

# Sommaire

Chiffres significatifs .....	1
Rapport de la Société de Gestion .....	2
Marché des parts et évolution du capital .....	2
Investissements – Arbitrages – Composition du patrimoine .....	3
Gestion locative et immobilière .....	6
Résultats financiers .....	8
Valeurs de la Société – Fiscalité - Perspectives .....	9
État du patrimoine .....	11
Tableaux d'analyse de variation des capitaux propres .....	12
Compte de résultat .....	13
Actif immobilier .....	15
Annexe aux comptes annuels .....	18
Rapport du Conseil de Surveillance.....	22
Rapports du Commissaire aux Comptes .....	24
Résolutions .....	26

# Chiffres significatifs

## COMPTE DE RÉSULTAT 2012

	EURO
Produits	3 038 311
dont loyers	2 157 116
Charges	1 236 498
Résultat	1 801 813

## BILAN AU 31/12/2012

Capital Social	17 482 086
Total des capitaux propres	23 345 758
Immobilisations locatives	27 023 635
Total du bilan	29 391 639

## AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	1 801 813	15,77
Dividende distribué	1 713 930	15,00

## RENTABILITE

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>1</sup>	5,35 %
Rentabilité de l'exercice (rapporté au prix acheteur du 1 <sup>er</sup> janvier) <sup>2</sup>	4,62 %
TRI <sup>2</sup> sur 10 ans	16.26 %

## PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur comptable	23 345 758	204,32
Valeur de réalisation	26 641 544	233,16
Valeur de reconstitution	30 728 903	268,93

<sup>1</sup> DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de part moyen acquéreur

<sup>2</sup> Source : Société de Gestion

# Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, cher(e)s associé(e)s,

Conformément à l'article L.214-73 du Code Monétaire et Financier et aux Statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale pour vous présenter l'activité de votre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et soumettre à votre examen, puis à votre approbation, les comptes de l'exercice et diverses résolutions.

L'année 2012 aura été marquée par un contexte européen politique et économique agité avec une croissance française atone. Malgré cet environnement, les investissements en immobilier d'entreprise se sont élevés à 14,50 milliards d'euros contre 15 milliards en 2011, soit une diminution de 3,33 %.

Le marché locatif demeure difficile, marqué par des renégociations de loyer, un allongement dans les délais de prise de décision des preneurs potentiels et une poursuite des avantages commerciaux accordés par les bailleurs (franchise de loyer, participation aux travaux).

Dans ce contexte, les SCPI d'immobilier d'entreprise confirment malgré tout, année après année, leur statut de valeur refuge avec une collecte de 2,32 milliards d'euros, en augmentation de 10,8 % par rapport à 2011. Le rendement moyen 2012 de ces SCPI est de 5,27 %. Au titre de l'exercice écoulé, la rentabilité de votre SCPI s'est établie à 5,35 %.

DAUPHI PIERRE a poursuivi en 2012 la stratégie initiée les années précédentes, à savoir, procéder à des travaux de rénovation afin de pouvoir proposer des locaux conformes aux exigences actuelles des locataires, arbitrer les patrimoines obsolètes et poursuivre sa politique d'investissement, au besoin en indivision avec une autre SCPI du Groupe VOISIN. Cette possibilité, permet d'accéder à des niveaux d'investissement inaccessibles à titre individuel. Ainsi, trois investissements sur les quatre réalisés en 2012 ont été acquis en indivision avec la SCPI IMMO PLACEMENT, SCPI également gérée par le Groupe VOISIN. Par ailleurs, quatre biens ont été vendus. Ces différentes mesures visent à pérenniser la qualité du patrimoine de votre SCPI et à poursuivre son développement.

Nous examinerons successivement :

- l'évolution du capital et le marché des parts
- les investissements, les arbitrages et la composition du patrimoine
- la gestion locative
- la gestion immobilière
- les résultats 2012
- la fiscalité 2012
- les valeurs de la Société
- les perspectives 2013

## Évolution du capital et marché des parts

### Marché primaire

Aucune augmentation de capital n'a été réalisée au cours de l'exercice. Le capital social demeure inchangé et s'élève à 17 482 086 €. Il est composé de 114 262 parts réparties entre 1 224 associés.

### Marché secondaire

Au cours de l'exercice 2012, 2 021 parts ont été échangées (soit 1,77 % du nombre total de parts). Parmi ces 2 021 parts, 574 parts proviennent de 9 dossiers de succession.

Au 31 décembre 2012, 112 parts restaient à la vente.

# Rapport de la Société de Gestion

## Évolution du capital (marché primaire)

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA S.C.P.I. PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2008	16 094 988 €	1 606 890 €	105 196	1 101	128 551,00 €	290,00 €
2009	17 482 086 €	2 629 140 €	114 262	1 198	210 331,00 €	290,00 €
2010	17 482 086 €	-	114 262	1 219	-	-
2011	17 482 086 €	-	114 262	1 218	-	-
2012	17 482 086 €	-	114 262	1 224	-	-

## Évolution du marché secondaire

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS (HT)
2008	1 835	1,84 %	276	4 %
2009	1 277	1,21 %	0	4 %
2010	995	0,87 %	156	4 %
2011	1 967	1,72 %	0	4 %
2012	2 021	1,77 %	112	4 %

## Confrontations 2012

CONFRONTATION	PARTS INSCRITES À L'ACHAT	PARTS INSCRITES À LA VENTE	NB DE PARTS EXÉCUTÉES	PRIX ACQUEUREUR	PRIX D'EXECUTION	NOMBRE DE PARTS NON EXÉCUTÉES
31/01/2012	144	81	81	321,00 €	292,40 €	0
29/02/2012	1 405	670	670	299,00 €	272,36 €	0
30/03/2012	71	18	18	321,00 €	292,40 €	0
30/04/2012	22	163	22	315,00 €	286,94 €	141
31/05/2012	204	431	50	291,00 €	265,08 €	381
29/06/2012	280	595	214	291,00 €	265,08 €	381
31/07/2012	85	381	85	291,00 €	265,08 €	296
31/08/2012	282	296	115	281,00 €	255,97 €	181
28/09/2012	150	230	128	250,00 €	227,73 €	102
31/10/2012	574	215	133	255,50 €	232,74 €	82
30/11/2012	768	376	294	255,60 €	232,83 €	82
31/12/2012	211	323	211	249,00 €	226,82 €	112

## Investissements – arbitrages

### Investissements

Au cours de l'exercice, la SCPI DAUPHI PIERRE a acquis les biens suivants :

- 8F rue Jeanne Baret – Parc de VALMY – DIJON : bureaux de 319 m<sup>2</sup> + 11 parkings pour un prix de 580 000 € HT HD.
- Rue Elsa Triolet – Parc de VALMY – DIJON : Immeuble de bureaux de 1 518 m<sup>2</sup> + 40 parkings extérieurs. Cette acquisition, en VEFA, a été réalisée en indivision 50/50 avec la SCPI IMMO PLACEMENT et représente un investissement de 1 533 500 € HT HD/SCPI. Le bâtiment a été livré fin décembre 2012.

# Rapport de la Société de Gestion

- 2 rue Pablo Neruda – VILLENAVE D'ORNON (agglomération bordelaise) : Immeuble de bureaux de 3 495 m<sup>2</sup> + 72 parkings en sous-sol et 27 parkings extérieurs. Cette acquisition a été réalisée en indivision 50/50 avec la SCPI IMMO PLACEMENT et représente un investissement de 3 421 500 €HT HD/SCPI.
- 2 Rue Jules Verne – REZE (agglomération nantaise) : 2 immeubles de bureaux d'une surface totale de 2 408 m<sup>2</sup> + 68 places de parkings. Cette acquisition a été réalisée en indivision 50/50 avec la SCPI IMMO PLACEMENT et représente un investissement de 1 790 000 €HT HD /SCPI.

Ces investissements ont été financés à hauteur de 3 611 000 € par emprunt bancaire au taux Euribor 3 mois + marge.

## Arbitrages

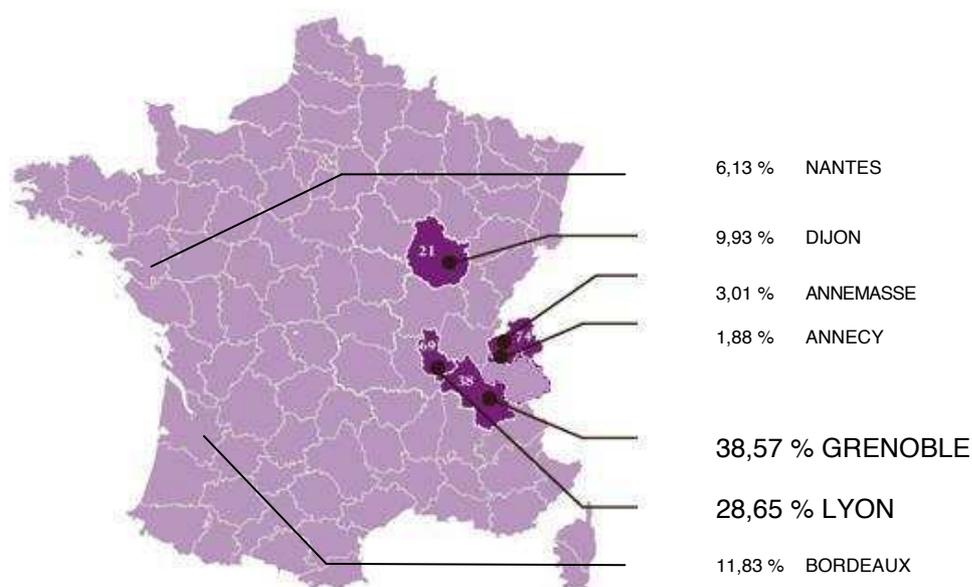
Au cours de l'exercice, votre SCPI a poursuivi la vente de locaux devenus obsolètes ou qui ne correspondent plus aux objectifs patrimoniaux.

Les arbitrages ont ainsi porté sur :

- 29 avenue des Sources à LYON bureaux de 300 m<sup>2</sup> pour un prix de 337 554 €  
2 parkings pour un prix de 8 000 €
- 2 rue Mayencin à ST MARTIN D'HERES locaux d'activités de 150 m<sup>2</sup> pour un prix de 135 000 €
- 9 chemin du Vieux Chêne à MEYLAN bureaux de 233 m<sup>2</sup> pour un prix de 220 430 €

Ces cessions ont dégagé une plus value globale de 96 461 €

## Implantation géographique (en % des valeurs vénales au 31/12/12)



# Rapport de la Société de Gestion

## Composition du patrimoine (en m<sup>2</sup>)

VILLES	BUREAUX	LOC. COM.	LOC. INDUS. LOC. ACTIVITÉS
Grenoble	6 404	1 671	3 653
Lyon	3 716	1 165	
Annemasse			1 263
Annecy	433		
Dijon	1 591		
Bordeaux	1 747		
Nantes	1 204		
<b>Total</b> 22 847 m <sup>2</sup>	<b>15 095</b>	<b>2 836</b>	<b>4 916</b>

## Composition du patrimoine (en % des valeurs vénale au 31/12/12)

VILLES	BUREAUX	LOC. COM.	LOC. INDUS. LOC. ACTIVITÉS	TOTAL
Grenoble	24,54 %	6,12 %	7,91 %	38,57 %
Lyon	22,18 %	6,47 %		28,65 %
Annemasse			3,01%	3,01 %
Annecy	1,88 %			1,88 %
Dijon	9,93 %			9,93 %
Bordeaux	11,83 %			11,83 %
Nantes	6,13 %			6,13 %
<b>Total</b>	<b>76,49 %</b>	<b>12,59 %</b>	<b>10,92 %</b>	<b>100,00 %</b>

Au 31 décembre 2012, le patrimoine de la SCPI DAUPHI PIERRE comprenait 99 unités locatives. Certaines sociétés sont locataires sur plusieurs sites.

Les 8 locataires les plus importants sont les suivants :

	Nombre d'unités locatives	% des loyers / Total des loyers
ComArch R&D	3	3,68 %
Pole Emploi	1	3,50 %
Direction Générale des Finances	1	3,41 %
Generali Vie	1	3,17 %
Point P	1	3,06 %
Tokyo Electron France	1	2,87 %
Chantemur	1	2,77 %
Proxica	1	2,71 %
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>25,15 %</b>

# Rapport de la Société de Gestion

## Gestion locative et immobilière

### Gestion locative

#### - Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier<sup>3</sup> exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Ce taux a évolué au cours de l'exercice pour passer de 93.65 % au 1<sup>er</sup> trimestre à 90.09 % à la fin du 4<sup>e</sup> trimestre 2012. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice 2012 ressort à 92,14 %.

#### - Locations / relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 5 locations/relocations et 10 résiliations de baux :

- 445 rue Lavoisier – MONTBONNOT : 367 m<sup>2</sup> libérés par VISIDOM dont 197 m<sup>2</sup> reloués à ASYGN.
- 96 boulevard Vivier Merle – LYON : 70 m<sup>2</sup> libérés par G4 et reloués à APTITUDES FORMATIONS RF.
- 2 square Roger Genin – GRENOBLE: 138 m<sup>2</sup> reloués à KOBALTT.
- Parc du Golf – QUETIGNY :
  - 110 m<sup>2</sup> reloués à FAFSEA.
  - 70 m<sup>2</sup> reloués aux GRANDS MOULINS DE PARIS.
- 3 avenue Colonel Manhès – ECHIROLLES : 60 m<sup>2</sup> libérés par BAYARD FAST FOOD.
- 5 rue Irène Joliot Curie – EYBENS : 91 m<sup>2</sup> libérés par 3GC.
- 3 rue des Méridiens – ECHIROLLES : 343 m<sup>2</sup> libérés par SILLIKER.
- 9 bis chemin du Vieux Chêne – MEYLAN : 233 m<sup>2</sup> libérés par PHONE AFFAIRES. Les locaux ont été vendus en Novembre 2012.
- 213 rue de Gerland – LYON :
  - 154 m<sup>2</sup> libérés par ABB FRANCE.
  - 143 m<sup>2</sup> libérés par POLE EMPLOI.
- 8F Rue Jeanne Barret – DIJON : 319 m<sup>2</sup> libérés par LEVERLIFT.
- 8 avenue Pierre de Coubertin – SEYSSINET PARISSET : 375 m<sup>2</sup> libérés par RFI INFORMATIQUE.

#### - Contentieux

Les litiges en cours sont exclusivement d'ordre locatif et ne concernent que des recouvrements de loyers et charges.

Les provisions constituées à ce titre en 2012 s'élèvent à 69 590 € et les reprises sur provisions à 96 933 €

Sur la somme de 96 933 €, 50 652 € portent sur des créances qui ont été passées en pertes sur créances irrécouvrables, ces dernières ayant été provisionnées au cours des exercices précédents.

### Gestion immobilière

#### - Travaux

Ce poste comprend les travaux de rénovation complète d'un local, ou d'amélioration des prestations (climatisation, isolation...), ou d'aménagement de locaux neufs (cloisonnement, revêtements...) entraînant une valorisation du patrimoine. Ces travaux sont affectés en immobilisations et le cas échéant amortis entre 5 et 10 ans.

En 2012, le montant de ces travaux s'élève à 142 572 €. Ils concernent principalement :

- Rue des Méridiens – ECHIROLLES : rénovation des locaux + climatisation pour 102 263 €
- Parc du Golf – QUETIGNY : aménagement des locaux pour 21 840 €
- 31 Rue du Vieux Chêne – MEYLAN : mise aux normes de la climatisation : 7 450 €

<sup>3</sup>Taux d'occupation financier = (Loyers et indemnités d'occupation facturés + indemnités compensatrices de loyer facturées) / Loyers facturés si tout le patrimoine de la SCPI était loué

# Rapport de la Société de Gestion

## - Grosses réparations

Une provision pour grosses réparations est constituée sur la base de 3 % des loyers encaissés lors de chaque exercice.

Les reprises sur provisions correspondent aux travaux effectués sur le patrimoine de la SCPI.

Le montant des travaux pour grosses réparations s'élève à 22 334 € et porte principalement sur le remplacement de la climatisation de l'immeuble sis Cours Albert Thomas à LYON pour 4 321 €, la réfection de l'étanchéité de la toiture de l'immeuble sis 9 Chemin du Vieux Chêne à MEYLAN pour 7 500 €, la remise en état de l'enrobé du parking de l'immeuble sis Rue du Colonel Chambonnet à BRON pour 2 548 € et la réfection de l'étanchéité de la toiture de l'immeubles sis Rue Vivier Merle à LYON pour 3 266 €.

## - Entretien et réparations

Les petites réparations sont directement imputées dans les charges de l'exercice. Elles se sont élevées à 8 311 € en 2012.

## Résultats – revenus distribués

L'exercice 2012 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 1 801 813 € contre 1 723 846 € en 2011.

Ramené à une part, le résultat s'élève à 15,77 € contre 15,09 € en 2011.

Ce résultat provient de l'augmentation des recettes locatives liées aux investissements qui se sont concrétisés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012 et des produits financiers en raison de la rémunération par le promoteur des appels de fonds de l'acquisition de DIJON réalisée en VEFA.

Compte tenu de ces résultats, le dividende distribué a été arrêté à 15,00 € et il vous est proposé d'affecter le solde, soit 0,77 € par part en report à nouveau. Votre SCPI disposera alors d'un report à nouveau de 2,01 € par part.

La rentabilité 2012 s'établit à :

- 5,35 % pour un prix acquéreur moyen (PMA)<sup>4</sup> en 2012 de 280,35 €
- 4,62 % pour une part acquise en décembre 2011 sur le marché secondaire au prix de 325 €

<sup>4</sup> PMA : Moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaires et/ou secondaires pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

# Rapport de la Société de Gestion

## Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2012	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2010	% du total des revenus	2009	% du total des revenus	2008	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	18,88	96,97	18,44	98,45	19,13	97,76	22,66	97,67	23,12	97,47
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,50	2,58	0,17	0,91	0,04	0,20	0,09	0,39	0,54	2,28
Produits divers	0,09	0,45	0,12	0,64	0,40	2,04	0,45	1,94	0,06	0,25
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>19,47</b>	<b>100,00</b>	<b>18,73</b>	<b>100,00</b>	<b>19,57</b>	<b>100,00</b>	<b>23,20</b>	<b>100,00</b>	<b>23,72</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,24	6,37	1,23	6,57	1,28	6,54	1,48	6,38	1,53	6,45
Autres frais de gestion	0,42	2,16	0,54	2,88	0,44	2,25	0,48	2,07	0,47	1,98
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,07	0,36	0,14	0,75	0,10	0,51	0,13	0,56	0,10	0,42
Charges locatives non récupérées	0,78	4,01	0,88	4,70	0,74	3,78	0,61	2,63	0,55	2,32
Pertes créances irrécouvrables	0,44	2,26	0,07	0,37	0,04	0,20	0,71	3,06	0,26	1,10
Charges financières	0,20	1,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,04	0,01	0,04
<b>Sous total charges externes</b>	<b>3,15</b>	<b>16,19</b>	<b>2,86</b>	<b>15,27</b>	<b>2,60</b>	<b>13,28</b>	<b>3,42</b>	<b>14,74</b>	<b>2,92</b>	<b>12,31</b>
Amortissements nets autres que patrimoine	-0,08	-0,41	0,17	0,91	-0,14	-0,72	0,27	1,16	0,30	1,26
Provisions nettes <sup>(1)</sup>										
-pour travaux	0,62	3,18	0,60	3,20	0,65	3,32	0,73	3,15	1,20	5,06
-autres										
<b>Sous total charges internes</b>	<b>0,54</b>	<b>2,77</b>	<b>0,77</b>	<b>4,11</b>	<b>0,51</b>	<b>2,60</b>	<b>1,00</b>	<b>4,31</b>	<b>1,50</b>	<b>6,32</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>3,69</b>	<b>18,96</b>	<b>3,63</b>	<b>19,38</b>	<b>3,11</b>	<b>15,88</b>	<b>4,42</b>	<b>19,05</b>	<b>4,42</b>	<b>18,63</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>15,77</b>	<b>81,04</b>	<b>15,09</b>	<b>80,56</b>	<b>16,45</b>	<b>84,11</b>	<b>18,78</b>	<b>80,95</b>	<b>19,30</b>	<b>81,37</b>
+/-report à nouveau	-0,77	-3,95	2,07	11,05	1,13	5,78	-0,18	-0,78	-0,10	-0,42
+/-résultat exceptionnel										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,00	77,04	17,16	91,62	17,58	89,83	18,60	80,17	19,20	80,94
Revenus distribués après prélèvement libératoire	14,89	76,48	17,13	91,46	17,57	89,78	18,56	80,00	19,04	80,27

<sup>(1)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises

# Rapport de la Société de Gestion

## Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	Charges <sup>(1)</sup> (dont commission de gestion)	Pourcentage
2008	2 304 396	441 311 (152 839)	19,15 %
2009	2 416 433	471 388 (157 959)	19,51 %
2010	2 179 472	354 345 (145 673)	16,26 %
2011	2 107 296	416 642 (140 777)	19,77 %
2012	2 157 116	422 638 (141 956)	19,59 %

<sup>(1)</sup> Total des charges - charges récupérables locatives - reprises des provisions de l'exercice

## Évolution de la rentabilité par part

	2012	2011	2010	2009	2008
Dividende distribué	15,00 €	17,16 €	17,58 €	18,60 €	19,20 €
<i>Dont dividende pris sur le report à nouveau</i>	0 €	2,07 €	1,13 €	0 €	0 €
<i>Dont dividende pris sur les plus values réalisées</i>	0€	0 €	0 €	0 €	0 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)	-	-	-	290,00 €	290,00 €
Prix d'acquisition sur marché secondaire Au 31.12 (année N-1)	325,00 €	308,00 €	293,00 €	288,00 €	300,50 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	280,35 €	311,62 €	305,61 €	289,59 €	291,75 €
Variation du prix acquéreur moyen	-10,03 %	+1,97 %	+5,53 %	-0,74 %	+6,96 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription	-	-	-	6,41 %	6,62 %
- sur prix acquéreur moyen	5,35 %	5,51 %	5,75 %	6,42 %	6,58 %

## Valeurs de la Société

Il résulte de la comptabilité et de l'actualisation de la valeur des immeubles par la Société EXPERTISES GALTIER, les valeurs suivantes pour votre Société :

- valeur comptable de l'actif net	23 345 758 €, soit 204,32 € par part
- valeur de réalisation	26 641 544 €, soit 233,16 € par part
- valeur de reconstitution	30 728 903 €, soit 268,93 € par part

# Rapport de la Société de Gestion

## Fiscalité

Nous vous rappelons que les associés de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus perçus mais sur leur quote part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts - frais et charges déductibles - intérêts déductibles, le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI. En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés. Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories.

Le régime des revenus fonciers n'a pas changé cette année.

La loi de finances rectificative 2012 a modifié le régime des plus-values sur cessions réalisées à compter du 01.01.2013. Le taux de la surtaxe varie en fonction du montant de la plus-value imposable. Les redevables dont le montant de la plus-value imposable se trouve juste au dessus des seuils d'entrée de chacune des tranches du barème bénéficiaire d'une décote calculée comme suit :

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe	Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
de 50 001 à 60 000 €	2 % PV – (60 000 – PV) x 1/20	de 200 001 à 210 000 €	5 % PV – (210 000 – PV) x 20/100
de 60 001 à 100 000 €	2 % PV	de 210 001 à 250 000 €	5 %
de 100 001 à 110 000 €	3 % PV – (110 000 – PV) x 1/10	de 250 001 à 260 000 €	6 % PV – (260 000 – PV) x 25/100
de 110 001 à 150 000 €	3 %	+ de 260 000 €	6 %
de 150 001 à 160 000 €	4 % PV – (160 000 – PV) x 15/100		
de 160 001 à 200 000 €	4 %		PV = montant de la plus-value imposable

Les prélèvements sociaux sont passés au taux de 15.50 % à compter du 01.07.2012 (13.50 % précédemment). Ainsi, le taux applicable aux plus values s'établit à 34.50 % (19 % + 15.50 %) auquel il convient d'ajouter la surtaxe en fonction du montant de la plus value.

## Perspectives

Dans un contexte économique demeurant difficile, votre Société de Gestion poursuivra la politique de travaux engagée précédemment afin de préserver la qualité du patrimoine de la SCPI et veillera au maintien des taux d'occupation et d'encaissement des loyers.

L'année 2013 verra la transposition de la Directive dite « AIFM » en droit français s'appliquant aux Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) dont font partie les SCPI. Cette directive imposera notamment aux SCPI un dépositaire dont le contour de la mission n'est pas encore totalement arrêté.

## Assemblée Générale

L'Assemblée revêt la forme mixte. Les résolutions qui vous sont présentées au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire sont habituelles. Les résolutions présentées au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire portent sur l'accord de principe pour la réalisation d'une augmentation de capital, la dernière augmentation ayant eu lieu en 2008.

Nous vous remercions de la confiance que vous témoignez à votre Société.

La Société de Gestion  
VOISIN S.A.

# État du patrimoine

	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>placements immobiliers</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	+27 110 954	+29 212 000	+20 241 122	+22 317 000
<b>CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
Amortissement frais d'acquisition des immeubles				
Autres provisions pour risques et charges	-1 194 740		-1 146 242	
<b>TOTAL 1</b>	<b>+25 916 214</b>	<b>+29 212 000</b>	<b>+19 094 880</b>	<b>+22 317 000</b>
<b>autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	+124 225	+124 225	+145 437	+145 437
Autres créances	+693 139	+693 139	+191 193	+191 193
Provisions pour dépréciation des créances	-39 683	-39 683	-67 026	-67 026
Avances et acomptes versés sur commande				
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
Valeurs mobilières de placement	+811 980	+811 980		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+691 024	+691 024	+4 902 253	+4 902 253
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
<b>DETTES</b>				
Dettes financières	-4 030 530	-4 030 530	-372 815	-372 815
Dettes d'exploitation	-198 484	-198 484	-90 741	-90 741
Dettes diverses	-617 852	-617 852	-515 083	-515 083
<b>TOTAL 2</b>	<b>-2 566 181</b>	<b>-2 566 181</b>	<b>+4 193 218</b>	<b>+4 193 218</b>
<b>comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-4 275	-4 275		
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL 3</b>	<b>-4 275</b>	<b>-4 275</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>+23 345 758</b>		<b>+23 288 101</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DE L'ACTIF NET*</b>		<b>+26 641 544</b>		<b>+26 510 221</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code Monétaire et Financier

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables - évolution au cours de l'exercice

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2011	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	+17 482 086			+17 482 086
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	+6 847 323		-126 686	+6 720 637
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission				
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENTS PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>	-1 182 080		+96 461	-1 085 619
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	+377 662	-236 891		+140 771
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	+1 723 846	-1 723 846	+1 801 813	+1 801 813
Acomptes sur distribution	-1 960 736	+1 960 736	-1 713 930	-1 713 930
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	+23 288 101	-	+57 658	+23 345 758

# Compte de résultat de l'exercice / charges

CHARGES (hors taxes)	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>692 780</b>		<b>740 749</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	570 516		554 611	
Travaux d'entretien	40 885		47 493	
Grosses réparations	22 334		66 073	
Autres charges immobilières				
Services extérieurs	1 998		2 669	
Droits d'enregistrement				
Impôts locaux	56 403		69 270	
TVA non récupérable	644		633	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		<b>521 319</b>		<b>383 884</b>
Autres services extérieurs				
Honoraires gérance	141 956		140 777	
Honoraires de souscriptions	0		0	
Honoraires divers	45 653		59 098	
Perte sur créances irrécouvrables	50 652		8 108	
Dotations aux amortissements <sup>(1)</sup>	142 636		17 022	
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	69 590		89 884	
Provisions pour risques				
Provisions pour grosses réparations	70 832		68 995	
Commissions/souscriptions reçues				
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>22 397</b>		
Intérêts et charges assimilées	22 397			
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>2</b>		
Charge exceptionnelle	2			
<b>TOTAL CHARGES</b>		<b>1 236 498</b>		<b>1 124 633</b>
<b>BENEFICE DE L'EXERCICE</b>		<b>1 801 813</b>		<b>1 723 846</b>
<b>TOTAL</b>		<b>3 038 311</b>		<b>2 848 479</b>

(1) dont amortissements des frais acquisition imputés sur la prime d'émission 124 077 € en 2012

# Compte de résultat de l'exercice / produits

PRODUITS (hors taxes)	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>		<b>2 727 632</b>		<b>2 661 907</b>
Loyers HT soumis à la T.V.A.	2 125 868		2 077 648	
Loyers non soumis à la T.V.A.	31 248		29 648	
Charges facturées	570 516		554 611	
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>128 775</b>		<b>155 498</b>
Reprise sur provision pour risque				
Reprise sur provision grosses réparations	22 334		66 073	
Reprise sur provision créances douteuses	96 933		87 307	
Produits divers d'exploitation	9 508		2 118	
Transfert de charges d'exploitation				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>57 373</b>		<b>19 035</b>
Intérêts sur placements financiers	57 373		19 035	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>124 531</b>		<b>12 039</b>
Amortissement sur prime d'émission	124 077			
Produits exceptionnels divers	454		12 039	
<b>TOTAL PRODUITS</b>		<b>3 038 311</b>		<b>2 848 479</b>
<b>SOLDE DEBITEUR = PERTE</b>				
<b>TOTAL</b>		<b>3 038 311</b>		<b>2 848 479</b>

# Actif immobilier

## GRENOBLE et agglomération

SITUATION	ACQUISITION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
3 Place St-Bruno - GRENOBLE	oct.-86	Local Commercial (532 m <sup>2</sup> )	457 347	PROXICA
18 av. Alsace Lorraine - GRENOBLE	oct.-86	Bureaux (256 m <sup>2</sup> )	167 694	DOCTEURS AZRAN & NINET
7 bd Gambetta - GRENOBLE	juin-88	Local Commercial (182 m <sup>2</sup> )	111 288	MEUBLES GUTTIN
2 bd A. Sembat - GRENOBLE	mai-89	Local Commercial (72 m <sup>2</sup> )	52 595	LUMBROSO
2, square Roger Genin - GRENOBLE	mai-06	Bureaux (500 m <sup>2</sup> )	674 622	CONSEIL GENERAL ISERE - BLUE EYE VIDEO - KOBALTT
19 rue de Comboire - ECHIROLLES	sept.-88	Locaux d'activités (2 705 m <sup>2</sup> )	1 257 774	GARAGE JBM – AK PANIFICATION - GALERIE DU PARQUET FLOTTANT – ATELIERS PUBLICITAIRES - K & N - vacant
3 av. Col. Manhès - ECHIROLLES	oct.-89	Local commercial (78 m <sup>2</sup> )	56 406	Vacant
1 rue des Méridiens - ECHIROLLES	déc.-99	Bureaux (324 m <sup>2</sup> )	383 638	Vacant
1 rue Roland Garros - EYBENS	mars-89	Bureaux (796 m <sup>2</sup> )	1 003 931	HARDING - AXEL IT – PARALYSES DE FRANCE
5 rue Joliot Curie Les Ruires - EYBENS	déc.-08	Bureaux (828 m <sup>2</sup> )	1 040 000	ADA PL – BETV & Co – THEMIS COMPUTER – SECURITY'S – ANSALDO - vacant
41 Bd Paul Langevin - FONTAINE	sept.-88	Locaux Commerciaux (807 m <sup>2</sup> )	262 975	FAF BY MY CAR MIDAS France
9 chemin du Vieux Chêne - MEYLAN	déc.-85	Bureaux (176 m <sup>2</sup> )	120 367	COPY MEYLAN
1 chemin de la Dhuy - MEYLAN	janv.-91	Bureaux (845 m <sup>2</sup> )	1 023 228	TOKYO ELECTRON
31 rue du Vieux Chêne - MEYLAN	juil.-04	Bureaux (934 m <sup>2</sup> )	955 207	E SERV GLOBAL
100 allée St Exupéry - MONTBONNOT	nov.-01	Bureaux (800 m <sup>2</sup> )	919 268	COMARCH R&D
Novesparc Lavoisier - MONTBONNOT	mars-07	Bureaux (738 m <sup>2</sup> )	1 093 500	ASYGN – GRENKE LOCATIONS – Vacant
2 rue de Mayencin - ST-MARTIN-D'HÈRES	mars-90	Bureaux (120 m <sup>2</sup> ) Locaux Polyvalents (718 m <sup>2</sup> )	636 131	MESSIDOR - MGLEC – MAINTRONIC
8 av. Pierre de Coubertin - SEYSSINET	déc.-89	Locaux Polyvalents (375 m <sup>2</sup> )	295 707	Vacant

# Actif immobilier

## LYON et agglomération

SITUATION	ACQUISITION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
96 bd Vivier Merle - LYON	nov.-87	Bureaux (359 m <sup>2</sup> )	383 575	GPE PITANCE – ODELIA – APTITUDES FORMATION RH
213 rue de Gerland - LYON	déc.-90	Bureaux (1132 m <sup>2</sup> )	1 404 274	CLE - LA PART DE REVE – ASP 64 - BETEM INGENIERIE -ALTERGIS INGENIERIE -COQUELLE GOURDIN - Vacant
29 avenue des Sources - LYON	mars-04	Bureaux (154 m <sup>2</sup> )	148 698	VERONESI
235 cours Lafayette - LYON	sept.-05	Bureaux (436 m <sup>2</sup> )	750 000	FRANFINANCE LOCATION
9 rue Col. Chambonnet - BRON	juin-89	Bureaux (636 m <sup>2</sup> )	913 415	POLE EMPLOI
12 rue des frères Lumière - VAULX-EN-VELIN	déc.-91	Locaux Commerciaux (669 m <sup>2</sup> )	698 216	CHANTEMUR – REGAL ROOSEVELT
71/73 cours Albert Thomas – LYON	avril -10	Local commercial (496 m <sup>2</sup> )	800 000	TOMADIS
1 rue Docteur Papillon – VILLEURBANNE	juin-10	Bureaux (672 m <sup>2</sup> )	1 933 000	Trésorerie Générale de Rhône Alpes – Mairie de Villeurbanne - Vacant
136 chemin du Moulin Carron – ECULLY	Sept.-86 Nov.-04	Bureaux (90 m <sup>2</sup> ) Bureaux (248 m <sup>2</sup> )	269 770	BEST WARE France – TERZA RIMA – MHAC TECHNOLOGIES – E+E ELEK

## Autres villes

Parc du Golf - BIRDIE - QUETIGNY	juil.-07	Bureaux (512,50 m <sup>2</sup> )	776 861	AIR PRODUCTS HEALTHCARE – CRAM – DELTA NEU – FAFSEA – GRANDS MOULINS DE PARIS
1 place de l'église - ANNECY LE VIEUX	nov.-91	Bureaux (433 m <sup>2</sup> )	606 137	AXALP – AGIK'A
Ville La Grande - ANNEMASSE	avr.-82	Local d'exposition et de stockage (1 263 m <sup>2</sup> )	590 330	POINT P
8 F rue Jeanne Barret – Parc VALMY - DIJON	fév.-12	Bureaux (319 m <sup>2</sup> )	580 000	Vacant
Rue Elsa Triolet – Parc VALMY – DIJON	fév.-12	Bureaux (759 m <sup>2</sup> )	1 533 500	ALPHA PUBLICITE – garantie locative
2 rue Pablo Neruda – ZAC de MADERE – VILLENAVE D'ORNON	juin-12	Bureaux (1 748 m <sup>2</sup> )	3 421 500	AHI33 – DAIKIN AIRCONDITIONNING France – PRINTEKNOLOGIES – REDEIM SO – SOFACO – COMPTOIR DU SUD OUEST – AVIVA VIE – GENERALI VIE

# Actif immobilier

## Autres villes

SITUATION	ACQUISITION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
2 Rue Jules Verne - REZE (NANTES)	Déc.-12	Bureaux (1 204 m <sup>2</sup> )	1 790 000	CEVA FREIGHT MANAGEMENT – S3A – CNPP ENTREPRISE – A3S – SCHNEIDER ELECTRIC FRANCE – GAIALYS – RETIS COMMUNICATION – HERPORT – CREDIT MUTUEL – BAC EXPERTISE – SENSIPODE
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER :</b>			<b>27 110 954</b>	

## Récapitulatif des placements immobiliers

L'information détaillée des valeurs vénales, actif par actif, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la SCPI lors de futurs arbitrages. La Société de Gestion fournira tous les renseignements détaillés aux associés qui en feraient la demande.

	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)
Bureaux	21 892 184	22 345 000	14 922 954	15 474 000
Commerces	2 438 828	3 677 000	2 438 828	3 653 000
Locaux d'activités et industriels	2 779 942	3 190 000	2 879 340	3 190 000
<b>TOTAL</b>	<b>27 110 954</b>	<b>29 212 000</b>	<b>20 241 122</b>	<b>22 317 000</b>

# Annexe aux comptes annuels

## Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes sont présentés conformément au plan comptable des SCPI, homologué le 14.12.99.

Le bilan est remplacé par un « État du patrimoine » où sont mises en parallèle les valeurs comptables et les estimations (expertises), et par un « Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ».

Le « Compte de résultat » est peu modifié. Enfin, « l'annexe » analyse la répartition de l'actif immobilier.

La méthode des coûts historiques, retenue pour l'entrée des éléments inscrits en comptabilité, demeure inchangée.

Tous les immeubles ont été évalués par des experts extérieurs qui en ont établi la valeur vénale au 31 décembre. Les changements de valeur ne sont pas traduits en comptabilité mais figurent en annexe conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995.

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine, définie par le législateur dans l'article 8 de la loi n°93-6 du 4 janvier 1993.

La valeur de reconstitution, elle aussi définie par cette loi, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

Il est précisé que la loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissements. Toutefois, afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses réparations inhérentes à toute gestion de patrimoine, elle dote chaque année une provision correspondant à 3 % des recettes locatives. Ce taux est conforme au plan pluriannuel de travaux établi sur cinq ans.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan conformément à l'article 4 de l'arrêté du 26 avril 1995. Cette méthode de comptabilisation a pour incidence la création d'un compte de capitaux propres dans lequel sont inscrites directement les plus ou moins-values réalisées à compter de l'exercice 1995.

## ÉTAT DU PATRIMOINE

### Placements immobiliers

#### ■ Immobilisations locatives :

- dans la colonne « valeurs bilantielles », elles figurent pour leur coût d'acquisition hors taxe et hors frais, majoré le cas échéant des travaux d'amélioration, de transformation, et d'agrandissement dont elles ont fait l'objet.

Ce poste comprend le coût d'achat des immeubles et des travaux immobilisés pour 27 023 635 € et les aménagements / agencements pour 87 319 €

- dans la colonne « valeurs estimées », elles figurent pour la valeur d'expertise.

#### ■ Provisions liées aux placements immobiliers :

- grosses réparations à répartir : elle est constituée à raison de 3 % des loyers :

. montant au 31.12.11	1 146 242 €
. dotation 2012	+ 70 832 €
. reprise 2012	- 22 334 €
. solde au 31.12.12	<u>1 194 740 €</u>

# Annexe aux comptes annuels

## Autres actifs et passifs d'exploitation

### ■ Créances :

- locataires et comptes rattachés : 124 225 €  
= totalité des créances locatives avant provisions
- autres créances : 693 139 €  
elles comprennent :
  - . créance fiscale (TVA) 469 310 €
  - . provisions versées sur charges de copropriété 216 758 €
  - . produits à recevoir 7 071 €
- provisions pour dépréciation des créances : 39 683 €  
concerne les créances locatives (compte cumulé), leur variation s'analyse comme suit :
  - . solde 31.12.11 67 026 €
  - . dotation 2012 + 69 590 €
  - . reprise 2012 - 96 933 €
  - . solde au 31.12.12 39 683 €

### ■ Valeurs de placement et disponibilités :

- trésorerie disponible : 691 024 €
- placement : 811 980 €

### ■ Dettes :

- dettes financières : 4 030 530 €  
  
dont dettes bancaires : 3 611 000 €  
dépôts de garantie : 419 530 €
- dettes d'exploitation : 198 484 €  
ce poste comprend essentiellement :
  - . honoraires restant dus à la Société de Gestion sur gestion locative : 14 950 €
  - . locataires créditeurs (loyers dus au 01.01.13 et reçus fin 2012) : 183 534 €

Conformément à l'article D 441-4 du Code de Commerce, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées au 31 décembre 2012 est de 60 jours.

- dettes diverses : 622 127 €  
elles comprennent :
  - . les dettes fiscales: 31 809 €
  - . autres dettes diverses (solde du prix de l'acquisition de DIJON) : 55 022 €
  - . 4<sup>ème</sup> acompte sur dividende versé début 2013 : 510 751 €
  - . charges à payer, essentiellement : expertise immobilière : 20 270 €
  - . produits constatés d'avance : 4 275 €

### ■ État de l'actif immobilisé

	31/12/11	Entrées	Sorties	31/12/12
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	20 135 243	7 467 572	579 180	27 023 635
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation	436 930	-	-	436 930
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières				

	20 572 173	7 467 572	579 180	27 460 565

# Annexe aux comptes annuels

## ■ État des amortissements et provisions

	31/12/11	Dotations	Reprises	31/12/12
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Constructions	331 051	18 559		349 611
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	67 026	69 590	96 933	39 683
<b>Provisions</b>				
Pour risques et charges				
Pour gros travaux	1 146 242	70 832	22 334	1 194 740
	1 544 319	175 901	153 380	1 584 034

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### ■ Capital : 17 482 086 €

- en valeur nominale, sans changement.

### ■ Primes d'émission :

Sont prélevés sur la prime d'émission, les frais d'augmentation de capital (aucune en 2012) et d'acquisition des immeubles.

### ■ Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles :

Les cessions réalisées en 2012 ont dégagé une plus value globale de 96 461 €.

### ■ Report à nouveau :

Selon affectation des résultats 2011, décidée par l'Assemblée Générale du 8 juin 2012 : - 236 890 €.

### ■ Résultat de l'exercice :

Résultat de l'exercice 2012	1 801 813 €
- distribution des 3 premiers acomptes	- 1 203 179 €
- 4ème et dernier acompte versé en 2013	<u>- 510 751 €</u>
= Mis en report à nouveau	87 883 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de juin 2013.

## COMPTE DE RÉSULTAT

### Charges

#### ■ Charges immobilières : 692 780 €

- charges ayant leur contrepartie en produits = charges locatives : 570 516 €
- dont charges récupérables : 243 028 €
- dont taxes récupérables : 327 488 €
- charges d'entretien du patrimoine = charges de copropriété non récupérables : 32 574 € et travaux d'entretien

à la charge de la Société : 8 311 €

# Annexe aux comptes annuels

- grosses réparations = réparations à charge de la Société prélevées sur la provision constituée à cet effet (cf. : rubrique Produits) : 22 334 €
- autres charges immobilières :
  - . services extérieurs : dont cotisation AMF : 1 500 € et divers : 498 €
  - . impôts locaux = impôts fonciers à charge de la Société : 53 593 €
  - . TVA non récupérable : selon prorata des loyers soumis à TVA : 644 €
  - . autres impôts et taxes : 2 810 €

## ■ Charges d'exploitation de la Société : 521 319 €

- autres services extérieurs :
  - . honoraires de la Société de Gestion sur recettes locatives : 141 956 €
  - . honoraires divers : 45 653 €, dont :
    - . honoraires de location : 10 094 €
    - . commissaire aux comptes : 11 910 €
    - . expertise et autres : 23 649 €
- perte sur créances irrécouvrables : déjà provisionnées lors d'exercices précédents, ont leur contrepartie en produits dans les reprises : 50 652 €
- dotation aux amortissements : 142 636 €
  - . amortissement des aménagements : 18 559 €
  - . amortissement des frais d'acquisition : 124 077 €
- provisions pour créances douteuses : 69 590 €
- provisions pour grosses réparations : 70 832 €

## Produits

### ■ de l'activité immobilière : 2 727 632 €

- loyers : 2 157 116 €
- charges facturées = charges locatives, montant égal figurant à la rubrique « Charges » : 570 516 €

### ■ autres produits d'exploitation : 128 775 €

- reprise sur provisions pour grosses réparations = montant des travaux prélevés sur la provision pour grosses réparations : 22 334 €
- reprise sur provisions pour créances douteuses : 96 933 €
- produits divers d'exploitation : travaux refacturés aux locataires : 9 508 €

### ■ produits financiers :

- intérêts sur placement de la trésorerie : 57 373 €

### ■ produits exceptionnels : 124 531 €

Ce poste comprend principalement l'amortissement des frais d'acquisition pour 124 077 € et ayant leur contre-partie en charge.

# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément à la loi et aux statuts de votre société, notre rapport au titre de l'exercice 2012.

Au cours de l'exercice, les réunions du Conseil se sont tenues régulièrement et nous ont permis de nous tenir informés de la marche de la Société.

En ce qui concerne la situation locative, nous sommes restés attentifs aux efforts déployés par la Société de Gestion pour relouer les locaux vacants. Nous constatons une baisse du taux d'occupation de 94,73% au 31 décembre 2011 à 90,09% au 31 décembre 2012. Ce taux d'occupation exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Nous avons également été attentifs au recouvrement des loyers, charges et taxes et avons noté que les défaillances constatées étaient en hausse. Les créances irrécouvrables enregistrées se montent à 50 652€.

Les informations communiquées lors des différents Conseils de Surveillance nous ont permis de donner notre approbation après discussions à toutes les décisions de gestion qui nous ont été proposées.

Le résultat 2012 de 1 801 813€ donne un dividende pour une part pleine jouissance de 15,77 €. Après concertation et en application de la réglementation, le conseil de surveillance décide de distribuer un dividende de 15,00 € et d'attribuer 0,77 € par part en report à nouveau. Ainsi la valeur par part du report à nouveau remonte de 1,24 € à 2,01 €, sous réserve de votre approbation au cours de cette Assemblée Générale Ordinaire.

La rentabilité de notre SCPI s'établit à 5,35 % par rapport au prix moyen 2012 de la part, constaté sur le marché secondaire : 280,35 €. Ce calcul de la rentabilité est défini selon une méthode élaborée par l'ASPIM et validée par l'AMF et s'applique depuis l'exercice 2012 à toutes les SCPI. Le taux de rentabilité ou dorénavant le taux de distribution sur la valeur marché, DVM, se calcule en rapportant le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année sur le prix de part acquéreur moyen de l'année. Le DVM de DAUPHI PIERRE est légèrement supérieur à la moyenne des SCPI qui est de 5,27 %.

En ce qui concerne le marché secondaire, 2 133 parts ont été enregistrées à la vente au cours de l'année 2012, dont 681 parts proviennent de 10 successions, soit 32 %.

Les comptes établis par la société de gestion nous ont été présentés. Ils n'appellent pas de commentaires particuliers de notre part.

La rémunération de la société de gestion, s'est élevée à 141 956 €. Elle est calculée conformément aux statuts, au taux de 8 % TTC, soit 6,69 % HT des recettes brutes hors taxes encaissées. Comme précédemment, la Société de Gestion a renoncé à toute rémunération sur les produits financiers encaissés.

Nous avons pris connaissance des évaluations du patrimoine immobilier effectuées par EXPERTISE GALTIER. Nous constatons qu'à périmètre égal, la valeur estimée du patrimoine est restée stable.

Au cours de l'exercice 2012, quatre investissements ont été réalisés pour un montant de 7 325 000 € : 2 à DIJON, 1 à VILLENAVE d'ORNON (33), 1 à NANTES REZE (44) et quatre ventes pour 701 000 € à LYON et agglomération grenobloise. Pour mutualiser le risque et avoir des investissements de bonne taille, trois des acquisitions ont été faites à parité avec la SCPI IMMO PLACEMENT, gérée aussi par le Cabinet VOISIN. Après ces différentes opérations, la valeur du patrimoine augmente de 30,90 % à 29 212 000 €.

Votre Commissaire aux Comptes vous rend compte, par ailleurs, du résultat de ses opérations de vérification.

Le Conseil a constaté en cours d'exercice la démission de la société SAS 2P, représentée par M. Michel Ferrier. Nous vous précisons que le Conseil de Surveillance, lors de sa réunion du 22 janvier 2013, a coopté M. Olivier CLOITRE, associé de la SCPI en remplacement de la société SAS 2P, ceci pour le temps restant à courir de son mandat. La ratification de cette cooptation est soumise à votre approbation au cours de cette Assemblée Générale ordinaire.

# Rapport du Conseil de Surveillance

Nous vous proposons de renouveler pour 3 ans le mandat arrivant à échéance de 8 membres du Conseil de Surveillance à savoir :

M. Philippe ABEL	M. Xavier MINART
M. Claude FERRADOU	M. Olivier MARTIN
M. Patrice GIGNOUX	M. Bruno NICOLET
M. Henri GIRAUD MOUNIER	M. Jean Louis PERRIN

Votre Société de Gestion vous propose avec notre assentiment une résolution visant à lui permettre de procéder à la vente d'immeubles, si la situation du marché immobilier permettait de tels arbitrages dans des conditions raisonnables.

Nous vous recommandons d'adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation dans les deux Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire qui vont suivre.

Ainsi, notre société, pour l'exercice 2012 continue à ressentir les effets de la crise sur le taux d'occupation. Néanmoins, le résultat s'est légèrement amélioré car les investissements en cours d'exercice ont apporté plus de recettes. Votre Conseil de Surveillance en liaison avec la Société de Gestion est vigilant sur la qualité de nos investissements et réfléchissent aux effets de la directive européenne du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs et les conséquences sur le fonctionnement de notre SCPI.

Bruno NICOLET  
Président du Conseil de Surveillance

# Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012 sur :

Le contrôle des comptes annuels de la société S.C.P.I. Dauphi Pierre, tels qu'ils sont joints au présent rapport,

La justification de nos appréciations,

Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi,

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion Voisin SA. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Expertises Galtier, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 10 juin 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## **Opinion sur les comptes annuels**

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

Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

## **Justification des appréciations**

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

La note de l'annexe relative aux méthodes comptables et règles d'évaluation expose les dispositions particulières du plan comptable applicable aux S.C.P.I.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexes et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

L'appréciation ainsi portée s'inscrit dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et a donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## **Vérifications et informations spécifiques**

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

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

Grenoble, le 15 avril 2013

KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne  
Guy Valdenaire  
Associé

# Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Mesdames, Messieurs,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214 -76 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations 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.

## 1 Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214 -76 du code monétaire et financier.

## 2 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.

### *Rémunération de la Société de Gestion :*

La rémunération de la société de gestion calculée conformément aux dispositions de l'article 19-II de vos statuts, correspond à :

- 8% toutes taxes comprises sur le montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse,
- 8% toutes taxes comprises sur le montant des recettes locatives brutes, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, les honoraires de la société de gestion passés en charges chez Dauphi Pierre s'élèvent à 141 956 euros pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux.

Grenoble, le 15 avril 2013

KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne  
Guy Valdenaire  
Associé

# Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2013

## Résolutions proposées

### Première résolution : Approbation des comptes

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2012, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution : Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice 2012.

### Troisième résolution : Conventions spéciales

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve sans réserve lesdites conventions.

### Quatrième résolution : Affectation des résultats

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice 2012 qui s'élève

à .....	1 801 812,75 €
+ report à nouveau des exercices précédents .....	<u>140 771,39 €</u>
TOTAL .....	1 942 584,14€

sera affecté de la façon suivante :

distribution aux associés .....	1 713 930,00€
report à nouveau .....	<u>228 654,14€</u>
TOTAL .....	1 942 584,14€

### Cinquième résolution : Ratification de la cooptation de M. CLOITRE

L'Assemblée Générale décide de ratifier la cooptation de M. Olivier CLOITRE au sein du Conseil de Surveillance, en remplacement de la SAS 2P, démissionnaire, et ce pour la durée de son mandat restant à courir, soit à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

# Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2013

## Sixième résolution : Elections au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant la sortie de 8 membres du Conseil de Surveillance, décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance les associés qui auront recueilli le plus grand nombre de suffrages parmi les candidats suivants :

- associés sortants se représentant (par ordre alphabétique)
  - M. ABEL Philippe
  - M. FERRADOU Claude
  - M. GIGNOUX Patrice
  - M. GIRAUD MOUNIER Henri
  - M. MARTIN Olivier
  - M. MINART Xavier
  - M. NICOLET Bruno
  - M. PERRIN Jean Louis
- associés faisant acte de candidature (par ordre alphabétique)
  - SCI AAAZ, représentée par M. BLANC Fabrice
  - M. ESQUIROL Alain

Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

## Septième résolution : Valeurs de la Société

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société, déterminées sur la base de l'expertise des immeubles effectuée par EXPERTISES GALTIER et arrêtées comme suit au 31.12.2012 :

- valeur comptable de l'actif net	23 345 758 €, soit 204,32 € par part
- valeur de réalisation	26 641 544 €, soit 233,16 € par part
- valeur de reconstitution	30 728 903 €, soit 268,93 € par part

## Huitième résolution : Renouvellement de l'autorisation d'arbitrage du patrimoine

L'Assemblée Générale approuve les cessions d'éléments du patrimoine réalisées en 2012. Elle renouvelle son autorisation, pour l'exercice 2013, dans les limites fixées par la loi.

## Neuvième résolution : Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, ou à procéder à des acquisitions payables à terme, ceci dans les limites de 5 000 000 € pour un emprunt et de 7 000 000 € HT par acquisition payable à terme. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

# Assemblée Générale Extraordinaire du 7 juin 2013

## Résolution proposée

### Résolution unique : Augmentation de capital

Dans le cadre des dispositions :

- de l'article 7 des statuts permettant à la Société de Gestion d'augmenter le capital en une ou plusieurs fois dans la limite du plafond
- de l'article 6 du règlement AMF 94-05 relatif aux SCPI

l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à ouvrir à nouveau le capital de la SCPI DAUPHI PIERRE.

Tous pouvoirs sont donnés à la Société de Gestion pour décider des modalités de l'augmentation de capital et, en particulier de la date d'ouverture et de clôture, étant précisé que la clôture aura lieu dans le délai approximatif d'un an à compter de l'ouverture.

## SCPI DAUPHI PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public  
Capital social au 31.12.12 : 17 482 086 €  
Siège Social : 15, place Grangier – BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX  
Tél. : 03 80 30 20 40 – Fax : 03 80 30 22 73  
Email : [contact.scpi@groupe-voisin.com](mailto:contact.scpi@groupe-voisin.com)  
[www.dauphi pierre.com](http://www.dauphi pierre.com)

## Société de Gestion

VOISIN SA au capital de 349 400 €  
Siège Social : 15 place Grangier – BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX  
Tél. 03 80 30 20 40 – Fax : 03 80 30 22 73  
Agrément AMF : SCPI 95-23 du 28/03/1995  
[www.groupe-voisin.com](http://www.groupe-voisin.com)

Président Directeur Général : Patrick LAFORET

### RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Dany GALERNE

Rachèle KRUMM

## Conseil de Surveillance

Président : Bruno NICOLET

Membres : Claude FERRADOU  
Jean-Louis PERRIN  
Philippe ABEL  
Olivier MARTIN  
Xavier MINART  
Thomas PLOTTIN  
Patrice GIGNOUX  
Henri GIRAUD-MOUNIER  
SCI EGOINE représentée par Maurice JOURNOUD  
COMPAGNIE FERMIÈRE DE CHARTREUSE représentée par Yves GEOFFROY

## Commissaires aux Comptes

Titulaire : KPMG Audit Rhône-Alpes Auvergne SAS – 51 Rue de Saint Cyr – 69009 LYON  
Représenté par Jean Marc BAUMANN.

Suppléant : KPMG Audit Sud Est – 480 Avenue du Prado – 13008 MARSEILLE.

## Expert Immobilier

EXPERTISES GALTIER – 595 avenue André Malraux – 54601 VILLERS LES NANCY CEDEX

