

# SOMMAIRE

---

Chiffres significatifs.....	3
Rapport de la Société de Gestion.....	4
Évolution du capital et marché des parts .....	4
Investissements .....	5
Arbitrages .....	6
Composition du patrimoine .....	6
Gestion locative et immobilière .....	7
Résultats financiers.....	9
Valeurs de la Société.....	12
Fiscalité.....	12
Perspectives .....	13
État du patrimoine.....	14
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.....	15
Compte de résultat de l'exercice.....	16
Actif immobilier .....	18
Annexe aux comptes annuels.....	21
Rapport du Conseil de Surveillance.....	24
Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes .....	26
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes.....	27
Assemblée Générale Ordinaire du 5 juin 2014.....	28



# Chiffres significatifs *(en euro)*

## COMPTE DE RÉSULTAT 2013

Produits	3 155 378
dont loyers	2 449 927
Charges	1 244 307
Résultat	1 911 071

## BILAN AU 31/12/2013

Capital social	17 482 086
Total des capitaux propres	23 577 408
Immobilisations locatives	26 311 969
Total du bilan	28 283 631

## AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	1 911 071	16,73
Dividende distribué	1 823 622	15,96

## RENTABILITE

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>1</sup>	6,48 %
Rentabilité de l'exercice (rapporté au prix acheteur du 1 <sup>er</sup> janvier) <sup>2</sup>	6,40 %
TRI <sup>2</sup> sur 10 ans	13,87 %

## PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale / expertise	28 057 000	245,55
Valeur comptable	23 577 408	206,35
Valeur de réalisation	26 366 116	230,75
Valeur de reconstitution	30 362 454	265,73

<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.214-103 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 2013 et soumettre à votre examen, puis à votre approbation, les comptes de l'exercice et diverses résolutions.

L'économie française aura connu une légère croissance en 2013 avec une hausse du PIB de 0,3 %. Celle-ci, fragile, maintient sous pression le marché immobilier d'entreprise. Le marché locatif demeure difficile (- 25 % des volumes de locaux loués en Ile de France) et conduit les bailleurs à poursuivre les mesures d'accompagnement accordées à

leurs preneurs par la mise en place de franchises de loyers et de participations financières dans les travaux. Il convient également de mentionner l'évolution négative, depuis deux trimestres, de l'indice INSEE du coût de construction.

Comme en 2012, la pierre papier confirme son statut de valeur refuge. Les SCPI d'immobilier d'entreprise ont collecté près de 2,32 milliards d'euros avec un rendement moyen en 2013 de 5,13 %. Au titre de l'exercice écoulé, le taux moyen de rendement de votre SCPI s'est établi à 6,48 %.

**Nous examinerons successivement :**

- l'évolution du capital et le marché des parts,
- les investissements, les arbitrages,
- la gestion locative,
- la gestion immobilière,
- les résultats 2013,
- les valeurs de la Société,
- la fiscalité 2013,
- les perspectives 2014.

## 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 1 228 associés.

### Marché secondaire

Au cours de l'exercice 2013, 2 482 parts ont été enregistrées à la vente, dont 883 parts proviennent du règlement de 8 successions, soit près de 36 %. Compte tenu des 112 parts restant disponibles à la vente au 31.12.12, le marché secondaire a donc cumulé 2 594 parts, dont 2 207 ont trouvé contrepartie pour un prix moyen de 246,16 €.

Au 31 décembre 2013, 387 parts restaient à la vente. Notons qu'il s'agit de parts offertes à un prix supérieur au marché.

## Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions	Nbre de parts au 31/12	Nbre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12
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	-	-
2013	17 482 086 €	-	114 262	1 228	-	-

## Évolution du marché secondaire

Année	Nbre de parts cédées	% par rapport au nbre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demande de cessions en suspens	Rémunération HT de la société de gestion sur les cessions
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%
2013	2 207	1,93 %	387	4%

## Récapitulatif marché secondaire

Confrontations	Parts inscrites à l'achat	Parts inscrites à la vente	Nbre de parts exécutées	Prix acquéreur	Prix d'exécution	Nbre de parts non exécutées
31/01/2013	115	128	46	250,00 €	227,73 €	82
28/02/2013	135	122	41	255,00 €	232,28 €	81
29/03/2013	304	141	60	265,50 €	241,85 €	81
30/04/2013	60	106	25	275,00 €	250,50 €	81
31/05/2013	284	274	193	263,00 €	239,57 €	81
28/06/2013	759	1071	690	240,00 €	218,62 €	381
31/07/2013	144	512	131	250,00 €	227,73 €	381
30/08/2013	461	833	387	245,00 €	223,17 €	446
30/09/2013	505	835	389	240,10 €	218,71 €	446
31/10/2013	370	561	180	251,00 €	228,64 €	381
29/11/2013	68	426	45	240,00 €	218,62 €	381
31/12/2013	173	407	20	261,00 €	237,75 €	387

## Investissements

Au cours de l'exercice, la SCPI DAUPHI PIERRE n'a procédé à aucun investissement.

# Arbitrages

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

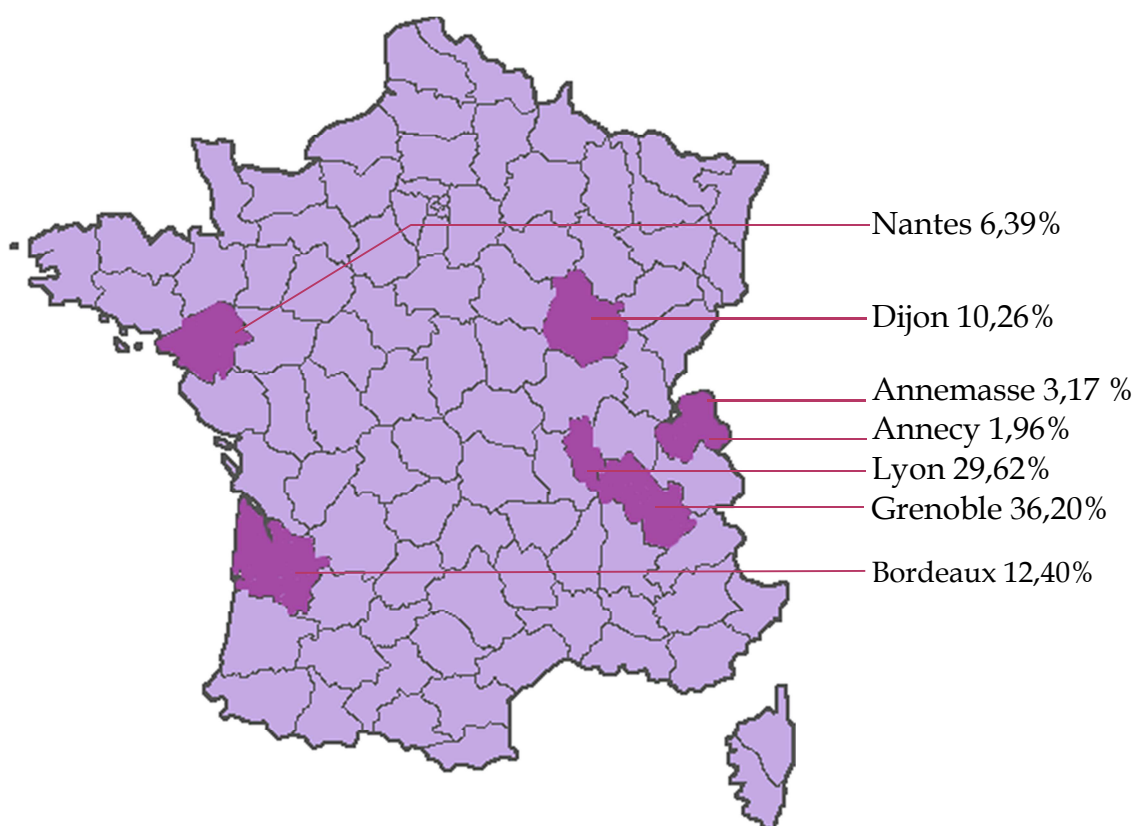
Les arbitrages ont ainsi porté sur :

- 18 avenue Alsace Lorraine à GRENOBLE : bureaux de 235 m<sup>2</sup> pour un prix de 340 000 €
- 8 avenue Pierre de Coubertin à SEYSSINET PARISSET : bureaux de 375 m<sup>2</sup> pour un prix de 280 000 €
- 3 rue des Méridiens à ECHIROLLES : bureaux de 343 m<sup>2</sup> pour un prix de 390 000 €

Ces cessions ont dégagé une plus value globale de 137 809 €.

## Composition du patrimoine

Implantation géographique (en % des valeurs vénale au 31/12/13)



## Composition du patrimoine (en % des valeurs vénales au 31/12/13)

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. indus. Loc. activités	Total
Grenoble	22,70 %	6,12 %	7,38 %	36,20 %
Lyon	22,85 %	6,77 %		29,62 %
Annemasse			3,17 %	3,17 %
Annecy	1,96 %			1,96 %
Dijon	10,26 %			10,26 %
Bordeaux	12,40 %			12,40 %
Nantes	6,39 %			6,39 %
Total	76,56 %	12,89 %	10,55 %	100 %

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

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. indus. Loc. activités	Total
Grenoble	5 451	1 671	3 653	10 775
Lyon	3 716	1 165		4 881
Annemasse			1 263	1 263
Annecy	433			433
Dijon	1 591			1 591
Bordeaux	1 747			1 747
Nantes	1 204			1 204
Total	14 142	2 836	4 916	21 894

Au 31 décembre 2013, le patrimoine de la SCPI DAUPHI PIERRE comprenait 96 unités locatives. Certaines sociétés sont locataires sur plusieurs sites.

Les 8 locataires les plus importants (Loyer > 50 000 € HT HC/an) sont les suivants :

Locataires	Nombre d'unités locatives	% des loyers/Total des loyers
Direction Générale des Finances	1	3,84 %
Pôle Emploi	1	3,75 %
Generali Vie	1	3,46 %
Point P	1	3,17 %
Tokyo Electron France	1	3,02 %
Chantemur	1	2,91 %
Le Parquet Flottant	2	2,70 %
ADA PL	1	2,43 %
Total	9	25,27 %

# 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.

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

Ce taux a évolué au cours de l'exercice pour passer de 88,59 % au 1er trimestre à 87,84 % à la fin du 4e trimestre 2013. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice 2013 ressort à 88,76 %.

#### **- Locations / relocations**

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 4 relocations et 4 résiliations de baux :

- 213 rue de Gerland – LYON :
  - 110 m<sup>2</sup> ont été libérés par la société BETEM INGENIERIE
  - 149 m<sup>2</sup> ont été libérés par la société LPR
  - 446 m<sup>2</sup> ont été reloués à la société RESTALLIANCE
- 3 avenue Colonel Manhès – ECHIROLLES :
  - 60 m<sup>2</sup> ont été reloués à OZ MODA
- 19 rue de Comboire – ECHIROLLES :
  - 628 m<sup>2</sup> ont été libérés par la société ARTIST STUDIO
  - 360 m<sup>2</sup> ont été reloués à la société CAP COLOR
- 1 rue Roland Garros – EYBENS :
  - 392 m<sup>2</sup> ont fait l'objet d'un nouveau bail avec l'association PARALYSES DE FRANCE
- 100 Allée St Exupéry – MONTBONNOT :
  - 393 m<sup>2</sup> ont été libérés par la société COMARCH et reloués à la société POSTE IMMO

#### **- 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 2013 s'élèvent à 47 295 € et les reprises sur provisions à 30 111 €.

Sur la somme de 30 111 €, 4 947 € 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 immobilisés**

Ce poste comprend les travaux qui, en fonction de leur nature, entraînent une valorisation du patrimoine.

Ces travaux sont affectés en immobilisations et le cas échéant amortis entre 5 et 10 ans.

En 2013, le montant de ces travaux s'élève à 258 970 €.

Ils concernent principalement :

- 2, square Roger Genin – GRENOBLE : climatisation pour 58 185 €
- 1, rue Roland Garros – EYBENS : climatisation pour 18 218 €
- 213, rue de Gerland – LYON : rénovation et aménagement des locaux pour 123 658 €

##### **- Grosses réparations**

Une provision pour grosses réparations représentant 3 % des loyers encaissés est réalisée lors de chaque exercice, afin de tenir compte des travaux à prévoir sur le patrimoine de la SCPI. Les reprises sur provisions correspondent aux travaux effectués sur le patrimoine de la SCPI.

Solde de la provision au 31/12/12	:	1 194 740 €
+ Dotation exercice 2013	:	+ 82 646 €
- Reprise exercice 2013	:	- <u>39 805 €</u>
= Solde de la provision au 31/12/13	:	1 237 581 €

Les principaux travaux effectués en 2013 portent sur la réfection de locaux sis 445 Rue Lavoisier à MONTBONNOT pour 24 857 € et sur la réfection de l'étanchéité de la toiture de l'immeuble sis Rue Pierre de Coubertin à SEYSSINET PARISSET.

##### **- Travaux d'entretien et de réparation**

En 2013, le montant de ces travaux s'élève à 5 061 € contre 8 311 € en 2012.



# Résultats financiers

## Résultat - revenus distribués

L'exercice 2013 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 1 911 071 €, soit 16,73 € par part contre 1 801 813 €, soit 15,77 € par part en 2012. Ce résultat est principalement lié aux investissements qui ont été réalisés en fin d'année 2012 et qui ont porté pleinement rentabilité sur l'exercice 2013.

Compte tenu de ces résultats, le dividende distribué a été arrêté à 15,96 € 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 2,78 € par part.

## Le taux de rendement moyen

2013 s'établit ainsi à :

- 6,48 % pour un prix acquéreur moyen<sup>4</sup> en 2013 de 246,16 €
- 6,40 % pour une part acquise fin 2012 sur le marché secondaire à 249 €

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

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

	2013	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2010	% du total des revenus	2009	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	21,44	99,68	18,88	96,97	18,44	98,45	19,13	97,76	22,66	97,67
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,04	0,16	0,50	2,58	0,17	0,91	0,04	0,20	0,09	0,39
Produits divers	0,03	0,16	0,09	0,45	0,12	0,64	0,40	2,04	0,45	1,94
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>21,51</b>	<b>100,00</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>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,43	6,66	1,24	6,37	1,23	6,57	1,28	6,54	1,48	6,38
Autres frais de gestion	0,39	1,81	0,42	2,16	0,54	2,88	0,44	2,25	0,48	2,07
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,39	1,81	0,07	0,36	0,14	0,75	0,10	0,51	0,13	0,56
Charges locatives non récupérées	1,31	6,09	0,78	4,01	0,88	4,70	0,74	3,78	0,61	2,63
Pertes créances irrécouvrables	0,04	0,20	0,44	2,26	0,07	0,37	0,04	0,20	0,71	3,06
Charges financières	0,54	2,50	0,20	1,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,04
<b>Sous total charges externes</b>	<b>4,10</b>	<b>19,07</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>
Amortissements nets autres que patrimoine	0,15	0,70	-0,08	-0,41	0,17	0,91	-0,14	-0,72	0,27	1,16
Provisions nettes <sup>(1)</sup>										
-pour travaux	0,37	1,74	0,62	3,18	0,60	3,20	0,65	3,32	0,73	3,15
-autres	0,16	0,72								
<b>Sous total charges internes</b>	<b>0,68</b>	<b>3,16</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>TOTAL CHARGES</b>	<b>4,78</b>	<b>22,23</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>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>16,73</b>	<b>77,77</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>
+/-report à nouveau	-0,77	-3,57	-0,77	-3,95	2,07	11,05	1,13	5,78	-0,18	-0,78
+/-résultat exceptionnel										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,96	74,20	15,00	77,04	17,16	91,62	17,58	89,83	18,60	80,17
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,95	74,15	14,89	76,48	17,13	91,46	17,57	89,78	18,56	80,00

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

## Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	Charges <sup>(1)</sup> (dont commission de gestion)	%
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 %
2013	2 449 927	546 795 (163 687)	22,32 %

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

## Évolution de la rentabilité des parts

	2013	2012	2011	2010	2009
Dividende distribué	15,96 €	15,00 €	17,16 €	17,58 €	18,60 €
<i>Dont dividende pris sur le report à nouveau</i>	0 €	0 €	2,07 €	1,13 €	0 €
<i>Dont dividende pris sur les plus values réalisées</i>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)	-	-	-	-	290 €
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N - 1)	249 €	325 €	308 €	293 €	288 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	246,16 €	280,35 €	311,62 €	305,61 €	289,59 €
Variation du prix acquéreur moyen	- 12,19 %	-10,03 %	+1,97 %	+5,53 %	-0,74 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription	-	-	-	-	6,41 %
- sur prix acquéreur moyen	6,48 %	5,35 %	5,51 %	5,75 %	6,42 %

# 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 : 23 577 408 €, soit 206,35 €/part
- valeur de réalisation : 26 366 116 €, soit 230,75 €/part
- valeur de reconstitution : 30 362 454 €, soit 265,73 €/part

## 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.

Concernant les revenus de capitaux mobiliers représentant les intérêts perçus sur la trésorerie de votre SCPI placée en banque, deux impôts sont applicables :

### 1) les prélèvements sociaux au taux de 15,50 %

(CSG 8,2 %, CRDS 0,5 %, Prélèvement social 4,5 %, Contribution additionnelle au prélèvement social 0,3 %, Prélèvement de Solidarité 2 %) qui sont prélevés chaque trimestre.

### 2) le Prélèvement Obligatoire Non Libératoire (PONL) au taux de 24 %

Depuis le 01.01.2013, le Prélèvement Libératoire Forfaitaire (PLF) est supprimé et remplacé par un Prélèvement Obligatoire Non Libératoire de 24 %. En conséquence, depuis le 01.01.2013, les revenus de capitaux mobiliers relèvent obligatoirement du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Pour la plupart de nos associés, ce prélèvement a été effectué chaque trimestre.

Pour les associés en ayant demandé l'exonération, aucun prélèvement n'a été effectué (condition d'exonération : associé dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement de ces revenus est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé).

Le prélèvement est calculé sur le montant brut des produits. Ces produits sont ensuite imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré.

## Assemblée Générale

Votre Assemblée revêt la forme ordinaire. Les résolutions qui vous sont proposées au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire sont habituelles. Notons cependant que la transposition de la Directive dite « AIFM » en droit français, s'appliquant aux Fonds d'Investissement

Alternatif (FIA), dont font partie les SCPI, et que nous avons évoquée l'an dernier a été repoussée d'un an et sera applicable à compter de juillet 2014. Elle induit entre autres l'obligation d'un dépositaire, dont la nomination fait l'objet d'une résolution.

## Perspectives

Interpelés par quelques associés sur le sujet d'une éventuelle fusion de SCPI gérées par le Groupe VOISIN, la Société de Gestion a travaillé sur ce thème avec les membres de votre Conseil de Surveillance. Ce projet, envisagé dans la perspective de la constitution d'une SCPI des régions, restant toutefois à taille humaine, avec les SCPI IMMO PLACEMENT et EIRAM, permettrait d'accéder à une taille critique, à une diversification du patrimoine (bureaux, commerces...), à une répartition géographique plus équilibrée et donc à une mutualisation du risque locatif.

Cette année encore, malgré une conjoncture économique difficile, les SCPI ont confirmé leur statut de valeur refuge. Les associés de SCPI attendent des revenus aussi stables, pérennes et durables que possible. Il nous semble donc essentiel, et c'est aussi l'avis de vos représentants au Conseil de Surveillance, de s'adapter dans un secteur en pleine réforme (Grenelle de l'Environnement, Directive AIFM...).

Nous vous présenterons un projet en ce sens dans le courant du 4<sup>e</sup> trimestre, de telle sorte que votre assemblée générale extraordinaire souveraine puisse délibérer.

Quoiqu'il en soit, dans un contexte économique demeurant difficile avec des marchés locatifs tendus et la baisse de l'indice INSEE du coût de la construction, votre Société de Gestion continuera à tout mettre en œuvre afin de maintenir un taux d'occupation satisfaisant.

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

La Société de Gestion,  
VOISIN S.A.

# État du patrimoine *(en euro)*

	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>placements immobiliers</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	+26 505 875	+28 057 000	+27 110 954	+29 212 000
<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	-1 237 581		-1 194 740	
Autres provisions pour risques et charges				
Amortissement frais d'acquisition des immeubles				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL 1</b>	<b>+25 268 294</b>	<b>+28 057 000</b>	<b>+25 916 214</b>	<b>+29 212 000</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	+119 803	+119 803	+124 225	+124 225
Autres créances	+202 450	+202 450	+693 139	+693 139
Provisions pour dépréciation des créances	-57 496	-57 496	-39 683	-39 683
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	+1 503 590	+1 503 590	+691 024	+691 024
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
<b>DETTES</b>				
Dettes financières	-2 691 031	-2 691 031	-4 030 530	-4 030 530
Dettes d'exploitation	-85 600	-85 600	-198 484	-198 484
Dettes diverses	-692 010	-692 010	-617 852	-617 852
<b>TOTAL 2</b>	<b>-1 700 294</b>	<b>-1 700 294</b>	<b>-2 566 181</b>	<b>-2 566 181</b>
<b>comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	+9 410	+9 410	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-4 275	-4 275
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL 3</b>	<b>+9 410</b>	<b>+9 410</b>	<b>-4 275</b>	<b>-4 275</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>+23 577 408</b>		<b>+23 345 758</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DE L'ACTIF NET*</b>		<b>+26 366 116</b>		<b>+26 641 544</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres *(en euro)*

## Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2012	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	+6 720 637		+6 392	+6 727 029
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 DISTRIBUTABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>	-1 085 619		+137 809	-947 810
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	+140 771	+87 883		+228 654
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	+1 801 813	-1 801 813	+1 911 071	+1 911 071
Acomptes sur distribution	-1 713 930	+1 713 930	-1 823 622	-1 823 622
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>+23 345 758</b>	<b>0</b>	<b>+231 650</b>	<b>+23 577 408</b>

# Compte de résultat de l'exercice *(en euro)*

## Charges

CHARGES (hors taxes)	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>824 488</b>		<b>692 780</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	627 596		570 516	
Travaux d'entretien	60 566		40 885	
Grosses réparations	39 805		22 334	
Autres charges immobilières				
Services extérieurs	2 267		1 998	
Droits d'enregistrement				
Impôts locaux	92 882		56 403	
TVA non récupérable	1 372		644	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		<b>358 407</b>		<b>521 319</b>
Autres services extérieurs				
Honoraires gérance	163 687		141 956	
Honoraires de souscriptions	0		0	
Honoraires divers	41 935		45 653	
Perte sur créances irrécouvrables	4 947		50 652	
Autres charges	195		0	
Dotations aux amortissements <sup>(1)</sup>	17 072		142 636	
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	47 925		69 590	
Provisions pour risques				
Provisions pour grosses réparations	82 646		70 832	
Commissions/souscriptions reçues				
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>61 367</b>		<b>22 397</b>
Intérêts et charges assimilées	61 367		22 397	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>46</b>		<b>2</b>
Charge exceptionnelle	46		2	
<b>TOTAL CHARGES</b>		<b>1 244 307</b>		<b>1 236 498</b>
<b>BENEFICE DE L'EXERCICE</b>		<b>1 911 071</b>		<b>1 801 813</b>
<b>TOTAL</b>		<b>3 155 378</b>		<b>3 038 311</b>



# Compte de résultat de l'exercice *(en euro)*

## Produits

PRODUITS (hors taxes)	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>		<b>3 077 523</b>		<b>2 727 632</b>
Loyers HT soumis à la T.V.A.	2 433 695		2 125 868	
Loyers non soumis à la T.V.A.	16 232		31 248	
Charges facturées	627 596		570 516	
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>71 386</b>		<b>128 775</b>
Reprise sur provision pour risque				
Reprise sur provision grosses réparations	39 805		22 334	
Reprise sur provision créances douteuses	30 111		96 933	
Produits divers d'exploitation	1 470		9 508	
Transfert de charges d'exploitation				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>4 016</b>		<b>57 373</b>
Intérêts sur placements financiers	4 016		57 373	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>2 454</b>		<b>124 531</b>
Amortissement sur prime d'émission			124 077	
Produits exceptionnels divers	2 454		454	
<b>TOTAL PRODUITS</b>		<b>3 155 378</b>		<b>3 038 311</b>
<b>SOLDE DEBITEUR = PERTE</b>				
<b>TOTAL</b>		<b>3 155 378</b>		<b>3 038 311</b>

# Actif immobilier *(en euro)*

## 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
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> )	729 116	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 - GALERIE DU PARQUET FLOTTANT – ATELIERS PUBLICITAIRES – CAP COLOR - vacant
3 av. Col. Manhès - ECHIROLLES	oct.-89	Local commercial (78 m <sup>2</sup> )	56 406	OZ MODA
1 rue Roland Garros - EYBENS	mars-89	Bureaux (796 m <sup>2</sup> )	1 021 487	HARDING - AXEL IT – PARALYSES DE FRANCE
5 rue Joliot Curie Les Ruires - EYBENS	déc.-08	Bureaux (828 m <sup>2</sup> )	1 045 041	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> )	120 005	COPY MEYLAN
1 chemin de la Dhuy - MEYLAN	janv.-91	Bureaux (845 m <sup>2</sup> )	1 046 829	TOKYO ELECTRON
31 rue du Vieux Chêne - MEYLAN	juil.-04	Bureaux (934 m <sup>2</sup> )	981 327	E SERV GLOBAL
100 allée St Exupéry - MONTBONNOT	nov.-01	Bureaux (800 m <sup>2</sup> )	919 268	COMARCH R&D – LA POSTE IMMOBILIER
Novesparc Lavoisier - MONTBONNOT	mars-07	Bureaux (738 m <sup>2</sup> )	1 093 647	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> )	635 900	MESSIDOR - MGLEC –MAINTRONIC

## 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> )	1 522 341	CLE– ASP 64 -ALTERGIS INGENIERIE -COQUELLE GOURDIN – RESTALLIANCE-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> )	267 230	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'Eglise - 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> )	1 533 565	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
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>26 505 875</b>	

## Récapitulatif des placements immobiliers (en euro)

L'information détaillée des valeurs vénale, 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 renseignements détaillés aux associés qui en feraient la demande.

	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)
Bureaux	21 583 043	21 480 000	21 892 184	22 345 000
Commerces	2 438 828	3 617 000	2 438 828	3 677 000
Locaux d'activités	2 484 004	2 960 000	2 779 942	3 190 000
TOTAL	26 505 875	28 057 000	27 110 954	29 212 000

# 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 « Etat 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'amortissement. 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

### ■ Immobilisations locatives : 26 505 875 €

Ce poste comprend le coût d'achat des immeubles (26 311 969 €) et les aménagements / agencements (193 905 €)

### ■ Créances locataires : 119 803 €

- Loyers et charges dus par les locataires : 23 140 €  
- Loyers et charges dus par les locataires inscrits en douteux : 96 663 €, provisionnés à hauteur de 57 496 €

### ■ Créances fiscales et sociales : 2 899 €

### ■ Dettes financières : 2 691 031€

- Dettes bancaires : 2 250 000 €  
- Dépôts de garantie : 441 031 €

### ■ Dettes d'exploitation : 85 600 €

- Fournisseurs : 17 099 €  
- Clients créditeurs (loyers perçus d'avance) : 68 501 €

### ■ Dettes diverses : 692 010 €

### ■ Autres créances : 199 552 €

- Provisions versées sur charges de copropriétés : 121 531€  
- Autres débiteurs : 78 021 €

### ■ Valeurs de placement et disponibilités : 1 503 590 €

- Disponibilités : 1 503 590 €  
- Placement : 0 €

♦♦♦♦

### - Dettes fiscales (TVA) : 59 756 €

- Dividendes bloqués : 2 118 €  
- Dividendes du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 620 442 €  
- Autres dettes et charges à payer : 9 694 €

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 2013 est de 60 jours.

■ État de l'actif immobilisé (*en euro*)

	31/12/12	Entrées	Sorties	31/12/13
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	27 023 635	135 312	846 978	26 311 969
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation	436 930	123 658	28 771	531 816
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières				
	<b>27 460 565</b>	<b>258 970</b>	<b>875 749</b>	<b>26 843 786</b>

■ État des amortissements et provisions (*en euro*)

	31/12/12	Dotations	Reprises	31/12/13
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Constructions	349 611	17 072	28 772	337 911
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	39 683	47 925	30 111	57 496
<b>Provisions</b>				
Pour risques et charges				
Pour gros travaux	1 194 740	82 646	39 805	1 237 581
	<b>1 584 034</b>	<b>147 643</b>	<b>98 688</b>	<b>1 632 988</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

■ Capital social : 17 482 086 €

Sans changement

■ Prime d'émission : 6 727 029 €

Au cours de l'exercice, la prime d'émission a augmenté de 6 392 € suite à des remboursements de frais de notaire liés à des acquisitions réalisées au cours des exercices précédents.

■ Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeuble :

Les cessions réalisées ont permis de dégager une plus value globale de 137 809 €.

■ Report à nouveau :

Ce dernier a augmenté de 87 883 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2012.

■ Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2013 : 1 911 071 €

Distribution des 3 premiers acomptes : 1 203 179 €

4<sup>ème</sup> et dernier acompte versé en 2014 : 620 443 €

= Solde du résultat mis en report à nouveau : 87 449 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de juin 2014.

## COMPTE DE RÉSULTAT

### Produits

- Produits de l'activité immobilière
  - Loyers : 2 449 927 €
  - Charges et taxes refacturées : 627 596 €
- Autres produits d'exploitation
  - Autres produits (refacturation de travaux suite à l'état des lieux de sortie des locataires) : 1 470 €

### Charges

- Charges immobilières
  - Charges et taxes récupérables sur les locataires : 627 596 €
    - dont charges locatives récupérables : 284 855 €
    - dont impôts et taxes récupérables : 342 741 €
  - Charges d'entretien non récupérables : 55 505 €
  - Grosses réparations : 39 805 €
  - Réparations : 5 061 €
  - Impôts et taxes non récupérables : 94 254 €
  - Services extérieurs : 2 267 €
    - dont cotisation AMF : 1 500 €
    - dont divers : 767 €

- Produits financiers
  - Intérêts sur placement de la trésorerie : 4 016 €
- Produits exceptionnels : 2 454 €

- Charges d'exploitation de la Société :
  - Honoraires de la Société de Gestion : 163 687 €
  - Honoraires du Commissaires aux Comptes : 12 388 €
  - Honoraires d'expertise annuelle : 3 766 €
  - Honoraires de relocation : 12 192 €
  - Honoraires divers : 6 480 €
  - Frais d'actes et de contentieux : 5 500 €
  - Frais divers : 195 €
  - Dotation aux amortissements d'exploitation : 17 072 €
  - Les dotations aux provisions pour créances douteuses sont de 47 925 € à comparer aux reprises pour 30 111 €.
  - Les dotations aux provisions pour grosses réparations sont de 82 646 € à comparer aux reprises pour 39 805 €.

- Charges financières
  - Intérêts d'emprunt : 61 367 €
- Charges exceptionnelles : 46 €

# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément à la loi et aux statuts de votre société, notre rapport au titre de l'exercice 2013.

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 constatons une baisse du taux d'occupation de 90,09 % au 31 décembre 2012 à 87,84 % au 31 décembre 2013. 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 restons attentifs aux efforts déployés par la société de gestion pour retrouver un taux supérieur à 90 %.

Les arbitrages ont porté sur 3 locaux ne correspondant plus aux conditions du marché pour un montant total de 1 010 000 €. Ces ventes ont dégagé une plus value de 137 809 €. Aucune acquisition n'a été réalisée en 2013.

Le résultat 2013 de 1 911 071 € donne un dividende pour une part pleine jouissance de 16,73 € à comparer au résultat de 2012 de 1 801 813 € correspondant à 15,77 €/part (soit + 6%). Après concertation et en application de la réglementation, le conseil de surveillance décide de distribuer un dividende de 15,96 € et d'attribuer 0,77 € par part en report à nouveau. Ainsi la valeur par part du report à nouveau remonte à 2,77 €, sous réserve de votre approbation au cours de cette Assemblée Générale Ordinaire.

La rentabilité de notre SCPI s'établit à 6,48 % par rapport au prix moyen 2013 de la part, constaté sur le marché secondaire : 246,16 €.

En ce qui concerne le marché secondaire, 2 207 parts ont été échangées au cours de l'année 2013, dont 36 % des parts sont issus du règlement de 8 successions.

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 163 687 euros. 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.

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

En ce qui concerne la composition du Conseil de Surveillance, suite au décès en janvier 2014 de M. Patrice Gignoux, dont le mandat a été renouvelé à l'assemblée générale de juin 2013, le conseil de Surveillance, lors de sa réunion du 25 mars 2014, a coopté Madame Geneviève DEGANO-FERRIEUX en remplacement de celui-ci pour le temps restant à courir de son mandat.

Nous vous proposons :

➤ de renouveler pour 3 ans les mandats arrivant à échéance de 2 membres du Conseil de Surveillance à savoir :

- La Compagnie Fermière de Chartreuse représentée par M. Yves GEOFFROY,

- M. Olivier CLOITRE (qui avait été coopté en remplacement de la SAS 2P, démissionnaire en 2013 et dont le mandat arrive à échéance).

➤ de ratifier la cooptation de Mme Geneviève DEGANO-FERRIEUX.



Nous vous recommandons d'adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Ainsi, notre société, pour l'exercice 2013 continue à ressentir les effets de la crise économique sur le taux d'occupation. Le résultat s'est légèrement amélioré du fait des investissements réalisés en 2012 qui ont apporté plus de recettes. Votre Conseil de Surveillance, en liaison avec la Société de Gestion, est vigilant sur la qualité de l'immobilier et la localisation des investissements dans des zones et régions attractives.

Par ailleurs, quelques associés ont interpellé votre Président au sujet d'une éventuelle fusion de SCPI gérées par le Groupe Voisin. Votre Conseil de Surveillance a demandé à la Société de Gestion d'étudier les avantages et les inconvénients d'un tel projet, ainsi que les coûts engendrés. Ce projet permettrait de constituer une SCPI des régions, avec un patrimoine immobilier plus diversifié (bureaux, commerces...) et de taille conséquente permettant une meilleure mutualisation du risque locatif.

Malgré une conjoncture économique encore difficile, notre SCPI Dauphi Pierre et les SCPI en général, ont

confirmé leur statut de valeur refuge. Les associés de SCPI attendent des revenus aussi stables, pérennes et durables que possible. Il apparaît donc nécessaire pour votre Conseil de Surveillance de s'adapter à un secteur en pleine réforme (Grenelle de l'environnement, directive de l'Autorité des Marchés Financiers AIFM...) en regroupant notre SCPI avec d'autres gérées par notre Société de Gestion.

Ainsi un projet en ce sens sera présenté à tous les associés de Dauphi Pierre, de telle sorte que votre assemblée Générale Extraordinaire puisse délibérer dans le courant du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014.

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 2013 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.

## 1 Opinion sur les comptes annuels

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

## 2 Justification des appréciations

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

La note 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'annexe 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.

## 3 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 25 avril 2014

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 :*

#### ➤ **Nature et objet :**

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.

#### ➤ **Modalités :**

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, les honoraires de la société de gestion passés en charges chez DAUPHI PIERRE s'élèvent à 163 687 euros pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux.

Grenoble, le 25 avril 2014

KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne  
Guy Valdenaire  
Associé

# Assemblée Générale Ordinaire du 5 juin 2014

## 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 2013, 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 2013.

### Troisième résolution : Conventions spéciales

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 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 2013 qui s'élève

à .....	1 911 071,21 €
+ report à nouveau de l'exercice précédent.....	<u>228 654,14 €</u>
TOTAL.....	2 139 725,35 €

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés.....	1 823 621,52 €
. report à nouveau .....	<u>316 103,83 €</u>
TOTAL.....	2 139 725,35 €

### Cinquième résolution : Ratification de la cooptation de Mme DEGANO-FERRIEUX

L'Assemblée Générale décide de ratifier la cooptation de Mme Geneviève DEGANO-FERRIEUX au sein du Conseil de Surveillance, en remplacement de M. Patrice GIGNOUX, 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 2015.

### Sixième résolution : Elections au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant la sortie de 2 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
- M. CLOITRE Olivier
- Cie Fermière de Chartreuse représentée par M. Yves GEOFFROY
- associé faisant acte de candidature
- SARL ALCYON, représentée par Mme Marielle FERON

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 2016.

#### **Septième résolution : Valeurs de la Société**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes
- de l'expertise des immeubles réalisée par la Société EXPERTISES GALTIER

approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

- valeur comptable de l'actif net .....23 577 408 €, soit 206,35 €/part
- valeur de réalisation .....26 366 116 €, soit 230,75 €/part
- valeur de reconstitution .....30 362 454 €, soit 265,73 €/part

#### **Huitième résolution : Approbation des arbitrages 2013**

L'Assemblée Générale approuve les cessions d'éléments du patrimoine réalisées en 2013.

#### **Neuvième résolution : Nomination du dépositaire**

L'Assemblée Générale, nomme en qualité de dépositaire de la SCPI DAUPHI PIERRE, la société CACEIS.

## S.C.P.I. DAUPHI PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public

Capital social au 31.12.2013 : 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.dauphipierre.com](http://www.dauphipierre.com)

## Société de Gestion

VOISIN S.A. au capital social 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

RC B 310.057.625 DIJON

Agrément A.M.F. : SCPI n° 95-23 du 28.03.1995

[www.groupe-voisin.com](http://www.groupe-voisin.com)

RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Dany GALERNE

Rachèle KRUMM

## Commissaires aux Comptes

Titulaire : Société KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne SAS - 51 rue de Saint Cyr - 69009 LYON

Suppléant : Société KPMG Audit Sud Est SAS - 480 avenue du Prado - 13269 MARSEILLE CEDEX 08

## Expert externe en évaluation

GALTIER Expertises Immobilières et Financières - 595 rue André Malraux - 54600 VILLERS LES NANCY

## Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Bruno NICOLET

Membres :

Monsieur Philippe ABEL

Monsieur Olivier CLOITRE

COMPAGNIE FERMIÈRE DE CHARTREUSE représentée par Monsieur Yves GEOFFROY

SCI EGOINE représentée par Monsieur Maurice JOURNOUD

Monsieur Claude FERRADOU

Monsieur Henri GIRAUD-MOUNIER

Monsieur Olivier MARTIN

Monsieur Xavier MINART

Monsieur Jean-Louis PERRIN

Monsieur Thomas PLOTTIN

