 969		2 877 834	480 856	3 900 000
05 08 2005	SAINT-HERBLAIN (44800)	ZAC du Moulin Neuf Le Kepler rue Michaël Faraday	Bureaux	1 030	1 245 000		1 247 024	139 426	1 190 000
23 12 1993	SAINT-HERBLAIN (44800)	ZAC du Moulin Neuf 1 rue Faraday	Bureaux	710	790 000		818 656	79 159	810 000
19 06 2015	SAINT-HERBLAIN (44800)	Les trois Lions 1 av des Lions	Bureaux	1 422	3 270 984		3 270 984	252 717	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	362 166	5 400 000
30 01 2018	SCHILTIGHEIM	route de Bischwiller	Bureaux	313	1 150 000		1 150 000	85 641	1 180 000
06 11 1995	STRASBOURG OBERHAUSBERGEN (67205)	Le Valparc 12 rue du Parc	Bureaux	904	1 147 728	(1)	1 185 492	119 664	1 140 000
18 06 1996	STRASBOURG MEINAU (67100)	2 rue du Verdon	Bureaux	371	516 393	(1)	522 488	47 694	545 000
28 05 2009	STRASBOURG (67000)	Via Magistrale bd Wilson	Bureaux	1 441	4 200 000	(1)	4 200 000	328 165	4 660 000
17 12 2018	STRASBOURG (67000)	270 av de Colmar	Bureaux	1 021	2 650 000		2 650 000	175 528	2 750 000
09 07 2020	STRASBOURG (67000)	3 rue de la Coopérative	Bureaux	1 326	1 581 486	(2)	1 581 486		3 010 000
23 12 1993	TOURS (37550)	La Milletière 7 allée Colette Duval	Bureaux	810	879 605		883 721	95 366	970 000
19 09 1988	TOULOUSE (31000)	Zac du canal Campus 1 - Bât B 1 av de l'Europe	Bureaux	596	583 482		622 733	77 900	770 000
23 12 1993	VILLERS LES NANCY (54000)	PAT de l'Hippodrome	Bureaux	812	894 020	(1)	928 615	95 241	840 000
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	259 354	3 460 000
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)	2 388 750	203 297	2 290 000
30 12 2019	VILLENEUVE D'ASCQ (59650)	Parc de la Haute Borne Le Grand Carré E	Bureaux	853	2 450 000		2 450 000	247 156	2 320 000
03 05 1990	VIROFLAY (78220)	80 bis av du Général Leclerc	Bureaux	674	1 408 731		1 420 458	114 694	1 099 999
				50 627	**94 331 325**		**95 742 614**	**8 042 692**	**106 731 043**

(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 2 ventes et de 2 acquisitions d'immeubles :

Ont été vendues les surfaces suivantes situées à :

- Ramonville Saint Agne : 9 avenue de l'Europe (achat en 1988) : Un immeuble de 817 m² de bureaux, cédé en date du 17/01/2020 sur la base d'une valeur nette cédant de 1 100 000 €.
- Augny : zac du Bois d'Orly (achat en 1995). Vente au locataire en place des lots de copropriété représentant 758 m² de surfaces de vente. Acte régularisé le 29/01/2020 au prix de 590 000 € net vendeur.

Ont été achetées les surfaces suivantes situées à :

- Mulhouse : une surface complémentaire de 261 m² de bureaux située au 3e étage de l'immeuble l'Andrinople, 24 rue Carl Hack à proximité immédiate de la gare TGV. Ces locaux sont pris à bail par la Sté Bee Engineering. Acte signé le 18/02/2020.
- Strasbourg : une surface de 2 325,90 m² de bureaux faisant partie de la rénovation de l'ancien immeuble de la Coop situé dans l'Eco-Quartier des deux Rives à Strasbourg. Acte signé le 09/07/2020.

3. SITUATION LOCATIVE

• Taux d'occupation (T.O.)

Le taux d'occupation physique – TOP - exprimé en surface, est de 92,81 % en fin d'exercice. (1)
Le taux d'occupation financier – TOF - s'élève à 91,44 % (à noter 2,48 % sous franchises temporaires 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 : Carquefou (Zac de la Fleuriaye – 175 m²), Créteil (139 allée des Bassins – 299 m²), Issy les Moulineaux (141 avenue du Général Leclerc – 82,66 m²), Sainghin en Mélantois (72 rue des Sureaux – 321 m²), Mérignac (Parc Innolin 12 rue du Golf – 260 m²), Paris 1er (1 rue de Chazelles – 105 m²), Saint-Herblain (Le Ponant 3 place Magellan – 1 566,82 m²), Saint-Herblain (Le Kepler rue Michael Faraday – 526 m²), Strasbourg (Via Magistrale boulevard Wilson – 663 m²), Tours (7 allée Colette Duval – 213 m²), soit 4 211,50 m² au total.

- entrées ou maintien de locataires à : Carquefou (Zac de la Fleuriaye – 175 m²), Cergy (Espace St Christophe – 28 rue de l'Aven – 65 m²), Créteil (139 allée des Bassins – 299 m²), Sainghin en Mélantois (72 rue des Sureaux – 321 m²), Saint-Herblain (Le Ponant 3 place Magellan – 58 m²), Saint-Herblain (Le Kepler rue Michael Faraday – 526 m²), Strasbourg (Via Magistrale boulevard Wilson – 663 m²), Villers les Nancy (10 allée de Longchamp – 273 m²), soit au total 2 380,00 m².

La surface vacante fin 2020 est de 3 640,12 m² contre 1 808,62 m² fin 2019. L'écart résulte principalement de la surface de 1 508 m² laissée vacante à l'issue du Règlement judiciaire de la société SEDEV en juillet 2020. Cette surface de commerce située à Saint-Herblain, zone Atlantis, a été relouée à la société DARTY début 2021.

• Mouvements locatifs de l'exercice

		Surfaces vacantes		Surfaces libérées		Surfaces relouées				Surfaces vacantes
VILLE	IMMEUBLE	31 12 2019		en 2020		en 2020				31 12 2020
		Ex-locataires	m²	Locataires sortants	m²	Nouveaux locataires	m²	Locataires maintenus	m²	m²
Bièvres	route de Gizy	ABOUND	209,53							209,53
		KAKLIMERA	52,97							52,97
		ADDUCTIS	107,58							107,58
Boulogne Billancourt	3 r Nationale	DXO LABS	55,59							55,59
			167,01							167,01
Carquefou	Sirius zac de la Fleuriaye		-	PHOENIX CONTACT	175			PHOENIX CONTACT	175	-
Cergy St Christophe	28 rue de l'Aven	GESTRIM	5			INITIACTIVE 95	5			-
		EXPERT EN BATIMENT	25					UDAF	25	-
		STEINZEUG	35			INITIACTIVE 95	35			-
Cesson	Technoparc Les Peupliers		-							-
Chessy	7 rue de Galmy		197							197
Créteil	139 allée des Bassins		-	QUALICONSULT	299	REGIE DE QUARTIER	299			-
Issy les Moulineaux	141 av de Verdun		-	WELKITT	82,68					82,68
Limoges	29 place Jourdan		-							-
Lille	86 rue du Molinel		-							-
Lille	52 allée Vicot Lhermitte		-							-
Lille / Sainghin	72 rue des Sureaux		-	BARBOT	321	EVERNEX	321			-
Lyon - Bron	8 r Pascal	RESOPHONE	390							390
Lyon Villeurbanne	4/5 place Charles Hernu		-							-
Mérignac	33/37 av de la Marne		-							-
Mérignac	Parc Innolin 10 r du Golf		-	POLE RESSOURCES	260					260
Metz	Augny zac du Bois d'Orly		-							-
Mont Saint Aignan	La Vatine 11 rue Monod		-							-
Mulhouse	Andrinople 24 rue Carl Hack		-							-
Nantes	rue Chevreul		-							-
Nantes	Nant'ile 13 bd Martyrs Nantais		-							-
Orléans	n°10 rue E Zola		-							-
Paris 16	35 r Pergolèse		-							-
Paris 17e	1 rue de Chazelles		-	PACT	105					105
Paris 19	32 Quai de la Loire		-							-
Paris 6	82 bd Raspail		-							-
Paris 11e	150 av Parmentier		-							-
Pessac	4 rue Romaine		-							-
Quimper	5/7 rue Kéréon		-							-
Quimper	Zone Gourvili 16 av de Gourvili		-							-
Ramonville	B.18-7 bis a Europe		-							-

		Surfaces vacantes		Surfaces libérées		Surfaces relouées				Surfaces vacantes
VILLE	IMMEUBLE	31 12 2019		en 2020		en 2020				31 12 2020
		Ex-locataires	m²	Locataires sortants	m²	Nouveaux locataires	m²	Locataires maintenus	m²	m²
Reims	1 allée Thierry Sabine									
Reims	3 rue Condorcet		-							-
Rennes	Colombia rue du Puits Mauger		-							-
Rosny sous Bois	12 rue Jules Ferry									
Rouen	21/23 rue du Bec		-							-
Rouen	59/61 rue du Gros Horloge		-							-
St Herblain	Le Ponant 3 place Magellan	LTTD	48,96							48,96
				CIRCET	58			CIRCET	58	-
				SEDEV	1 508,82					1 508,82
St Herblain	L'Angevinière BAT E bd Marcel Paul		-							-
St Herblain	L'Angevinière BAT E bd Marcel Paul		-							-
St Herblain	Kepler rue Michael Faraday		-	OTIS	526	DERICHEBOURG	526			-
St Herblain	les trois lions 1 rue des Lions		-							-
St Herblain	1 rue Michael Faraday		-							-
St Herblain	Armor III 13 impasse Serge Reggiani		-							-
Schiltigheim	87/89 route de Bischwiller		-							-
Strasbourg	Via Magistrale bd Wilson		-	HELLOWORK	161	NEXITY	161			-
				BIEN VIEILLIR	502	CDC HABITAT	502			-
Strasbourg (Oberhausbergen)	12 rue du Parc		-							-
Strasbourg	2 rue du Verdon		-							-
Strasbourg	270 av de Colmar		-							-
Strasbourg	3 rue de la Coopérative		-							-
Tours	7 allée Colette Duval		-	NEWDAY	102					102
				ALCAFI	111					111
Toulouse	1 av de l'Europe	LOGILAB	76							76
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		-							-
Villeneuve d'Ascq	Parc de la Haute Borne le Grand Carré BAT E		-							-
Villers les Nancy	L'Hippodrome 10 allée de Longchamp	LEXHUISS	273			CM TROIS MAISONS	181			-
						RGIS	92			
Viroflay	80 bis av du général Leclerc	ADQUATION	165,98							165,98
			1 808,62		**4 211,50**		**2 122,00**		**258**	**3 640,12**

4. CONTENTIEUX ET CRÉANCES DOUTEUSES

La dotation aux créances douteuses et pour dépréciation de créances au titre de l'exercice s'élève à 109 977,75 € et les reprises de provisions à 225 456,79 €. 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 31/12/2020 est de 291 842,19 € contre 407 321,23 € au 31/12/2019. Il correspond principalement à des provisions liées au recouvrement de créances dues : par la Sté HD TECHNOLOGY (17 856,61 €), par la Sté ETIC (34 947,31 €), par la Sté SEDEV (13 841,51 €) suite à son redressement judiciaire et par la Sté AXESS (62 179,48 €) dans le cadre d'un échéancier d'apurement de la dette.

5. ENTRETIEN ET AMÉNAGEMENT DES IMMEUBLES

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

Nous vous rappelons que seuls les travaux de gros entretien restent à la charge de la SCPI, l'entretien courant incombant aux locataires selon nos contrats. Cependant, à l'occasion de l'installation de nouveaux locataires, il est souvent nécessaire de modifier certains aménagements afin d'adapter les bureaux aux besoins des entreprises, dépenses qui sont amorties dans le respect du plan comptable et en fonction de la nature des travaux (Dotation amortissements des immobilisations 2020 : 148 021,72).

Les travaux d'aménagements amortissables réalisés en 2020 se sont élevés à la somme de 21 914,24 €. Ils portent principalement sur des travaux de climatisation et de réaménagement des surfaces situées à : OBERHAUSBERGEN (12 rue du Parc) pour 15 375,46 € ; CERGY PONTOISE (Espace Saint-Christophe – 28 rue de l'Aven) pour 3 912,50 € ; ROSNY-sous-BOIS (12 rue Jules Ferry) pour 2 626,28 €.

6. GROS ENTRETIEN

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 388 328,09 €. Après reprises, la provision globale pour gros entretien est de 2 865 091,93 €.

Durant l'exercice 2020 la provision pour gros entretien a été partiellement utilisée à hauteur de 746 395,31 € dont 549 475,55 € se rapportant à des immeubles en arbitrage ou à des budgets de travaux corrigés et 202 098,75 € correspondant au financement des travaux portant principalement sur les immeubles suivants situés à :

CARQUEFOU (Parc de la Fleuriaye) pour 3 513,22 € - travaux d'étanchéité ; CESSON SEVIGNE (Parc des Peupliers) pour 10 863,00 € - travaux d'étanchéité ; CERGY PONTOISE (Espace Saint-Christophe) pour 15 289,54 € - travaux rénovation blocs sanitaires ; OBERHAUSBERGEN (12 rue du Parc) pour 1 374,28 € ; PARIS (1 rue de Chazelles) pour 23 853,77 € - travaux de réfection bureaux ; REIMS (3 rue Condorcet) pour 3 169,20 € - reprise d'étanchéité ; RENNES (Centre Colombia - rue du Puits Mauger) pour 13 096,87 € ; ROUEN (21/23 rue du Bec) pour 3 712,69 € - travaux d'étanchéité ; SAINT-HERBLAIN (Le Kepler – rue Michael Faraday) pour 32 615,17 € - travaux d'installation d'un nouveau locataire ; STRASBOURG (Villa Magistrale – bd Wilson) pour 3 956,98 € - pose portail d'accès ; VILLERS LES NANCY (Parc de l'Hippodrome) pour 43 470,00 € - travaux d'installation d'un nouveau locataire ; VILLEURBANNE (Place Charles Hernu) pour 47 184,03 € - travaux de ravalement.

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 106 731 043,00 €. A périmètre constant la valeur estimée du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises, prenant en compte les effets de la crise sanitaire au 31/12/2020, est équivalente à celle de l'année précédente.

IV – RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Résultat de l'exercice	5 810 501,26 €
Report à nouveau antérieur	2 476 160,60 €
Résultat disponible	**8 286 661,86 €**
Acomptes distribués	5 294 232,00 €
Nouveau report à nouveau	**2 992 429,86 €**

A l'issue de la distribution du dividende annuel, le report à nouveau est amélioré d'une dotation complémentaire de 516 269,26 €. Ce nouveau report à nouveau représente 6,78 €/part (sur la base des parts existantes à l'issue de l'augmentation du capital), soit 56,52 % du dividende annuel.
Il est proposé, au titre de 2020, de distribuer 12,00 €, 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 2020, pour une part ayant eu pleine jouissance, sont détaillées ci-après :

	€
revenu brut foncier	16,25
charges incombant au propriétaire et récupérées sur le locataire	1,76
indemnités	0,03
frais d'administration et de gestion	2,03
autres frais de gestion	0,00
primes d'assurances	0,00
dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration	0,14
dépenses récupérables et non récupérées au départ de locataires	0,09
impositions payées au titre de 2019	1,91
Intérêts d'emprunt	0,02
revenu net foncier	**13,85**
revenu financier	0,00
revenu net imposable	**13,85**

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) a remplacé l'ISF depuis le 1er 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 1er janvier de l'année d'imposition.
A cet effet nous vous rappelons que le dernier prix d'exécution des parts en 2020, valeur net vendeur, a été de 232,00 €/part.
La valorisation immobilière du patrimoine au 31/12/2020 est de 241,92 €/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 31/12/2020 dont le terme est échu				
Tranches de retard de paiement	**1 à 30 jours**	**31 à 60 jours**	**61 jours à 90 jours**	**Au-delà**	**TOTAL**
Montant total des factures concernant HT	-46 029,39	-2 815,35	20 839,02	204 588,12	176 582,40
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT	-0,65%	-0,04%	0,29%	2,88%	2,49%
Nombre de factures concernées					184

FOURNISSEURS	Factures reçues non réglées au 31/12/2020 dont le terme est échu				
Tranches de retard de paiement	**1 à 30 jours**	**31 à 60 jours**	**61 jours à 90 jours**	**Au-delà**	**TOTAL**
Montant total des factures concernant HT	164 143,02	-3 291,00		1 025,85	161 877,87
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	5,22%	-0,10%	0,00%	0,03%	5,15%
Nombre de factures concernées					61,00

VIII - ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

La situation de crise exceptionnelle et inédite provoquée par la pandémie due au virus COVID-19 en 2020 se poursuit au 31 décembre. Comme l'an passé, 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 propositions 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 adaptées en 2020 notamment par la mise en œuvre du télétravail, lorsque cela est possible avec un renforcement des équipements et des infrastructures de connexion à distance, se poursuivront.
Le caractère récurent 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 2021.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTRÔLES

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

L'EXPERTISE DU PATRIMOINE

Le patrimoine est examiné chaque année par un expert immobilier indépendant nommé par l'Assemblée Générale pour un mandat de 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 (devenue BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES) a été nommée à l'issue de l'Assemblée Générale du 15 juin 2020. Son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

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	2,55%	3,94%	/	/	6,48%
REGION PARISIENNE	10,71%		/	/	10,71%
PROVINCE	65,89%	16,92%	/	/	82,81%
TOTAUX	**79,15%**	**20,85%**			**100,00%**

2. Évolution du capital

Date de création : 02.12.1985 **Capital initial : 152 449,02 €** **Nominal de la part : 152,60 €**

ANNÉE	Montant du capital nominal au 31 12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 12	Nombre d'associés au 31 12	Rémunération H.T de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 12 (1)
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 €
2020	67 324 983,60 €	0,00 €	441 186	2 754	0,00 €	249,40 €

(1) prix payé par l'acquéreur

***augmentation de capital de 14 999 920 b 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 b 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 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € H.T)
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%	1 320	30 jours	40 815,65
2019	7 438	1,69%	395	30 jours	44 794,66
2020	5 380	1,22%	3 202	30 jours	32 742,69

4. Évolution du prix de la part en euros

	31/12/2016 N-4	31/12/2017 N-3	31/12/2018 N-2	31/12/2019 N-1	31/12/2020 N
Valeur d'acquisition au 31/12	256,41 €	260,00 €	260,00 €	260,80 €	249,40 €
Dividende versé au titre de l'année	10,60 €	10,70 €	11,10 €	11,20 €	12,00 €
Rendement de la part en %	4,13%	4,12%	4,27%	4,29%	4,81%
Report à nouveau cumulé par part	4,17 €	4,55 €	5,03 €	5,68 €	6,04 €

5. Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2016		2017		2018		2019		2020	
	€	% du total des revenus	€	% du total des revenus	€	% du total des revenus	€	% du total des revenus	€ (2)	% du total des revenus
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	15,97	90,98	15,06	87,74	15,62	73,81	15,56	84,89	16,11	87,64
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,31	1,78	0,10	0,58	0,09	0,43	0,03	0,15	0,00	0,00
Produits divers	1,27	7,24	2,01	11,68	5,45	25,76	2,74	14,96	2,27	12,36
TOTAL	**17,56**	**100,00**	**17,17**	**100,00**	**21,16**	**100,00**	**18,33**	**100,00**	**18,38**	**100,00**
CHARGES (1)										
Diverses charges d'exploitation dont commissions de gestion	4,80	27,33	3,13	18,25	5,14	24,30	3,54	19,31	2,64	14,35
Autres frais de gestion	1,88	10,69	1,10	6,41	0,34	1,60	0,24	1,30	0,20	1,11
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,64	3,67	0,51	2,96	0,58	2,72	0,61	3,33	0,50	2,72
Charges locatives non récupérées										
Sous total charges externes	*7,32*	*41,69*	*4,74*	*27,62*	*6,06*	*28,62*	*4,39*	*23,94*	*3,34*	*18,18*
Amortissements nets										
• Patrimoine										
• Autres (travaux d'aménagements)	0,48	2,73	0,43	2,53	0,48	2,27	0,58	3,15	0,58	3,16
Provisions nettes (2)										
• Pour travaux (grosses réparations)	0,53	3,04	0,54	3,14	1,94	9,19	1,66	9,06	0,88	4,79
• Autres (douteux/risques et charges)	0,91	5,19	0,37	2,17	0,31	1,46	0,30	1,64	0,41	2,23
Sous total charges internes	*1,92*	*10,96*	*1,34*	*7,83*	*2,73*	*12,92*	*2,54*	*13,85*	*1,87*	*10,18*
TOTAL	**9,24**	**52,65**	**6,09**	**35,46**	**8,79**	**41,54**	**6,93**	**37,80**	**5,21**	**28,35**
RÉSULTAT COURANT	**8,31**	**47,35**	**11,08**	**64,54**	**12,37**	**58,46**	**11,40**	**62,20**	**13,17**	**71,65**
Variation report à nouveau	-2,29	-13,03	0,38	2,21	1,27	5,99	0,20	1,11	1,17	6,36
Variation d'autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire (3)	10,60	60,38	10,70	62,33	11,10	52,47	11,20	61,09	12,00	65,28
Revenus distribués après prélèvement libératoire	10,45	59,53	10,66	62,10	10,86	51,33	11,19	61,04	12,00	65,28

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

(2) sur la base de 441186 parts suite à l'augmentation de capital

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

6. Emploi des fonds

En €uros

	TOTAL AU 31/12/2019	DURANT L'ANNÉE 2020	TOTAL AU 31/12/2020
Fonds collectés	96 686 465	0	96 686 465
+ /-cessions	-436 487	0	-436 487
+ Divers (Amortissements des frais d'acquisition, de la TVA non récupérable et des immobilisations locatives	2 777 218	167 371	2 944 589
- Prélèvement sur prime d'émission	4 329 318	0	4 329 318
- Achats d'immeubles	93 632 002	748 152	94 380 154
- Frais d'acquisition	2 263 752	0	2 263 752
et TVA (non récupérable)	7 048	0	7 048
- Divers agencements	3 144 262	-137 007	3 007 254
Sommes restant à investir	**-4 349 185**	**-443 773**	**-4 792 959**

7. Chiffres significatifs

I	Compte de résultat		Euros	
		- Loyers	7 105 925,57	
		- Résultat d'exploitation	5 891 573,19	
		- Résultat	5 810 501,26	
			Euros	
II	**Bilan**	Capital social	67 324 983,60	
		Total des capitaux propres	96 862 921,61	
		Immobilisations locatives	95 742 613,89	
		Total du bilan	96 862 921,61	
III	**Autres informations**		**global**	**par part**
			Euros	**Euros**
		Bénéfice	5 810 501,26	13,17
		Dividende	5 294 232,00	12,00
IV	**Patrimoine**	Valeur vénale / expertise hors droits, hors frais (1)	106 731 043,00	241,92
		Valeur comptable (2)	95 742 613,89	217,01
		Valeur de réalisation (3)	109 746 304,35	248,75
		Valeur de reconstitution de la SCPI (4)	125 391 841,61	284,22

(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 2020.

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, en raison des contraintes imposées par le contexte de crise sanitaire, se sont tenues en distanciel le 25 mars, le 15 juin et le 22 octobre 2020.

Le Conseil s'est réuni, toujours en distanciel et pour les mêmes raisons, le 24 mars 2021 et le 18 mai 2021 afin, notamment, d'examiner les comptes annuels de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT arrêtés au 31/12/2020 et les projets de résolutions qui sont proposés au vote de l'Assemblée Générale Mixte le 29 juin 2021.

SITUATION IMMOBILIÈRE

Dans un contexte de crise sanitaire invitant à la prudence, 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. Les mouvements affectant le patrimoine ont portés sur des achats ou ventes mentionnés par la Société de Gestion dans son rapport d'activité et dont les dossiers avaient été engagés avant les mesures de confinement du printemps et de l'automne. Ces dernières ont eu, sur le portefeuille locatif, un effet limité à quelques mesures d'accompagnement de locataires fragilisés (estimées à 4 % des loyers facturés). Deux règlements judicaires à déplorer dont l'un a trouvé un repreneur qui poursuit le bail (Rouen rue du Gros Horloge), l'autre ayant libéré des surfaces qui ont été relouées rapidement (Saint-Herblain Zone commerciale Atlantis avec un effet différé en 2021). Au terme de ces mouvements le taux d'occupation physique des immeubles est de 92,81 % au 31/12 et le taux d'occupation financière de 91,44 % encore affecté de quelques franchises locatives qui disparaitront en 2021. Il en résulte un résultat en progression de 15 % sur l'année.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Durant l'année 2020, le marché secondaire portant sur un échange de 5 357 parts a enregistré quelques tensions en fin d'année. Au 31/12/2020, 3 202 parts restent proposées à la vente à des valeurs variables, soit 0,72 % 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 239,61 €/part. A noter cependant l'étroitesse de ce marché qui représente 1,21 % des parts existantes.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort à 106 731 043,00 €. A patrimoine comparable et avec une approche prudente intégrant les effets de la crise sanitaire, les experts maintiennent des valeurs voisines à celles de l'an passé, 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 24 mars 2021. 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 5 294 232,00 € composé du résultat de l'exercice (5 810 501,26 €) minoré d'une affectation au report à nouveau de 516 269,26 €. Après le vote des associés, le nouveau report à nouveau passera de 2 476 160,60 € à 2 992 426,86 €.

RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL

Nous rappelons qu'en application de l'article 18 des statuts, l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI aura à pouvoir 6 postes de Conseiller. La liste des membres actuels du Conseil est reprise en p. 2 du rapport de la Société de Gestion, les candidatures figurant par ailleurs au terme de la 8e résolution proposée à vos votes.

FUSION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion a tenu informé le Conseil de surveillance du projet de rapprochement avec La Française Real Estate Managers (LFREM) consécutif à un rachat par cette dernière de CM-CIC SCPI GESTION, le 18 mai dernier.
Ce transfert de société de gestion (de CM CIC SCPI Gestion à LFREM) visant à mettre en œuvre des moyens de gestion renforcés pour la bonne gestion de la SCPI est approuvé partiellement par le Conseil de Surveillance qui, néanmoins, restera très vigilant quant aux conditions de reprises qui devront rester favorables au niveau de la SCPI.
Le Conseil de surveillance marque sa pleine confiance à M. Alexandre Jeanson pour poursuivre sa remarquable administration du patrimoine et continuer à délivrer des résultats financiers satisfaisants.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions soumis à l'approbation des suffrages de l'Assemblée Ordinaire et Extraordinaire ont été présentés au Conseil de Surveillance lors de sa réunion des 24 mars et 18 mai 2021.
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 2020

À l'Assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier CM-CIC Pierre Investissement,

OPINION

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, 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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne l'estimation de la provision gros entretien.

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion 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 société de gestion d'évaluer la capacité de la Société Civile de Placement Immobilier 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.

Rennes, le 9 avril 2021
KPMG S.A.



Arnaud Fromont
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2020

Mesdames, Messieurs les Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été 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 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 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 intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

• **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 2020, la commission versée par votre société civile de placement immobilier au titre de cette convention s'élève à €. 54 043,80 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 2020 la rémunération versée par votre société civile de placement immobilier s'élève à €. 640 232,54 hors taxes au titre de la gestion et de l'administration des biens sociaux de la SCPI.

Rennes, le 9 avril 2021
KPMG S.A.



Arnaud Fromont
Associé

COMPTES DE L'EXERCICE 2020

1. Bilan au 31 décembre 2020 ..... **p. 24**

2. Comptes de résultat 2020 ..... **p. 26**

3. Annexes ..... **p. 28**

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020

ÉTAT DU PATRIMOINE

En €uros

		31/12/2020		31/12/2019	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers					
Immobilisations locatives		**95 742 613,89**	**106 731 042,00**	**95 190 795,73**	**107 773 521,06**
Terrains et constructions locatives	+	91 723 548,77	101 431 042,00	92 753 216,67	105 335 942,00
Immobilisations en cours	+	4 019 065,12	5 300 000,00	2 437 579,06	2 437 579,06
Charges à répartir sur plusieurs exercices		**970 189,44**	**970 189,44**	**1 079 049,74**	**1 079 049,74**
Commissions de souscription	+				
Frais de recherche des immeubles	+	970 189,44		1 079 049,74	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+				
Autres frais d'acquisition des immeubles	+				
Provisions liées aux placements immobiliers		**-3 555 346,23**	**-3 555 346,23**	**-3 842 353,04**	**-3 842 353,04**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Gros entretiens	-	2 865 091,93		3 223 159,15	
Autres provisions pour risques et charges	-	690 254,30		619 193,89	
TOTAL I		**93 157 457,10**	**104 145 885,21**	**92 427 492,43**	**105 010 217,76**
Autres actifs et passifs d'exploitation					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé	+				
Immobilisations incorporelles	+				
Immobilisations corporelles d'exploitation	+				
Immobilisations financières	+				
Créances		**745 765,67**	**745 765,67**	**1 396 697,69**	**1 396 697,69**
Locataires et comptes rattachés	+	876 392,88		857 671,17	
Autres créances	+	161 214,98		946 347,75	
Provisions pour dépréciation des créances	-	291 842,19		407 321,23	
Valeurs de placements et disponibilités		**5 551 674,86**	**5 551 674,86**	**4 699 208,58**	**4 699 208,58**
Valeurs mobilières de placement	+	166 693,14		166 443,47	
Fonds de remboursement	+				
Autres disponibilités	+	5 384 981,72		4 532 765,11	
Provisions générales pour risques et charges	-				
Dettes		**-2 591 976,02**	**-2 591 976,02**	**-2 758 901,31**	**-2 758 901,31**
Dettes financières	-	1 711 795,49		1 666 902,53	
Dettes d'exploitation	-	335 429,38		640 646,99	
Dettes diverses	-	544 751,15		451 351,79	
TOTAL I I		**3 705 464,51**	**3 705 464,51**	**3 337 004,96**	**3 337 004,96**
Comptes de régularisation actif et passif					
Charges constatées d'avance	+				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+				
Produits constatés d'avance	-				
TOTAL I I I		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES		**96 862 921,61**	**107 851 349,72**	**95 764 497,39**	**108 347 222,72**
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE					

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

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €uros

	31.12.2019			31.12.2020
Capitaux propres	Situation de clôture	Affectation résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	**67 324 983,60**			**67 324 983,60**
Capital souscrit	67 324 983,60			67 324 983,60
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	**25 032 163,64**			**25 032 163,64**
Primes d'émission	22 429 161,01			22 429 161,01
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-4 329 317,72			-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
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	**-436 487,05**		**229 206,16**	**-207 280,89**
Réserves				
Report à nouveau	**2 150 168,77**	**325 991,83**		**2 476 160,60**
Résultats	**5 031 029,47**	**-5 031 029,47**	**5 810 501,26**	**5 810 501,26**
Résultat de l'exercice			5 810 501,26	5 810 501,26
Résultat n -1 en attente d'affectation	5 031 029,47	-5 031 029,47		
Acomptes sur dividendes	**-3 337 361,04**	**4 705 037,63**	**-4 941 283,19**	**-3 573 606,66**
Acompte sur dividende versé dividende 3t20			-1 191 202,20	-1 191 202,20
Acompte sur dividende versé dividende 2t20			-1 191 202,20	-1 191 202,20
Acompte sur dividende versé dividende 1t20			-1 191 202,26	-1 191 202,26
Acompte sur dividende versé 4t19		1 367 676,53	-1 367 676,53	
Acompte sur dividende versé dividende 2019	-3 337 361,04	-3 337 361, 04		
TOTAL GÉNÉRAL	**95 764 497,39**	**-0,01**	**1 098 424,23**	**96 862 921,55**

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

COMPTES DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DÉCEMBRE 2020

CHARGES

En €uros

CHARGES H.T	31/12/2020		31/12/2019	
	TOTAUX	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX	TOTAUX PARTIELS
Charges immobilières		**2 207 562,49**		**2 206 843,80**
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 838 715,56		1 794 242,89	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	220 676,25		269 309,90	
Autres charges immobilières	148 170,68		143 291,01	
Charges d'exploitation de la société		**1 883 163,51**		**2 578 247,90**
Diverses charges d'exploitation		***1 027 619,71***		***1 003 621,53***
Honoraires de la gérance	735 015,61		747 505,74	
Autres honoraires	97 277,72		82 202,70	
Informations des associés	16 693,51		17 115,07	
Frais postaux et de communications	15 088,00		15 077,68	
Frais de conseils et d'assemblées	6 882,80		10 133,67	
Frais divers	156 662,07		131 586,67	
Dotation aux amortissements d'exploitation		***825 432,82***		***1 120 441,79***
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	109 977,75		64 283,83	
Provisions pour gros entretien	388 328,09		732 819,14	
Amortissements	256 066,57		254 677,82	
Provision pour éventualités diverses	71 060,41		68 661,00	
Provisions pour risques divers				
Autres charges		**30 110,98**		**454 184,58**
Clients irrécouvrables	29 617,82		63 028,57	
Autres charges gestion courante / ex. antérieur	493,16		556,43	
Commission de souscription	0,00		390 599,58	
Charges financières		**13 859,97**		**30 633,30**
Charges financières diverses	4 243,36		17 021,61	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
Charges financières	9 616,61		13 611,69	
Charges exceptionnelles		**91 894,19**		**73 501,02**
Charges exceptionnelles (clients irrécouvrables)				
Dotation aux amortissements et aux provisions				
Charges exceptionnelles	91 894,19		73 501,02	
Total des charges	**4 196 480,16**	**4 196 480,16**	**4 889 226,02**	**4 889 226,02**
Solde créditeur = bénéfice	**5 810 501,26**	**5 810 501,26**	**5 031 029,47**	**5 031 029,47**
TOTAL GÉNÉRAL	**10 006 981,42**	**10 006 981,42**	**9 920 255,49**	**9 920 255,49**

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

PRODUITS

En €uros

PRODUITS H.T.	31/12/2020		31/12/2019	
	TOTAUX	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX	TOTAUX PARTIELS
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		**9 002 556,15**		**8 698 410,91**
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	7 105 925,57		6 866 161,38	
Charges facturées	1 838 171,70		1 788 565,52	
Produits annexes	58 458,88		43 684,01	
Autres produits d'exploitation		**979 743,04**		**1 171 124,94**
Reprises d'amortissement d'exploitation				
Reprises de provision d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	225 456,79		190 026,28	
Provisions pour grosses réparations	746 395,31		565 566,27	
Provisions pour éventualités diverses				
Transferts de charges d'exploitation	3 871,71		402 574,03	
Autres produits	9,78		8,73	
Autres produits de gestion courante / ex. antérieur	4 009,45		12 949,63	
Produits financiers		**1 943,23**		**11 829,98**
Produits financiers	249,67		11 814,38	
Intérêts de retard facturés	1 693,56		15,60	
Reprises de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels		**22 739,00**		**38 889,66**
Produits exceptionnels (clients irrécouvrables)	22 656,55		32 889,66	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
Produits exceptionnels	82,45		6 000,00	
Total des produits	**10 006 981,42**	**10 006 981,42**	**9 920 255,49**	**9 920 255,49**
Solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	**10 006 981,42**	**10 006 981,42**	**9 920 255,49**	**9 920 255,49**

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

Annexes aux comptes annuels 2020

SOMMAIRE

I. LES FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2020 ..... **p. 29**

II. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION ..... **p. 29**
A) Principes, règles et méthodes comptables ..... p. 29
B) La valeur vénale ..... p. 29
C) Le plan d'entretien ..... p. 30
D) La valeur des terrains ..... p. 30

III. TABLEAUX CHIFFRÉS ..... **p. 30**
A) Variation de l'actif immobilisé ..... p. 30
B) Inventaire et tableau récapitulatif du patrimoine immobilisé ..... p. 31
1 - Tableau récapitulatif : état de synthèse ..... p. 31
2 - Inventaire détaillé ..... p. 32
C) Capitaux propres ..... p. 33
D) Provisions ..... p. 34
E) Réévaluation des immeubles ..... p. 34
F) Affectation du résultat 2019 ..... 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 disponiblités ..... p. 36

IV. INFORMATIONS DIVERSES ..... **p. 37**
A) Frais d'établissement ..... p. 37
B) Produits à recevoir et charges à payer ..... p. 37
1 - Produits à recevoir ..... p. 37
2 - Charges à payer ..... p. 37
C) Commissions de gestion ..... p. 37
D) Charges et produits de la période imputables à un autre exercice ..... p. 37
E) Produits et charges exceptionnels ..... p. 38
F) Engagements hors-bilan ..... p. 38

I. LES FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2020

Mouvements du parc locatif :

Des cessions d'immeuble sont réalisées

- A Metz, zac du Dunhil Augny
- A Ramonville, zac du Canal

Des acquisitions immobilières sont réalisées :

- A Strasbourg, acquisition en VEFA (avancement à 40%) 3 rue de la Coopérative

Produits financiers :

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

Impacts COVID :

- L'émergence et l'expansion du coronavirus début 2020 ont affecté les activités économiques et commerciales de nombreuses entreprises en France et dans le monde.
- L'impact de cette pandémie sur l'exercice clos n'affecte que faiblement au niveau des surfaces locatives commerciales, celles-ci ne représentant que 17% du parc immobilier.

II. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice 2020 ont été arrêtés conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers résultant du règlement n° 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

A) Principes, règles et méthodes comptables

Le règlement 2016-03 s'applique à la Société Civile de Placements Immobiliers concernant l'exercice 2020.

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 690 254,30 € au 31.12.2020 est destinée à couvrir les risques suivants :

- charges locatives imprévues ou impayées pour : 146 K€
- risque de litige avec les locataires pour : 544 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 2020 et a été réalisée par la société BPCE expertises immobilières.

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 €uros

Tableau de variation de l'actif immobilisé	Valeur brute au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Valeur brute au 31.12.2020
Immeubles locatifs	91 194 422,57	552 008,00	1 385 341,90	90 361 088,67
Agencements non amortissables des immeubles	963 308,06	7 500,00	75 699,08	895 108,98
Agencements amortissables des immeubles	2 180 953,57	52 196,82	121 005,13	2 112 145,26
Immeubles constructions en cours	2 437 579,06	1 581 486,06		4 019 065,12
Sous-Total Immobilisations Locatives Brutes	**96 776 263,26**	**2 193 190,88**	**1 582 046,11**	**97 387 408,03**
Amortissements	-1 585 467,52	-147 928,50	88 601,89	-1 644 794,13
Total Immobilisations Locatives Nettes	**95 190 795,74**	**2 045 262,38**	**1 493 444,22**	**95 742 613,90**
Frais d'acquisition d'immeubles	2 263 751,52		815,45	2 262 936,07
TVA non récupérable	7 048,38			7 048,38
Sous-Total Charges à Répartir Brutes	**2 270 799,90**		**815,45**	**2 269 984,45**
Amortissements	-1 191 750,17		108 044,85	-1 299 795,02
Total Charges à Répartir Nettes	**1 079 049,73**		**108 860,30**	**970 189,43**
Total des Immobilisations Nettes	**96 269 845,47**	**2 045 262,38**	**1 602 304,52**	**96 712 803,33**

B) Inventaire et tableau récapitulatif du patrimoine immobilisé

1 – Tableau récapitulatif : état de synthèse

En €uros

	31.12.2020		31.12.2019	
Récapitulation des placements immobiliers nets d'amortissements	**Valeurs comptables**	**Valeurs estimées**	**Valeurs comptables**	**Valeurs estimées**
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	72 112 067,57	74 321 042,00	72 583 692,93	74 855 942,30
Commerces	16 566 604,41	23 070 000,00	16 576 643,61	22 840 000,00
Entrepôts	167 042,46	140 000,00	703 411,46	720 000,00
Mixte : Habitations/Commerces				
Mixte : Bureaux/Commerces	2 877 834,33	3 900 000,00	2 889 468,68	4 690 000,00
Mixte : Bureaux/Entrepôts				
Mixte : Commerces/Entrepôts				
Mixte : Bureaux/Local d'activités				
TOTAL	**91 723 548,77**	**101 431 042,00**	**92 753 216,68**	**103 105 942,30**
Immobilisations en cours				
Bureaux	4 019 065,12	5 300 000,00	2 437 579,06	2 278 829,06
Commerces				
Entrepôts				
Mixte : Habitations/Commerces				
Mixte : Bureaux/Commerces				
Mixte : Bureaux/Entrepôts				
Mixte : Commerces/Entrepôts				
Mixte : Bureaux/Local d'activités				
TOTAL	**4 019 065,12**	**5 300 000,00**	**2 437 579,06**	**2 278 829,06**
TOTAL GÉNÉRAL	**95 742 613,89**	**106 731 042,00**	**95 190 795,74**	**105 384 771,36**

2 – Inventaire détaillé

En €uros

N°	Récapitulation détaillée des placements immobiliers	31/12/2020		31/12/2019	
		Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
	Terrains et constructions locatives				
	Bureaux Sous-Total	**72 112 067,57**	**74 321 042,00**	**72 583 692,93**	**74 855 942,30**
2	ST HERBLAIN Parc de l'Angevinière - rue Marcel Paul- Bat.E	931 188,97	1 200 000,00	946 233,64	1 200 000,00
4	MONT ST AIGNAN - Parc la Vatine - 11 rue Jacques Monod	743 298,86	820 000,00	735 798,86	820 000,00
6	TOULOUSE-CAMPUS - 1 av de l'Europe	622 732,65	770 000,00	622 732,65	770 000,00
7	CESSON SEVIGNE - Parc les PEUPLIERS	726 905,27	810 000,00	726 905,27	830 000,00
14	RAMONVILLE ST AGNE - 9 av de l'Europe-Bât b18			924 518,06	1 080 000,00
15	LEVALLOIS PERRET - 35 rue Pierre Brossolette				
18	MERIGNAC - 33/37 av. de la Marne	548 816,46	1 100 000,00	548 816,46	1 100 000,00
19	ST HERBLAIN - Parc de l'Angevinière rue Marcel Paul- Bat B	579 306,30	880 000,00	579 306,30	880 000,00
20	MERIGNAC - Parc Innolin - 10 rue du Golf	592 269,23	800 000,00	595 162,40	810 000,00
21	ST HERBLAIN - Parc du Moulin Neuf - Le Kepler	1 247 024,32	1 190 000,00	1 249 888,23	1 190 000,00
22	CARQUEFOU - Parc de la Fleuriaye -rue Ampère	2 136 996,15	1 730 000,00	2 136 996,15	1 680 000,00
25	REIMS - 1 rue Thierry Sabine	840 803,95	830 000,00	842 764,78	830 000,00
28	CRETEIL - 139 chemin des Bassins	1 126 187,21	1 200 000,00	1 126 187,21	1 150 000,00
29	TOURS - 7 allée Colette Duval	883 720,62	970 000,00	884 937,03	990 000,00
32	ST HERBLAIN - 1 rue Michaël Faraday	818 656,23	810 000,00	826 302,08	810 000,00
33	NANCY - 10 allée de Longchamp	928 614,88	840 000,00	928 614,88	820 000,00
34	BRON - 8 rue Pascal	1 097 309,90	1 100 000,00	1 104 556,80	1 100 000,00
35	MARSEILLE - avenue Maynard Keynes	0,00	0,00	0,00	0,00
36	VILLEURBANE - 4-5 rue Charles Hernu	1 894 306,99	2 200 000,00	1 916 413,81	2 200 000,00
38	OBERHAUSBERGEN - Le Valparc - Bât. Emeraude	1 185 491,80	1 140 000,00	1 189 776,74	1 140 000,00
39	STRASBOURG - 2 rue de Verdon	522 487,77	545 000,00	527 838,58	536 000,00
51	ORLEANS cage sud - 10 rue Emile Zola	1 534 846,44	1 630 000,00	1 562 889,95	1 600 000,00
53	CERGY - 8 rue de l'Aven	1 490 645,22	1 600 000,00	1 486 863,14	1 600 000,00
54	ROSNY - 12 rue Jules Ferry	1 847 723,42	2 000 000,00	1 846 957,18	2 000 000,00
55	STRASBOURG Immeuble Magistrale - bd Wilson	4 199 999,99	4 660 000,00	4 199 999,99	4 670 000,00
57	ISSY LES MOULINEAUX - 141 rue de Verdun	1 015 545,03	1 766 664,00	1 019 376,16	1 766 664,90
59	BOULOGNE - 3 rue Nationale	933 579,06	1 121 729,00	933 579,06	1 121 728,50
60	BIEVRES - route de Gizy	993 606,35	570 900,00	993 606,35	613 800,00
61	PARIS - 1 rue de Chazelles	772 916,52	1 185 000,00	772 916,52	1 160 000,00
63	VIROFLAY - 80 bis av du Général Leclerc	1 420 458,09	1 099 999,00	1 420 458,09	1 099 998,90
64	PARIS - 32 quai de Loire	885 769,99	866 250,00	885 769,99	866 250,00
66	PARIS - 35 rue Pergolèse	511 466,45	665 500,00	511 466,45	621 500,00
78	NANTES Le Riveur - 2 av Chevreul	2 045 000,00	2 150 000,00	2 045 000,00	2 150 000,00
79/80	LILLE - 52 Allée Vicot Lhermitte	1 250 000,00	1 420 000,00	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	3 120 000,00
82	NANTES - 35-7-9 MAIL PABLO PICASSO	1 088 269,91	1 170 000,00	1 088 269,91	1 160 000,00
83	SAINGHIN EN MELANTOIS - 72 rue des Sureaux	2 800 000,00	2 800 000,00	2 800 000,00	2 900 000,00
84/85	VILLENEUVE D'ASCQ - 10 / 14 rue Horus	3 592 236,00	3 460 000,00	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	2 070 000,00
87	SCHILTIGHEIM - Le Millesime	1 150 000,00	1 180 000,00	1 150 000,00	1 180 000,00
88	SAINT HERBLAIN - Armor III 13 impasse Serge Reggiani	5 416 250,00	5 400 000,00	5 416 250,00	5 400 000,00
89	NANTES - Le Nant'ile 4 allée de l'île Tabor	1 463 539,39	1 520 000,00	1 463 539,39	1 520 000,00
90	VILLENEUVE D'ASCQ - 29 rue de la Ladrie	6 795 000,00	6 520 000,00	6 795 000,00	6 520 000,00
94	MULHOUSE L'Andrinople - rue Carl Hack	2 358 114,15	2 290 000,00	1 814 780,82	1 700 000,00
96	PESSAC - 4 voie Romaine	3 340 000,00	2 800 000,00	3 340 000,00	2 800 000,00
97	VILLENEUVE D'ASCQ - Grand Carré BAT E	2 450 000,00	2 320 000,00	2 450 000,00	2 320 000,00

	Récapitulation détaillée des placements immobiliers	31/12/2020		31/12/2019	
		Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
	Commerces Sous-Total	**16 566 604,41**	**23 070 000,00**	**16 576 643,61**	**22 840 000,00**
1	RENNES - centre Colombia - rue du Puits Mauger	1 720 614,33	4 830 000,00	1 730 653,53	4 830 000,00
16	ROUEN - 59/61 rue du Gros Horloge	632 663,42	2 950 000,00	632 663,42	2 890 000,00
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	1 300 000,00
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	1 190 000,00	1 600 000,00	1 170 000,00
74	LILLE - 86 rue du Molinel	1 790 000,00	1 400 000,00	1 790 000,00	1 400 000,00
75	PARIS - 150 rue Parmentier	2 350 000,00	2 900 000,00	2 350 000,00	2 900 000,00
91	STRASBOURG - 270 av de Colmar	2 650 000,00	2 750 000,00	2 650 000,00	2 600 000,00
92	QUIMPER - rue Kereon	1 030 000,00	1 000 000,00	1 030 000,00	1 000 000,00
93	QUIMPER - av de Gourvili	2 350 000,00	1 900 000,00	2 350 000,00	1 900 000,00
	Entrepôts Sous-Total	**167 042,46**	**140 000,00**	**703 411,46**	**720 000,00**
37	AUGNY - 12-13 rue du Bois d'Orly	167 042,46	140 000,00	167 042,46	720 000,00
	Mixte : Habitations/Commerces Sous-Total				
	Mixte : Bureaux/Commerces Sous-Total	**2 877 834,33**	**3 900 000,00**	**2 889 468,68**	**4 690 000,00**
58	St HERBLAIN - 3 place Magellan - LE PONANT ATLANTIS	0,00		1 102 968,64	
77	St HERBLAIN - 3 place Magellan - LE PONANT ATLANTIS	2 877 834,33	3 900 000,00	1 786 500,04	4 690 000,00
	Mixte : Bureaux/Entrepôts Sous-Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Mixte : Commerces/Entrepôts Sous-Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Mixte : Bureaux/Local d'activités Sous-Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	TOTAL	**91 723 548,77**	**101 431 042,00**	**92 753 216,68**	**103 105 942,30**
	Immobilisations en cours	***4 019 065,12***	***5 300 000,00***	***2 437 579,06***	***2 278 829,06***
	Bureaux	**4 019 065,12**	**5 300 000,00**	**2 437 579,06**	**2 278 829,06**
95	VILLENEUVE D'ASCQ GRAND CARRE BAT F	2 388 750,00	2 290 000,00	2 388 750,00	2 230 000,00
51	Trx ASCENCEURS	48 829,06		48 829,06	48 829,06
98	STRASBOURG COOP	1 581 486,06	3 010 000,00		
	Commerces				
	TOTAL	**4 019 065,12**	**5 300 000,00**	**2 437 579,06**	**2 278 829,06**
	TOTAL GÉNÉRAL	***95 742 613,89***	***106 731 042,00***	***95 190 795,74***	***105 384 771,36***

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 : 207 280,89 €

D) Provisions

En €uros

I - TABLEAU DES PROVISIONS HORS GROS ENTRETIENS	Ouverture au 01.01.2020	DOTATIONS	REPRISES	BASE AU 31.12.2020
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION				
Dépréciation des créances	407 321,23	109 977,75	225 456,79	291 842,19
Dépréciation exceptionnelles				
TOTAL DES PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	**407 321,23**	**109 977,75**	**225 456,79**	**291 842,19**
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Pour éventualités diverses d'impayés	128 150,89	17 765,97		145 916,86
Pour litiges locataires	491 043,00	53 294,44		544 337,44
TOTAL DES PROVISIONS POUR ÉVENTUALITÉS DIVERSES	**619 193,89**	**71 060,41**		**690 254,30**

II - TABLEAU DE CONSTITUTION DE LA PROVISION GROS ENTRETIEN	Ouverture au 01.01.2020	DOTATIONS	REPRISES	BASE AU 31.12.2020
PROVISIONS POUR ENTRETIEN				
Provision gros entretiens	3 223 159,15	388 328,09	746 395,31	2 865 091,93
TOTAL DE LA PROVISIONS GROS ENTRETIENS	**3 223 159,15**	**388 328,09**	**746 395,31**	**2 865 091,93**
TOTAL GÉNÉRAL DES PROVISIONS	**3 842 353,04**	**459 388,50**	**746 395,31**	**3 555 346,23**

E) Réévaluation des immeubles

Aucune réévaluation des immeubles n'a été effectuée.

F) Affectation du résultat 2019

Conformément à la décision de l'assemblée générale, le résultat 2019 a été affecté comme suit :

Bénéfice au 31.12.2019	**5 031 029,47** €
Report à nouveau 01.01.2019	2 150 168,77 €
Bénéfice distribuable	7 181 198,24 €
Dividendes versés aux associés	4 705 037,64 €
Report à nouveau au 31.12.2019	2 476 160,60 €

G) Créances et Dettes

1 – Créances

En €uros

Ventilation des autres créances	31.12.2020	31.12.2019
Locataires	211 898,88	425 369,60
Locataires F.A.E. (factures à établir)	485 597,30	323 146,51
Créances fiscales	88 471,36	828 870,83
Créances Indivisions	183 977,53	131 791,33
Avance sur frais d'enregistrement		
Créances diverses	67 662,79	94 840,65
Total	**1 037 607,86**	**1 804 018,92**

2 – Dettes financières :

Au 31/12/2020, les dettes financières, composées de dépôts de garantie, cautionnements et emprunt s'élèvent à 1 709 545,49 €.

En €uros

Détail des dettes (en €)	2 020	2 019
Dépôts de garantie	1 709 583,93	1 659 748,10
Emprunt et intérêts courus	-38,44	7 154,43
Total	**1 709 545,49**	**1 666 902,53**

3 – Dettes d'exploitation

En €uros

Détail des dettes	31.12.2020	31.12.2019
Dettes fournisseurs	194 253,46	154 854,97
Fournisseurs F.N.P. (factures non parvenues)	138 582,35	448 129,51
Avoirs à établir	268 244,50	166 093,21
Dettes fiscales	110 404,48	121 677,15
Dettes Indivisions	2 593,57	37 774,04
Associés	5 282,91	5 817,79
Dettes diverses	160 819,26	157 652,11
Total	**880 180,53**	**1 091 998,78**

4 – Etat des échéances des créances et dettes

En €uros

ÉTAT DES CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Locataires	211 898,88	62 464,87	149 434,01
Locataires F.A.E. (factures à établir)	485 597,30	233 779,90	251 817,40
Créances fiscales	88 471,36	70 955,82	17 515,54
Créances Indivisions	183 977,53	126 618,94	57 358,59
Créances diverses	67 662,79	67 662,79	
Total	**1 037 607,86**	**561 482,32**	**476 125,54**

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus
Dettes fournisseurs	194 253,46	191 194,12	3 059,34
Fournisseurs F.N.P. (factures non parvenues)	138 582,35	63 178,50	75 403,85
Avoirs à établir	268 244,50	122 000,85	146 243,65
Dettes fiscales	110 404,48	110 404,48	
Dettes Indivisions	2 593,57	2 593,57	
Associés	5 282,91	81,00	5 282,91
Dettes diverses	160 819,26	160 819,26	
Total	**880 180,53**	**650 271,78**	**229 989,75**

Les honoraires de CAC s'élèvent pour l'année 2020 à 29 720 euros

CLIENTS	Factures émises non réglées au 31/12/2020 dont le terme est échu				
Tranches de retard de paiement	**1 à 30 jours**	**31 à 60 jours**	**61 jours à 90 jours**	**Au-delà**	**TOTAL**
Montant total des factures concernant HT	-46 029,39	-2 815,35	20 839,02	204 588,12	176 582,40
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT	-0,65%	-0,04%	0,29%	2,88%	2,49%
Nombre de factures concernées					184

FOURNISSEURS	Factures émises non réglées au 31/12/2020 dont le terme est échu				
Tranches de retard de paiement	**1 à 30 jours**	**31 à 60 jours**	**61 jours à 90 jours**	**Au-delà**	**TOTAL**
Montant total des factures concernant HT	164 143,02	-3 291,00		1 025,85	161 877,87
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	5,22%	-0,10%		0,03%	5,15%
Nombre de factures concernées					61,00

5 - Valeurs de placement et disponibilités

Comptes à terme	166 693,67 €
Disponibilités	5 384 981,72 €

TOTAL	**5 551 675,39** €

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 2019	244 971,40 €
Charges locatives 2020	233 779,90 €
Total Charges locatives	**485 597,30** €

2 - Charges à payer

Fournisseurs – Autres factures non parvenues	138 582,35 €
Clients, Avoirs à établir	265 245,48 €
Intérêt courus sur emprunt	2 250,00 €
TOTAL	**406 077,83** €

C) Commissions de gestion :

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

Commissions de gestion facturées au titre de l'année 2020 :	640 232,54€
Commissions de gestion dues aux chefs de file indivisaires (1) :	40 739,27€
Honoraires d'arbitrage :	54 043,80€
Total des commissions	**735 015,61**€

(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 :	8 524,21 €.
Pour IMMOVALOR - 3 immeubles :	8 188,22 €.
Pour IMMOBILIERE MARIVAUX - 3 immeubles :	24 032,84 €

9 immeubles sur 60 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	493,16 €
Produits sur exercice antérieur	4 009,45 €

E) Produits exceptionnels et charges exceptionnelles

En €uros

Passage en profit - dépôt de garantie Département du Loiret	8 324,59
Passage en profit - dépôt de garantie Alcafi Aviasim	7,71
Passage en profit - dette cession Immovalor	11 739,45
Passage en profit - Chantal Thison	615,88
Passage en profit - 5% retenue garantie	1 100,93
Passage en profit - CA Consumer locataire	121,29
Passage en profit - fournisseur Desnoyer sur immeuble vendu	746,70
Dommage et intérêt sur Gastt Expansion suite au règlement judiciaire	82,45
Produits exceptionnels : Total	**22 739,00**

Passage en perte Lorraine	5 589,10
Passage en perte Resophone	1 605,62
Passage en perte Garantima	990,54
Passage en perte Caffier	22,74
Passage en perte Orkyn Pharmadon	6 352,47
Passage en perte Samlit	7 981,59
Passage en perte le Manhattan	2 303,69
Passage en perte Manufacture de la literie	14 429,14
Passage en perte Ramage	9 899,66
Passage en perte cpte Avelim immeuble vendu	232,78
Passage en perte cpte Bnp immeuble vendu	1 117,78
Passage en perte à Propos	550,50
Passage en perte division du Bâtiment	13 275,50
Passage en perte Expectra	13 037,56
Passage en perte Réseau Net	170,39
Passage en perte reprise balance 31/12/2010	8 459,52
Passage en perte les Experts en Bâtiment	2 516,41
Facture non émise immeuble vendu Marseille	3 359,20
Charges exceptionnelles : Total	**91 894,19**

F) Engagements hors-bilan

En €uros

LIBELLÉ DE L'ENGAGEMENT	MONTANT
ENGAGEMENTS REÇUS Créances garanties par des sûretés réelles Caution bancaire Engagements financiers / nantissement de SICAV Autres engagements reçus / nantissement de SICAV	166 444,00
ENGAGEMENTS DONNÉS Dettes garanties par des sûretés réelles Engagements financiers Autres engagements donnés	172 928,00

RAPPORT DE LA SOCIÉTE DE GESTION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES ET EXTRAORDINAIRES

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire afin de soumettre à vos votes les résolutions ci-après.

• NOMINATION DE LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS EN QUALITÉ DE NOUVELLE SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT ET TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

Par acte en date du 12 mai 2021, la société La Française Real Estate Managers a acquis la totalité des parts de la société CM-CIC SCPI Gestion.

Il est rappelé que La Française Real Estate Managers (« LFREM ») et CM-CIC SCPI Gestion font toutes deux partie du Groupe Crédit Mutuel. Cette acquisition s'inscrit dans un objectif de rationalisation de la gamme des produits du Groupe Crédit Mutuel, qui vise à rassembler sous l'égide de La Française Real Estate Managers, les SCPI gérées au sein du Groupe Crédit Mutuel, pour la gestion desquelles cette dernière bénéficie d'un statut de leader du marché.

Il résulte de ce rapprochement, un projet de fusion des deux Sociétés de Gestion, qui aura pour conséquence le transfert de la gestion de votre SCPI de CM-CIC SCPI Gestion vers La Française REM.

Une réunion de votre conseil de surveillance a été entièrement consacrée à la présentation de ce projet, le 18 mai 2021.

Cette réunion avait pour objectif et ordre du jour unique la présentation de la société de gestion La Française REM et de l'opération de rapprochement des deux sociétés de gestion.

Dans le cadre d'échanges réciproques, La Française REM a détaillé les pourtours de l'opération ainsi que ses motivations à prendre en charge la gestion de votre SCPI.

Lors de ce conseil de surveillance, La Française REM a répondu à des questions très précises posées par le Conseil de surveillance, visant à détailler les axes de gestion de votre SCPI.

Les éléments ci-après ont pu être confirmés par La Française REM :

Les frais de gestion supportés par votre SCPI ne seront pas augmentés dans le cadre de la reprise de la gestion par La Française REM. Il a été rappelé, que la société de gestion ne peut modifier les frais de gestion d'une SCPI de façon unilatérale. Une augmentation des commissions figurant aux statuts de votre SCPI, nécessite l'adoption d'une résolution en ce sens en assemblée générale extraordinaire.

De même la mise en place d'un Gestionnaire locatif, en charge de l'administration courante des actifs et du quittancement / recouvrement des loyers par le biais d'une délégation de cette activité par La Française REM, ne générera pas de frais supplémentaires à la charge de la SCPI.

La Française REM poursuivra la politique d'arbitrage des immeubles détenus en indivision externe initiée par CM CIC SCPI Gestion.

Sur un plan juridique, La Française REM confirme que les associés devront prendre acte de la fusion des deux sociétés de gestion. Ils devront par ailleurs valider le transfert de la gestion de votre SCPI à La Française REM en l'entérinant d'un point de vue juridique, afin qu'il devienne définitif.

Le souhait de La Française REM, par cette reprise de gestion est de s'inscrire dans la continuité de la gestion de votre SCPI, réalisée jusqu'ici par CM-CIC Gestion SCPI, avec qui La Française REM partage une vision et des valeurs communes.

A ce titre, il est précisé que le dirigeant de l'actuelle société de gestion continuera à prendre une part active dans la bonne gestion de votre SCPI.

Il est précisé que la première étape de cette opération de rapprochement, qui consiste en l'acquisition de la totalité des titres de votre société de gestion par La Française REM, a reçu l'autorisation préalable de l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF) courant mai.

C'est dans ce contexte que nous vous proposons d'entériner le fait que La Française Real Estate Managers exercera les missions de Société de Gestion et de gérant de la SCPI CM-CIC Pierre Investissement, une fois l'opération de fusion achevée et de procéder au transfert de siège social de votre Société.

Ces deux modifications prendraient effet à la fin de la procédure de fusion entre La Française Real Estate Managers et CM-CIC SCPI Gestion.

Les articles 4 « Siège social » et 14 « Nomination de la société de gestion » des statuts de votre SCPI seraient donc modifiés et rédigés comme suit :

« Article 4 – SIÈGE SOCIAL
Le siège social est fixé au ***128, boulevard Raspail – 75006 PARIS.*** *Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire. »*

« Article 14 – NOMINATION DE LA SOCIÉTE DE GESTION
Conformément à l'article L 214-98 du Code monétaire et financier, la Gérance est assurée par une Société de Gestion mentionnée à l'article L.532-9 du Code Monétaire et Financier, qui doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.
La société La Française Real Estate Managers, Société par Actions Simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 399 922 699 RCS PARIS, titulaire de l'agrément de Société de Gestion délivré en date du 26 juin 2007 par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-07000038 et ayant reçu l'agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE, est désignée en qualité de Société de Gestion de la Société pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion cesseront en cas de démission ou de révocation par l'assemblée générale ordinaire, de même qu'en cas de dissolution, déconfiture, sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire ou le retrait d'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.
Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une autre société de gestion agréée par l'AMF, nommée en assemblée générale, dans les conditions prévues pour les assemblées générales ordinaires.
Cette assemblée sera convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.
Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages intérêts. »

• POSSIBILITÉ DE DIFFUSER LES DOCUMENTS D'INFORMATION PAR TÉLÉCOMMUNICATION ÉLECTRONIQUE ET INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ POUR LES ASSOCIÉS AYANT ACCEPTÉ DE RECOURIR À CE MODE DE COMMUNICATION DE VOTER PAR VOIE ÉLECTRONIQUE AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Afin d'adapter la communication avec les associés aux nouvelles technologies, nous proposons aux associés qui en feront la demande de recevoir tous les documents contractuels, y compris ceux relatifs aux assemblées générales, par télécommunication électronique. Les associés ne souhaitant pas souscrire à ce mode de communication continueront à recevoir les documents par courrier.
Cette modalité de communication serait intégrée dans l'article 20 des statuts de votre SCPI.
Parallèlement, nous vous proposons également d'ajouter à ce même article, la possibilité pour les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique de voter aux assemblées générales par voie électronique, afin que l'ensemble du processus de vote, de la convocation à l'expression du vote, soit dématérialisé.
En effet, cette modalité de vote présente l'avantage d'être simple, rapide et sécurisé tout en s'inscrivant dans une politique de développement durable et dans le contexte actuel de développement du recours aux voies de télécommunication dématérialisée.

En conséquence, l'article 20 « Assemblées Générales » des statuts serait rédigé comme suit :

« Article 20 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES
L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale ordinaire dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :
- *par le conseil de surveillance,*
- *par le ou les commissaires aux comptes,*
- *par un mandataire désigné en justice, à la demande :*
  - *soit de tout intéressé en cas d'urgence,*
  - *soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins un dixième du capital social,*
- *par les liquidateurs.*

Les assemblées sont qualifiées « d'extraordinaires » lorsque leurs décisions se rapportent à une modification de statuts et « d'ordinaires » lorsque leur décision se rapportent à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code monétaire et financier dans les conditions prévues par la règlementation.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

L'assemblée générale est présidée par la Société de Gestion ; à défaut, l'assemblée élit son président ; sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par le gérant.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. »

***

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et,
restant à votre disposition pour toute information complémentaire,
nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

La société de gestion

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 2020, tels qu'ils lui sont présentés et qui font ressortir un bénéfice de 5 810 501,26 €.

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 2 476 160,60 €
- s'élève à 8 286 661,86 €

somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- au paiement du dividende 5 294 232,00 € (totalement versé à ce jour sous forme de 4 acomptes trimestriels)
- au report à nouveau 2 992 426,86 €

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la Société s'élevant à au 31/12/2020 à 95 742 613,89 €, soit 217,01 € /part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve la valeur de réalisation de la Société s'élevant à au 31/12/2020 à 109 746 304,35 €, soit 248,75 € /part.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve la valeur de reconstitution de la Société s'élevant à au 31/12/2020 à 125 391 841,61€, soit 284,22 € /part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant de la rémunération globale du Conseil de Surveillance allouée au titre des jetons de présence pour l'exercice 2021 à 9 900,00 €. Les membres du Conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement en France Métropolitaine sur présentation d'un justificatif.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'élection de six membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2024. L'Assemblée Générale décide que seront élus au conseil de surveillance les six associés choisis parmi la liste des candidats ci-dessous et ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Membres sortants proposant leur renouvellement :

- ACM VIE, représentée par Madame Mounia KHAMLICH-FISCHER, née le 13/05/1975, siège social : 34 rue du Wacken – 67906 Strasbourg cedex 9, propriétaire de 46 237 parts, membre sortant du Conseil de Surveillance. Membre de 5 Conseils de Surveillance de SCPI.
- La Banque CIC-OUEST, représentée par Monsieur Frédéric ROBIN, né le 13/03/1965, siège social 2 avenue Jean-Claude Bonduelle – 44000 Nantes, propriétaire de 900 parts, membre sortant du Conseil de Surveillance.
- Monsieur Jean-Paul THIEBAUT, né le 03/12/1960, propriétaire de 116 parts, Directeur d'une Caisse du Crédit-Mutuel, membre sortant du Conseil de Surveillance.
- Monsieur Frédéric BLANC, né le 13/04/1973, propriétaire de 247 parts, Mandataire judiciaire, ancien avocat, membre sortant du Conseil de Surveillance.

Nouvelles candidatures :

- AAAZ SCI, représentée par Monsieur Cédric TROADEC, né le 25/02/1975, propriétaire de 245 parts, Directeur du NIVOT, ancien responsable des relations internationales AGROCAMPUS OUEST.
- Jean-Paul BAUTRU, né le 23/10/1960, propriétaire de 30 parts, Cadre bancaire, analyste risques engagements.
- Jean-François BLOTTIERE, né le 21/12/1967, propriétaire de 20 parts, Enseignant de Mathématique et d'Informatique.
- Michel CATTIN, né le 28/12/1948, propriétaire de 60 parts, Consultant en stratégie auprès d'entreprises agricoles, membre de 12 Conseils de Surveillance de SCPI.
- Monsieur André CHRIST, né le 27/11/1954, propriétaire de 480 parts, Chef d'entreprise en retraite.
- Diégo FRANCOIS, né le 03/03/1958, propriétaire de 361 parts, retraité, ancien responsable de site de maintenance industrielle, responsable QSE.
- Pierre GEEROLF, né le 26/03/1956, propriétaire de 240 parts, retraité, ancien Directeur d'investissement BPIFRANCE, membre du Comité d'investissement ESFIN – Administrateur BGE.
- Thierry GUILLEMIN, né le 15/01/1958, propriétaire de 288 parts, DAF PMI, Directeur association de gestion Pole emploi.
- Monsieur Didier HOUY, né le 05/03/1948, propriétaire de 325 parts, membre du CA entreprise Thermoformage – Direction opérationnelle papeterie.
- Michel KARACIAN, né le 05/06/1969, propriétaire de 165 parts, Directeur général de Maison Moderne.
- SCI LAMR, représentée par Monsieur André LANDREAU, né le 06/10/1948, propriétaire de 353 parts, Biologiste, Directeur de laboratoire, retraité. Membre d'un Conseil de Surveillance de SCPI.
- Frédéric LECERF, né le 03/10/1963, propriétaire de 70 parts, DAF les Moulins Familiaux.
- Madame Anne Catherine MATHIEU, née le 28/09/1953, propriétaire de 15 parts, Infirmière retraitée.
- Monsieur Claude MILLOCHAU, né le 22/10/1956, propriétaire de 76 parts, retraité, ancien Directeur des Ressources Humaines de l'industrie pharmaceutique.
- Frédéric MONNIER, né le 28/05/1962, propriétaire de 370 parts, Dirigeant de Sté, Groupe Midi et Demi, Restauration entreprise.
- Aurore PACOTTE, née le 08/12/1968, propriétaire de 118 parts, Avocate, docteur en droit.
- SARL QUINWORK, représentée par Monsieur Didier QUINTARD, né le 03/06/1965, siège social : 8 rue de Vivonne Mougon – 86240 Iteuil, propriétaire de 577 parts, Chef d'entreprise, Gérant d'Instituts de beauté.
- Jean ROY, né le 30/08/1957, propriétaire de 50 parts, Directeur des infrastructures informatiques VALEO.
- Philippe SCHMUTZ, né le 15/12/1955, propriétaire de 5 parts, retraité, ancien Directeur chez CM Immobilier, ancien Président de CM CIC SCPI Gestion.
- Ludovic SOULARD, né le 03/02/1976, propriétaire de 100 parts, Ministère de l'intérieur, Gérant de Sté Immobilière.
- Julien TUESTA, né le 15/10/1975, propriétaire de 76 parts, Conseiller en formation.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat du Commissaire aux Comptes titulaire arrive à expiration, renouvelle en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire, pour une durée de six ans, le mandat de KPMG SA, Tour Eqho – 2 Avenue Gambetta 92066 Paris La Défense Cedex

Ce mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat du Commissaire aux Comptes suppléant arrive à expiration, nomme en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant, pour une durée de six ans, la société Salustro Reydel Tour Eqho – 2 Avenue Gambetta 92066 Paris La Défense Cedex.
Ce mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026.

ONZIÈME RÉSOLUTION

(Prise d'acte et entérinement du transfert de la gestion de la SCPI à la société La Française Real Estate Managers et de sa qualité de nouvelle Société de Gestion et de gérant de la SCPI CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT)
L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur les raisons et les conséquences de la fusion simplifiée entre la société CM-CIC SCPI Gestion et La Française Real Estate Managers, prend acte de ladite fusion et entérine le fait que la gestion de la SCPI CM-CIC Pierre Investissement, une fois le processus de fusion achevé, sera assurée pour une durée illimitée par :

La Française Real Estate Managers, Société par Actions Simplifiée au capital de 1 290 960 euros, dont le siège social est 128, boulevard Raspail – 75006 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 399 922 699 RCS PARIS, titulaire de l'agrément de Société de Gestion délivré en date du 26 juin 2007 par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-07000038 et ayant reçu l'agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

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

RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

(Modification de l'article 14 des statuts « Nomination de la société de gestion » suite au transfert de la gestion de la SCPI)

En conséquence de l'adoption de la onzième résolution soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire, l'assemblée Générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide la modification de l'article 14 des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

• ANCIENNE RÉDACTION

« Article 14 – NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Nouvelle rédaction suite à l'AGE du 11 juin 2019 modifiant l'article 14 §1

La société est administrée par une Société de Gestion. La Société CM-CIC –SCPI Gestion, Société Anonyme au capital de 240 000 Euros dont le siège social est à STRASBOURG (67000), 4 rue Frédéric-Guillaume RAIFFEISEN est désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société.

Les fonctions de la Société de Gestion cesseront en cas de démission ou de révocation par l'assemblée générale ordinaire, de même qu'en cas de dissolution, déconfiture, sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire ou le retrait d'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une autre société de gestion agréée par l'AMF, nommée en assemblée générale, dans les conditions prévues pour les assemblées générales ordinaires.

Cette assemblée sera convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages intérêts. »

• NOUVELLE RÉDACTION

« Article 14 – NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article L 214-98 du Code monétaire et financier, la Gérance est assurée par une Société de Gestion mentionnée à l'article L.532-9 du Code Monétaire et Financier, qui doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La société La Française Real Estate Managers, Société par Actions Simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 399 922 699 RCS PARIS, titulaire de l'agrément de Société de Gestion délivré en date du 26 juin 2007 par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-07000038 et ayant reçu l'agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE, est désignée en qualité de Société de Gestion de la Société pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion cesseront en cas de démission ou de révocation par l'assemblée générale ordinaire, de même qu'en cas de dissolution, déconfiture, sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire ou le retrait d'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une autre société de gestion agréée par l'AMF, nommée en assemblée générale, dans les conditions prévues pour les assemblées générales ordinaires.

Cette assemblée sera convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages intérêts. »

DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Transfert du siège social - Modification corrélative de l'article 4 des statuts)

En conséquence de l'adoption de la onzième résolution soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire, l'Assemblée Générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de transférer le siège social de la SCPI CM-CIC Pierre Investissement au 128, boulevard Raspail – 75006 Paris et décide la modification corrélative de l'article 4 des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

• ANCIENNE RÉDACTION

« Article 4 – SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à Nantes, 2 avenue Jean-Claude Bonduelle. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire. »

• NOUVELLE RÉDACTION

« Article 4 – SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé au ***128, boulevard Raspail – 75006 PARIS.*** *Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire. »*

TROISIÈME RÉSOLUTION

(Possibilité de diffuser les documents d'information par télécommunication électronique et introduction de la possibilité pour les associés ayant accepté de recourir à ce mode de communication de voter par voie électronique aux assemblées générales – Modification corrélative de l'article 20 des statuts)

L'Assemblée Générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de modifier l'article 20 des statuts, afin d'introduire la possibilité de diffuser les documents d'information par télécommunication électronique et la possibilité pour les associés ayant accepté de recourir à ce mode de communication de voter aux assemblées générales par voie électronique comme suit :

• ANCIENNE RÉDACTION

« Article 20 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale ordinaire dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :
- *par le conseil de surveillance,*
- *par le ou les commissaires aux comptes,*
- *par un mandataire désigné en justice, à la demande :*
  - *soit de tout intéressé en cas d'urgence,*
  - *soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins un dixième du capital social,*
- *par les liquidateurs.*

Les assemblées sont qualifiées « d'extraordinaires » lorsque leurs décisions se rapportent à une modification de statuts et « d'ordinaires » lorsque leur décision se rapportent à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

L'assemblée générale est présidée par la Société de Gestion ; à défaut, l'assemblée élit son président ; sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par le gérant.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. »

• NOUVELLE RÉDACTION

« Article 20 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale ordinaire dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :
- *par le conseil de surveillance,*
- *par le ou les commissaires aux comptes,*
- *par un mandataire désigné en justice, à la demande :*
  - *soit de tout intéressé en cas d'urgence,*
  - *soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins un dixième du capital social,*
- *par les liquidateurs.*

Les assemblées sont qualifiées « d'extraordinaires » lorsque leurs décisions se rapportent à une modification de statuts et « d'ordinaires » lorsque leur décision se rapportent à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code monétaire et financier dans les conditions prévues par la règlementation.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

L'assemblée générale est présidée par la Société de Gestion ; à défaut, l'assemblée élit son président ; sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par le gérant.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. »

QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Pouvoirs en vue des formalités)

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