

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.....	8
Valeurs de la Société.....	11
Fiscalité.....	11
Perspectives	12
État du patrimoine.....	13
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.....	14
Compte de résultat de l'exercice.....	15
Actif immobilier	17
Annexe aux comptes annuels.....	22
Rapport du Conseil de Surveillance.....	25
Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes	26
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes.....	28
Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2014.....	30

Chiffres significatifs (en euro)

COMPTE DE RÉSULTAT 2013

Produits	4 097 182
dont loyers	2 794 533
Charges	1 726 297
Résultat	2 370 885

BILAN AU 31/12/2013

Capital social	12 177 120
Total des capitaux propres	28 509 618
Immobilisations locatives	28 319 497
Total du bilan	31 059 178

AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	2 370 885	33,29
Dividende distribué	2 136 878	30,00

RENTABILITE

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ¹	5,67 %
Rentabilité de l'exercice (rapporté au prix acheteur du 1 ^{er} janvier) ²	5,65 %
TRI ² sur 10 ans	11,69 %

PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/ expertise	34 692 700	455,84
Valeur comptable	28 509 618	374,60
Valeur de réalisation	35 521 400	466,73
Valeur de reconstitution	41 048 506	539,35

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

² 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 5,67 %.

EIRAM a poursuivi en 2013 son développement en réalisant une nouvelle augmentation de capital. Les fonds collectés ont permis de réaliser cinq investissements pour un montant d'environ 3,840 millions d'euros. Votre SCPI a également procédé à la vente de deux actifs pour un montant de 0,50 million d'euros. Ces actions ont pour objectif de permettre à votre SCPI de disposer d'un patrimoine adapté aux attentes actuelles des locataires.

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

Au cours de l'exercice, la SCPI EIRAM a procédé à une augmentation de capital. Elle a porté sur la création de 7 501 parts nouvelles au prix de 530 € (nominal de 160 € + prime d'émission de 370 €). Au cours de l'exercice 2013, 6 388 parts ont été souscrites permettant à votre Société de collecter 3 385 640 €. Au 31 décembre 2013, le capital social s'élève désormais à 12 177 120 €. Il est composé de 76 107 parts réparties entre 1 265 associés.

Marché Secondaire

Au cours de l'année 2013, 640 parts ont été enregistrées à la vente dont 401 proviennent de 17 dossiers de successions. 661 parts ont été échangées (soit 0,94 % du nombre total de parts au 1^{er} janvier 2013). Au 31 décembre 2013, 104 parts restaient à la vente.

Évolution du capital (marché primaire)

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	9 435 040 €	-	58 969	1 099	-	-
2010	11 155 040 €	5 213 750	69 719	1 128	390 991 €	485 €
2011	11 155 040 €	-	69 719	1 197	-	-
2012	11 155 040 €	-	69 719	1 200	-	-
2013	12 177 120 €	3 385 640	76 107	1 265	253 923 €	530 €

Évolution du marché secondaire

Année	Nbre de parts cédées	% par rapport au nbre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions en suspens	Rémunération HT de la société de gestion sur les cessions
2009	496	0,84 %	0	4,50 % HT
2010	1 220	2,07 %	0	4,50 % HT
2011	402	0,58 %	0	4,50 % HT
2012	272	0,39 %	125	4,50 % HT
2013	661	0,94 %	104	4,50 % HT

Récapitulatif marché secondaire

Confrontations	Parts inscrites à l'achat	Parts inscrites à la vente	Nbre de parts exécutées	Prix acquéreur hors frais	Prix acquéreur frais inclus	Prix d'exécution	Nbre de parts non exécutées
18/01/2013	34	140	15	491 €	515,60 €	465,98 €	125
20/02/2013	60	185	43	492 €	516,60 €	466,88 €	142
20/03/2013	49	162	45	505 €	530,25 €	479,22 €	117
19/04/2013	51	131	34	510 €	535,50 €	483,96 €	97
17/05/2013	34	125	28	520 €	546,00 €	493,45 €	97
20/06/2013	36	254	36	505 €	530,25 €	479,22 €	218
19/07/2013	23	275	23	503 €	528,15 €	477,32 €	252
20/08/2013	212	252	121	455 €	477,75 €	431,77 €	131
20/09/2013	34	131	34	504 €	529,20 €	478,27 €	97
18/10/2013	0	97	0	non établi	non établi	non établi	97
20/11/2013	103	273	103	505 €	530,25 €	479,22 €	170
20/12/2013	240	283	179	505 €	530,25 €	479,22 €	104

Investissements

Au cours de l'exercice, EIRAM a réalisé les investissements suivants, pour un montant global de 3 840 438 € :

- 1 local commercial neuf d'une surface de 294 m² - Esplanade de France à SAINT ETIENNE.
Acquisition réalisée en indivision 50/50 avec la SCPI IMMAUVERGNE au prix de 738 296 €, soit 369 148 € / SCPI pour 147 m².
- 444 m² de bureaux neufs - Esplanade de France à SAINT ETIENNE.
Acquisition réalisée en indivision 50/50 avec la SCPI IMMAUVERGNE au prix de 1 202 580 €, soit 601 290 € / SCPI pour 222 m².
- 346 m² de bureaux neufs - 5 Chemin des Presses à CAGNES SUR MER au prix de 1 070 000 €.
- 1 local commercial et bureaux d'une surface totale de 1 112 m² - 103 avenue Maréchal de Saxe à LYON.
Acquisition réalisée en indivision 50/50 avec la SCPI IMMAUVERGNE au prix de 2 950 000 €, soit 1 475 000 € / SCPI pour 79 + 477 m².
- 162 m² de bureaux neufs - 1359 Route de Saint Bel à MARCY L'ETOILE au prix de 325 000 €.

Arbitrages

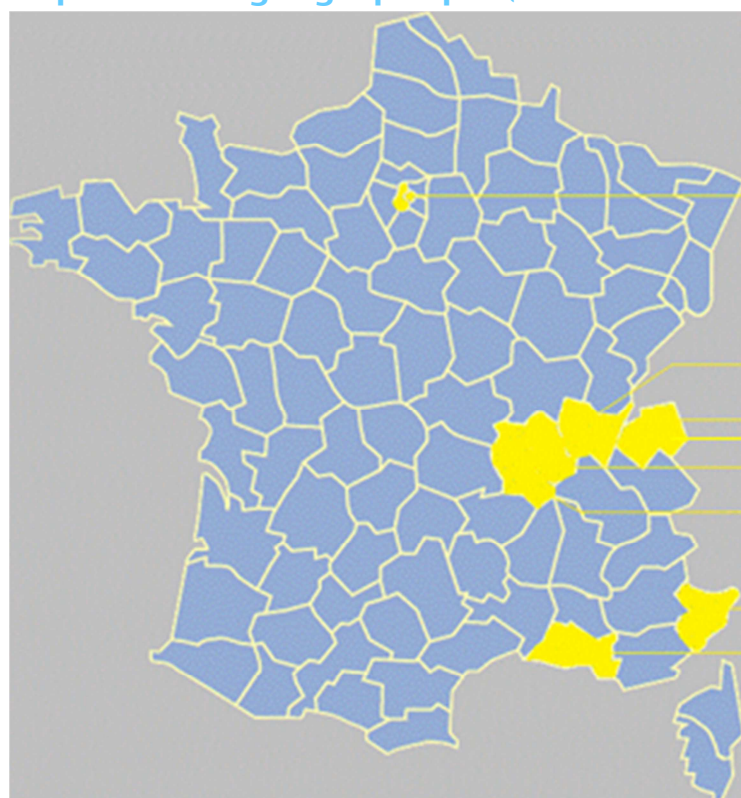
En 2013, les arbitrages ont porté sur les locaux suivants :

- 71 Cours Albert Thomas - LYON : bureaux de 76 m² pour un prix de 200 000 €.
- 1/3 Allée des Sorbiers - BRON : bureaux de 252 m² pour un prix de 300 000 €.

Ces cessions ont permis de dégager une plus value globale de 47 278 €.

Composition du patrimoine

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



22,55 % PARIS ET REGION PARISIENNE

3,61 % BOURG EN BRESSE

1,48 % ANNEMASSE

1,38 % ANNECY

60,58 % LYON ET AGGLOMERATION LYONNAISE

2,78 % SAINT ETIENNE

2,98 % CAGNES SUR MER

4,64 % AIX EN PROVENCE

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

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. indus. Loc. activités	Divers	Total
Paris	2,31 %	4,71 %	-	-	7,02 %
Région parisienne	7,35 %	8,06 %	-	-	15,41 %
Province	38,89 %	37,31 %	1,10 %	0,28 %	77,57 %
Total	48,54 %	50,08 %	1,10 %	0,28 %	100,00 %

Composition du patrimoine (en % des surfaces au 31/12/13)

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. indus. Loc. activités	Total
Paris	0,73 %	2,00 %	-	2,73 %
Région parisienne	2,60 %	8,03 %	-	10,63 %
Province	41,30 %	39,24 %	6,10 %	86,64 %
Total	44,63 %	49,27 %	6,10 %	100,00 %

Gestion locative et immobilière

Gestion locative

- Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier³ 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 entre 92,46 % au 1er trimestre et 94,06 % au 4ème trimestre 2013. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice 2013 ressort à 93,22 %.

- Locations / relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 9 relocations et 9 résiliations de baux. Les mouvements ont porté sur :

- 9 rue Pelletier – LYON : 60 m² ont été libérés par PRAGM'SYSTEM.
- 8 rue Germain – LYON : 63 m² ont été libérés par MALYS et reloués à AGENCECO.
- 268 rue Créqui – LYON : 89 m² ont été reloués à ICARE.
- 158 rue Francis de Pressensé : 176 m² ont été reloués à ELIA RHONE ALPES.
- 43 avenue Maginot – BOURG EN BRESSE : 303 m² ont été libérés par DEKRA.
- Rue de la Closerie – LISSES : 213 m² ont été libérés par HEYTENS.
- 24 rue des Girondins – LYON : 62 m² ont été libérés par PIERRE RENAUD.
- 78 rue de la Part Dieu – LYON : 62 m² ont été libérés par EASTMAN TRAVELS et reloués à M. PICAMIGLIO.
- 56/58 avenues Chanoine Cartelier – SAINT GENIS LAVAL : 146 m² ont été libérés par CHIFFRES ET SOLUTIONS et reloués à GVG.M.
- 6 quai Saint Antoine – LYON : 75 m² ont été libérés par LP2M.
- 9 rue Roger Salengro – VILLEURBANNE : 300 m² ont été reloués à T.A.M.
- 61 rue Duquesne – LYON : 54 m² ont été libérés par HABITAT CONSTRUCTION BOIS et reloués à NOVATIV.
- 67 rue Bataille – LYON : 90 m² ont été reloués à SUD EXPERTS LYON.
- 93 rue Bugeaud – LYON : 466 m² ont été reloués à NEXITY.

- Contentieux

Les provisions constituées à ce titre en 2013 s'élèvent à 130 627 € et les reprises sur provisions à 146 438 €, soit une reprise nette sur l'exercice de 15 811 €.

Sur les 146 438 € de reprises sur provisions, 21 540 € portent sur des créances qui ont été passées en perte sur créances irrécouvrables.

Une provision de 30 000 € constituée depuis 2011 suite à une demande de dommage et intérêts en raison de troubles cachés lors de la vente d'un actif a été reprise en totalité en 2013 après que le demandeur ait été débouté.

Gestion immobilière

- Travaux d'entretien

Ces travaux sont directement comptabilisés en charge dans le compte de résultat de la SCPI. Au titre de l'exercice 2013, ces travaux se sont élevés à 4 913 €.

- Grosses réparations

Une provision pour grosses réparations est constituée chaque année afin d'assurer à votre SCPI la capacité d'entretenir ses actifs et de pouvoir engager les travaux souvent nécessaires pour relouer des locaux devenus vacants. Les reprises sur provisions correspondent aux travaux réalisés sur le patrimoine.

³ 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

Solde de la provision au 31/12/12	579 054 €
+ Dotation exercice 2013	+ 80 000 €
- Reprise exercice 2013	- <u>20 475 €</u>
= Solde de la provision au 31/12/13	638 579 €

Les travaux réalisés portent essentiellement sur le remplacement d'un bloc de climatisation des locaux sis 17 avenue de Condorcet à LYON.

Résultats financiers

Résultat - revenus distribués

L'exercice 2013 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 2 370 885 €, contre 2 022 025 € en 2012.

Ramené à une part, le résultat s'élève à 33,29 € contre 29,00 €.

Après concertation avec votre Conseil de Surveillance, le dividende distribué a été porté à 30,00 € et il vous est proposé d'affecter le solde, soit 3,29 € par part en report à nouveau. Votre SCPI disposera alors d'un report à nouveau de 7,88 € par part.

Le taux de rendement moyen

2013 s'établit ainsi à :

- 5,67 % pour un prix de part acquéreur moyen⁴ en 2013 de 529,08 €
- 5,65 % pour une part acquise en décembre 2012 sur le marché secondaire à 530,25 €

Informations diverses

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.

⁴ 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 (en euro)

ANNÉE	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
REVENUS ⁽¹⁾										
- Recettes locatives brutes	39,23	96,66	36,65	96,35	34,40	95,87	39,26	99,41	38,49	99,02
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,67	1,66	0,57	1,50	0,63	1,76	0,23	0,59	0,38	0,08
- Produits divers	0,68	1,68	0,82	2,15	0,85	2,37				
TOTAL REVENUS	40,59	100,00	38,04	100,00	35,88	100,00	39,49	100,00	38,87	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
- Commission de gestion	3,79	9,34	3,35	8,81	3,35	9,35	3,45	8,74	3,42	8,79
- Autres frais de gestion	0,91	2,24	0,72	1,89	2,48	6,91	0,94	2,38	1,51	3,88
- Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,36	0,88	0,31	0,81	1,84	5,12	0,93	2,34	0,70	1,80
- Charges locatives non récupérables	1,96	4,82	2,02	5,32	1,69	4,70	1,03	2,61	0,97	2,50
Sous-total charges externes	7,01	17,28	6,40	16,82	9,36	26,08	6,35	16,07	6,60	16,98
-Charges financières	0,10	0,24	0,62	1,63	0,25	0,69				
- Amortissements nets										
* patrimoine			-	-	-	-	-	-	-	-
* autres			-	-	-	-	-	-	-	-
- Provisions nettes ⁽²⁾										
* pour travaux	0,84	2,06	0,99	2,61	-0,28	-0,77	0,59	1,49	1,82	4,68
* autres	-0,64	-1,58	1,02	2,69	-0,87	-2,43	1,65	4,18	0,88	2,26
Sous-total charges internes	0,29	0,72	2,64	6,93	-0,90	-2,51	2,24	5,67	2,70	6,95
TOTAL CHARGES	7,30	18,00	9,03	23,75	8,45	23,57	8,59	21,75	9,30	23,93
RESULTAT COURANT	33,29	82,00	29,00	76,25	27,42	76,43	30,90	78,25	29,57	76,07
- Variation report à nouveau	3,29	8,09	0,08	0,22	-2,22	-6,17	-0,30	-0,76	- 1,03	-2,65
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	30,00	73,91	28,92	76,04	29,64	82,61	31,20	79,01	30,60	78,72
Revenus distribués après prélèvement libératoire	29,78	73,37	28,74	75,56	29,47	82,14	31,12	78,80	30,44	78,31

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau d'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2012 (*)	DURANT L'ANNEE 2013	TOTAL AU 31/12/2013
Fonds collectés	+ 21 224 285	+ 3 385 640	+ 24 609 925
+ Cessions d'immeubles ⁽¹⁾	+ 13 882 520	+ 500 000	+ 14 382 520
+ Divers ⁽²⁾	+ 513 106		+ 513 106
- Commissions de souscription ⁽³⁾	- 1 512 216	- 253 918	- 1 766 134
- Achat d'immeubles	- 31 281 955	- 3 840 738	- 35 122 693
- Frais d'acquisition (non récup.)	- 1 044 018	- 181 900	- 1 225 918
- Divers ⁽⁴⁾	- 1 052 148	-	- 1 052 148
= Sommes restant à investir	+ 729 574	- 390 916	+ 338 658

(*) Depuis l'origine de la Société

(1) Prix de cession

(2) Il s'agit essentiellement des cautions locataires

(3) H.T.

(4) Prélèvements sur prime d'émission

Évolution de la rentabilité des parts

	2013	2012	2011	2010	2009
Dividende distribué	30,00 €	28,92 €	29,64 €	31,20 €	30,60 €
<i>dont dividende pris sur le report à nouveau</i>	0 €	0 €	2,22 €	0,30 €	1,03 €
<i>dont dividende pris sur les plus values réalisées</i>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)	530,00 €	-	-	485,00 €	-
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N – 1)	530,25 €	615,30 €	525,00 €	451,50 €	441,00 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	529,08 €	534,82 €	572,66 €	485,58 €	416,65 €
Variation du prix acquéreur moyen	- 1,07 %	- 6,60 %	+ 17,93 %	+ 16,54 %	- 1,63 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription	5,66 %	-	-	6,43 %	-
- sur prix acquéreur moyen	5,67 %	5,40 %	5,18 %	6,43 %	7,34 %

Valeurs de la Société

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

- valeur comptable : 28 509 618 €, soit 374,60 €/part
- valeur de réalisation : 35 521 400 €, soit 466,73 €/part
- valeur de reconstitution : 41 048 506 €, soit 539,35 €/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 DAUPHI PIERRE, permettrait d'accéder à une taille critique, à une diversification du patrimoine (bureaux, commerces...), à une répartition géographique plus équilibrée et donc à une re-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^e 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
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	+28 319 497	+34 692 700	+24 913 095	+30 739 792
Immobilisations en cours				
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges	- 638 579		- 579 054	
TOTAL 1	+27 680 918	+34 692 700	+24 334 041	+30 739 792
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+3 131	+3 131	+3 131	+3 131
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+322 198	+322 198	+454 755	+454 755
Autres créances	+360 338	+360 338	+268 084	+268 084
Provisions pour dépréciation des créances	-146 229	-146 229	-162 039	-162 039
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	+450 574	+450 574	+1 296 670	+1 296 670
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 1 748 341	+ 1 748 341	+ 1 482 068	+ 1 482 068
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
	-60 000	-60 000	-90 000	-90 000
DETTES				
Dettes financières	-584 580	-584 580	-1 226 968	-1 226 968
Dettes d'exploitation	-183 446	-183 446	-192 685	-192 685
Dettes diverses	-1 082 955	-1 082 955	-842 547	-842 547
TOTAL 2	+827 372	+827 372	+990 469	+990 469
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+1 328	+1 328	+1 221	+1 221
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL 3	+1 328	+1 328	+ 1 221	+ 1 221
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*	+28 509 618	+35 521 400	+25 325 731	+31 731 482

*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 2012	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL				
Capital souscrit	+11 155 040			+11 155 040
Capital en cours de souscription			+1 022 080	+ 1 022 080
PRIMES D'EMISSION				
Primes d'émission	+6 938 065			+6 938 065
Primes d'émission en cours de souscription			+2 363 560	+2 363 560
Prélèvement sur prime d'émission	-2 062 899		-483 037	-2 545 936
PRIME DE FUSION	+ 3 131 210			+3 131 210
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation	+ 2 362 535			+ 2 362 535
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENTS PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	+3 192 509		+47 278	+3 239 787
RÉSERVES	+243 918			+243 918
REPORT A NOUVEAU	+359 601	+5 751		+365 352
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	+2 022 025	-2 022 025	+2 370 885	+2 370 885
Acomptes sur distribution	-2 016 273	+2 016 273	-2 136 878	-2 136 878
TOTAL GÉNÉRAL	+25 325 731	0	+3 183 889	+28 509 618

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

Charges

CHARGES (hors taxes)	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
CHARGES IMMOBILIERES	707 986		685 469	
Charges ayant leur contrepartie en produits		543 170		523 103
Charges d'entretien du patrimoine locatif		4 913		10 645
Grosses réparations		20 475		10 772
Autres charges immobilières		139 428		140 949
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	1 010 816		592 553	
Diverses charges d'exploitation		596 750		298 031
Dotations aux amortissements d'exploitation		181 900		98 582
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		130 627		115 555
Provisions pour grosses réparations		80 000		80 000
Provisions pour risques et litiges				-
Autres charges		21 540		385
CHARGES FINANCIÈRES	7 034		43 116	
Charges financières diverses		7 034		43 116
Dotations aux amortissements et aux provisions				
CHARGES EXCEPTIONNELLES	459		536	
Charges exceptionnelles		459		536
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES	1 726 297		1 321 674	
Solde créditeur = bénéfice	2 370 885		2 022 025	
TOTAL GENERAL	4 097 182		3 343 699	

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

Produits

PRODUITS (hors taxes)	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES	3 367 817		3 093 252	
Produits de l'activité immobilière				
Loyers		2 794 533		2 554 857
Charges facturées		543 170		523 103
Produits annexes		30 114		15 292
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	647 540		167 668	
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
- sur créances douteuses		146 438		44 180
- pour grosses réparations		20 475		10 772
- pour risques et charges		30 000		
Transfert de charges d'exploitation		435 818		98 582
Autres produits		14 809		14 134
PRODUITS FINANCIERS	48 085		39 900	
Produits financiers		48 085		39 900
Reprises de provisions sur charges financières				
PRODUITS EXCEPTIONNELS	33 740		42 879	
Produits exceptionnels		33 740		42 879
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	4 097 182		3 343 699	
solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	4 097 182		3 343 699	

Actif immobilier *(en euro)*

N°	SITUATION	COMPOSITION	SURFACE	LOCATAIRE	VALEUR COMPTABLE 2013
1	18 Rue Bassano PARIS (16 ^{ème})	Bureaux	56,5 m ²	Act and Fi Groupe	259 163
2	18 Rue Bassano PARIS (16 ^{ème})	Bureaux	88 m ²	SIRE	381 123
17	35 Cours VITTON LYON (6 ^{ème})	2 garages		M. CARBONNEL 1 garage vacant	
20	65 Rue Jean Jaurès VILLEURBANNE (69)	Bureaux	239 m ²	NOVALI	94 747
22	87 Rue Garibaldi LYON (6 ^{ème})	Bureaux, archives, 3 parkings	606 m ²	NEXITY	353 682
24	61 Rue Duquesne LYON (6 ^{ème})	Bureaux	54 m ²	NOVATIV	47 259
25	10-12 Rue Jean Bourgey VILLEURBANNE (69)	Bureaux	132 m ²	MENA RHONE SERVICE	111 668
31	84 Route de Genève GAILLARD (74)	Local commercial, 3 parkings	150,50 m ²	FHDS	108 239
32	93 Rue Bugeaud LYON (6 ^{ème})	Bureaux, 5 garages	238 m ²	NEXITY	193 610
34	6 Quai Saint Antoine LYON (2 ^{ème})	Bureau, 1 parking	75 m ²	VACANT	82 322
35	133 Avenue de Genève ANNECY LE VIEUX (74)	Local commercial, réserves	287 m ²	France PIECES MENAGER	190 561
36	89-91 Rue Bugeaud LYON (6 ^{ème})	Bureaux, 3 parkings	306 m ²	Vacant ATHOME NEXITY	225 625
38	133 Avenue de Genève ANNECY LE VIEUX (74)	Locaux commerciaux, 1 garage	124 m ²	COCATRIX IMMOBILIER PUBLISHOP	85 371
39	133 Avenue de Genève ANNECY LE VIEUX (74)	Locaux commerciaux, 2 garages	98 m ²	MARCON POUTRE M. PECORARO	79 273
40	67 Rue Bataille 48 Rue M. Bastié LYON (8 ^{ème})	Bureaux, 1 garage	90 m ²	SUD EST EXPERTS LYON	63 266
42	67 Rue Bataille 48 Rue M. Bastié LYON (8 ^{ème})	Bureaux, 1 garage, 3 parkings	230 m ²	APLON REGIONS, Me NEPLE Vacants (2 parkings)	164 645
43	8 Avenue Simon Bolivar PARIS (19 ^{ème})	Local commercial	393 m ²	ED	503 082
45	84 Route de Genève GAILLARD (74)	Local commercial, réserves, 1 garage et 11 parkings	233 m ²	STORFERM	142 540
49	78 Rue de la Part Dieu LYON (3 ^{ème})	Locaux commerciaux, 3 parkings	187 m ²	IMMOBILIERE REPUBLIQUE M. SOUYRIS M. PICAMIGLIO	150 925
50	204 Rue Vendôme LYON (3 ^{ème})	Local commercial, 2 parkings	103 m ²	DG2 IMMOBILIERE DU PALAIS	97 567
54	48 Rue Quivogne LYON (2 ^{ème})	Bureaux, 3 parkings	185 m ²	INFA RHONE ALPES	164 536
56	Centre Commercial La Croix Blanche BOURG EN BRESSE (01)	Locaux commerciaux	45 m ²	SANTE FORME PHOTOMATON	59 754
58	37 Avenue Galiéni JOINVILLE LE PONT (94)	Local commercial	403 m ²	ED	259 163

N°	SITUATION	COMPOSITION	SURFACE	LOCATAIRE	VALEUR COMPTABLE 2013
60	361 Bis – 363 Rue Garibaldi LYON (7 ^{ème})	Bureaux	230 m ²	SAFI MERIC	132 631
63	Centre Commercial Rond Point BOURG EN BRESSE (01)	Local commercial	155 m ²	PHARMACIE DU CARREFOUR	114 932
66	16 Rue de la Grenouillère BOURG EN BRESSE (01)	Bureaux	50 m ²	MCM FORM	44 911
71	43 Avenue Maginot BOURG EN BRESSE (01)	Bureaux, 6 parkings	284 m ²	VACANT	218 881
77	8 Rue Germain LYON (6 ^{ème})	Bureaux	63 m ²	AGENCECO	35 063
78 82	24 Rue des Girondins LYON (7 ^{ème})	Bureaux, garage	62 m ²	VACANT	59 191
79	38-40 Rue Delandine LYON (7 ^{ème})	Bureaux	80 m ²	BDR	65 553
83	7 Cours de la Liberté LYON (3 ^{ème})	Local commercial	442 m ²	Raoul BRUYERE « ROCHE BOBOIS »	294 227
84	35 Avenue des Frères Lumière – LYON (8 ^{ème})	Local commercial, 2 garages	116 m ²	LYON COPIE	138 911
85	67 Cours Emile Zola VILLEURBANNE(69)	Local commercial, 2 garages et 1 parking	239 m ²	GENERAL TRANSMISSION	388 745
87	75 Cours Emile Zola VILLEURBANNE(69)	Local commercial, 2 parkings	113 m ²	ANFH	209 427
88	41 Boulevard de Brou BOURG EN BRESSE (01)	Bureaux, 2 parkings	208 m ²	Direction des Affaires Sanitaires et Sociales	200 531
90	Rue Créqui / Avenue Faure LYON (3 ^{ème})	Locaux commerciaux, 3 garages	171 m ²	R.E.P TORNABAD A.I.L.S VACANT	215 553
92	53 Chemin de Mainteneu SAINT GERMAIN AU MONT D'OR (69)	Local commercial	77 m ²	CER MONTS D'OR	26 549
93	99 Avenue Félix Faure LYON (3 ^{ème})	Local commercial, 1 parking	65 m ²	TROX France	44 210
95	2 Place de la Bourse LYON (2 ^{ème})	Local commercial, Réserve	172 m ²	HSBC	192 086
96	10-12 Quai Saint Antoine LYON (2 ^{ème})	Local commercial	85 m ²	SARL SAINT ANTOINE	137 204
104	8 Rue Gasparin LYON (2 ^{ème})	Local commercial	110 m ²	PAJAZ	86 896
105	116 Rue Cuvier LYON (6 ^{ème})	Bureaux, 2 parkings	201 m ²	CAUPENNE & Co ATHOME AMIGOLOG	224 410
106	Le Galaxie, Rue Flandin LYON (3 ^{ème})	4 parkings		GROUP. FONCIER CREDIPAR	39 370
108	51 Avenue Jean Jaurès LYON (7 ^{ème})	Local commercial, 3 parkings	318 m ²	AGENCE DU GRAND LYON	381 123
110	10-12 Quai Saint Antoine LYON (2 ^{ème})	Local commercial	45 m ²	DECO GONES	91 469

N°	SITUATION	COMPOSITION	SURFACE	LOCATAIRE	VALEUR COMPTABLE 2013
111	158 Avenue Pressensé VENISSIEUX (69)	Local d'activités	214 m ²	ELIA RHONE ALPES	111 593
113	75 Cours Emile Zola VILLEURBANNE (69)	Bureaux, 4 parkings	203 m ²	Vacant	379 422
114	14 Rue Vaubecour LYON (2 ^{ème})	Local commercial	38 m ²	M. Damien ARTHAUD	45 735
116	Résidence Via Créqui Avenue Félix Faure / Rue de Créqui – LYON (7 ^{ème})	Locaux commerciaux, 1 garage	89 m ²	ICARE TORNABAD (garage)	105 678
117	6-8 Rue Antoine Lumière LYON (8 ^{ème})	Local commercial, 1 parking	139,50 m ²	PRESENCE MEDICALE	114 337
119	Rue Pelletier / Boulevard des Canuts – LYON (4 ^{ème})	Local commercial, Bureaux	172 m ² 60 m ²	CONDUITE EUROPEENNE Vacant	353 682
120	116 Rue Cuvier LYON (6 ^{ème})	Bureaux	55 m ²	OGEM	48 784
122	4 Rue des Aqueducs LYON (5 ^{ème})	Local commercial	92 m ²	ROBIN COIFFURE	106 714
123	41 Cours Gambetta LYON (3 ^{ème})	Locaux commerciaux	247 m ²	MARIONNAUD GRENIER IMMOBILIER	198 184
124	6 Rue du Nord VILLEURBANNE (69)	Bureaux	277 m ²	LA CROIX ROUGE	248 492
125	84 Rue de Marseille LYON (7 ^{ème})	Locaux commerciaux	97 m ²	THEAU	132 430
126	202 Avenue F. Roosevelt BRON (69)	Local commercial, 2 garages	96 m ²	AXELIS INTERIM	96 322
127	3 Rue de Margnolles CALUIRE (69)	Local commercial, 1 garage	67 m ²	YNOA	74 700
128	40 Avenue Félix Faure LYON (3 ^{ème})	Locaux commerciaux	82 m ²	CURLY COIFFURE Mme BOX	83 847
129	« Paisy Sud » 60 Chemin de la Bruyère DARDILLY (69)	Local commercial	615 m ²	HONDA MOTO LYON	381 123
130	20 Avenue d'Arsonval BOURG EN BRESSE (01)	Local d'activité	1 200 m ²	HTM	297 276
131	1 Boulevard des Tchécoslovaques LYON (7 ^{ème})	Local commercial	216,50 m ²	A.I.S 2	225 625
132	91 Rue Garibaldi LYON (7 ^{ème})	Local commercial, 2 garages, 4 parkings	270 m ²	LAMY	398 309
134	75 Rue Cuvier LYON (6 ^{ème})	Bureaux, 4 garages	182 m ²	TOKIO MARINE	310 996
135	36 Rue Tronchet LYON (6 ^{ème})	Bureaux, 3 parkings	185 m ²	DENONFOUX	341 486
136	264 Rue Garibaldi LYON (3 ^{ème})	Bureaux, 11 parkings	582 m ²	GDF SUEZ	886 845
137	17 Avenue Condorcet VILLEURBANNE (69)	Bureaux, réserves, 10 parkings,	419,50 m ²	MEDECINS RADIOLOGUES CABINET MEDICAL CONDORCET	437 218

N°	SITUATION	COMPOSITION	SURFACE	LOCATAIRE	VALEUR COMPTABLE 2013
138	26 Rue de la Gare LYON (9 ^{ème})	Bureaux, 11 parkings	529 m ²	SAFEGE ENVIRONNEMENT	670 000
140	71 Cours Albert Thomas LYON (3 ^{ème})	Bureaux, 2 parkings	56 m ²	LOMACO	115 000
144	68 Boulevard des Brotteaux LYON (6 ^{ème})	Local commercial	274 m ²	LA CLEF LYONNAISE	250 000
145	71 Cours Albert Thomas LYON (3 ^{ème})	Archives, 2 parkings	27 m ²	BIODERMA	29 768
146	89 Rue Garibaldi LYON (6 ^{ème})	Bureaux	32 m ²	NEXITY	84 000
147	9 Rue Roger Salengro VILLEURBANNE (69)	Local commercial	300 m ²	TAM TAM	285 000
148	5 Rue Chavannes LYON (1 ^{er})	Local commercial	50 m ²	ATTITUDE DIFFUSION	150 000
149	54 Rue Cuvier LYON (6 ^{ème})	Bureaux	100 m ²	Mme NACHURY	300 000
150	127 Rue Vendôme LYON (6 ^{ème})	Bureaux	71 m ²	CLAUDINE JOLY CONSEIL	180 000
151	116 Rue Cuvier LYON (6 ^{ème})	Bureaux	102 m ²	NEXITY	158 875
152	14 Quai Victor Augagneur LYON (3 ^{ème})	Bureaux	72 m ²	BANQUE POPULAIRE	324 805
153	235 Cours Lafayette LYON (6 ^{ème})	Bureaux	274 m ²	COGEDIM GESTION	852 112
154	Boulevard Victor Coq /Rue des Allumettes – AIX EN PROVENCE (13)	Locaux commerciaux, 7 parkings	469 m ²	WELLA CITYA	1 570 000
155	Rue Bellini – PUTEAUX (92)	Bureaux, 2 parkings	511 m ²	STRALFORS	2 640 000
156	1359 Route de Saint Bel – MARCY L'ETOILE (69)	Bureaux, 10 parkings	315 m ²	MANPOWER	610 000
157	Rue de la Closerie – LISSES (91)	Locaux commerciaux, 85 parkings	1 176 m ²	VACANT LAURIE LUMIERES MONDIAL MOQUETTE ATHLETIC FASHION CONCEPT	2 150 000
158	1359 Route de Saint Bel – MARCY L'ETOILE (69)	Bureaux 8 parkings	208 m ²	BIO MERIEUX	400 000
159	58 avenue Chanoine Cartelier – ST GENIS LAVAL	Bureaux 5 parkings	146 m ²	GVGM	250 000
160	8 Allée des Chevreuils - LISSIEU	Bureaux 5 parkings	183 m ²	SEKISUI ALVEO	320 000

N°	SITUATION	COMPOSITION	SURFACE	LOCATAIRE	VALEUR COMPTABLE 2013
161	8 rue des Emeraudes LYON (6 ^{ème})	3 locaux commerciaux 2 parkings + 1 box double	266 m ²	JRS IMPLANTATION RANDSTAD BODY MINUTE	600 257
162	Esplanade de France SAINT ETIENNE	Local commercial	147 m ²	AG2R	369 298
163	Esplanade de France SAINT ETIENNE	Bureaux + 9 parkings	222 m ²	AG2R	601 290
164	5 Chemin des Presses CAGNES SUR MER	Bureaux + 18 parkings	346 m ²	FREESCALE	1 070 000
165	103 Avenue Maréchal de Saxe – LYON	Local commercial Bureaux + 18 parkings	79 m ² 477 m ²	Crédit Coopératif Espace Immobilier Lyonnais Yramis	1 475 000
166	1359 Route de Saint Bel MARCY L'ETOILE	Bureaux + 6 parkings	162 m ²	BIOMERIEUX	325 300
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER					28 319 497

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 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	15 081 153	16 840 293	12 263 690	14 018 538
Commerces	12 887 798	17 375 307	12 298 859	16 234 254
Locaux d'activités	297 276	380 000	297 276	388 000
Divers	53 270	97 100	53 270	99 000
TOTAL	28 319 497	34 692 700	24 913 095	30 739 792

Annexe aux comptes annuels

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, à l'exception des immeubles locatifs qui ont fait l'objet de réévaluations antérieurement au 01.01.1993. Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement. La valeur estimée des

immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année.

Les comptes annuels ont été établis selon la réglementation imposée aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers, par le décret n° 83-1020 du 29 Novembre 1983, le décret n° 85-334 du 27 Février 1985 fixant le plan comptable professionnel, la loi n° 93.144 du 31 Décembre 1993 et l'arrêté du 26 Avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 Décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 Juin 1999.

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 pour grosses réparations. Cette dernière est conforme au plan pluriannuel de travaux établi sur cinq ans.

ÉTAT DU PATRIMOINE

■ Immobilisations locatives : 28 319 497 €

Ce poste comprend le coût d'achat des immeubles (27 660 183 €) et les aménagements / agencements (659 314 €)

■ Immobilisations financières : 3 131 €

Ce compte correspond aux fonds de roulement constitués auprès de syndics.

■ Créances locataires : 322 198 €

■ Valeurs de placement et disponibilités : 2 198 915 €

- Valeurs mobilières de placement : 450 574 €
- Disponibilités : 1 748 341 €

■ Dettes Financières : 584 580 €

- Dépôt de garantie : 584 580 €

■ Dettes d'exploitation : 183 446 €

- Fournisseurs : 124 865 €
- Locataires créditeurs et à facturer : 58 581 €

- Loyers et charges dus par les locataires : 116 156 €

- Loyers et charges dus par les locataires inscrits en douteux : 206 042 €, provisionnés à hauteur de 146 229 €.

■ Autres créances : 360 338 €

- Créance fiscale (TVA) : 85 145 €
- Fournisseurs débiteurs : 12 078 €
- Provisions sur charges de copropriété : 252 665 €
- Débiteurs divers : 9 848 €
- Produits à recevoir : 602 €

■ Dettes diverses : 1 082 955 €

- Dividendes bloqués : 151 056 €
- 4^{ème} acompte sur dividende versé début 2014 : 659 554 €
- Dettes fiscales : 49 637 €
- Dettes diverses : 48 806 €
- Autres dettes : 173 902 €

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

	31/12/12	Entrées	Sorties	31/12/13
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	24 241 881	3 840 888	422 586	27 660 183
Immobilisations en cours	671 214		11 900	659 314
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	3 131			3 131
	24 916 226	3 840 888	434 486	28 322 628

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

	31/12/12	Dotations	Reprises	31/12/13
Immobilisations corporelles				
Constructions				
Créances				
Créances douteuses	162 039	130 627	146 438	146 229
Provisions				
Pour risques et charges	90 000		30 000	60 000
Pour gros travaux	579 054	80 000	20 475	638 579
	831 093	210 627	196 913	844 808

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

■ Capitaux propres

Ce poste a augmenté de 1 022 080 € suite à l'émission de 6 388 parts nouvelles à la valeur nominale de 160 €.

■ Prélèvement sur prime d'émission

Sont prélevés sur la prime d'émission, les frais d'augmentation de capital et d'acquisition des immeubles. Au titre de l'exercice 2013, ces prélèvements se sont élevés à 483 037 €.

■ Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeuble

Ce poste a augmenté de 47 278 € suite aux cessions réalisées au cours de l'exercice 2013.

■ Report à nouveau

Ce dernier a augmenté de 5 751 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2012.

■ Résultat de l'exercice :

Résultat de l'exercice 2013 : 2 370 885 €
- distribution des 3 premiers acomptes : - 1 477 324 €
- 4^{ème} et dernier acompte versé en 2014 : - 659 554 €
= Mis en report à nouveau : 234 007 €

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

COMPTE DE RÉSULTAT

Charges

■ Charges immobilières : 707 986 €

- Charges et taxes récupérables sur les locataires : 543 170 €
 - dont charges récupérables : 266 216 €
 - dont taxes récupérables : 276 954 €
- Charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 4 913 €
- Gros travaux et réparations : 20 475 €
- Charges locatives non récupérables : 84 150 €
- Taxes non récupérables : 49 890 €
- Assurances : 5 389 €

■ Charges d'exploitation de la Société : 1 010 816 €

- Honoraires de la Société de Gestion : 270 056 €
- Honoraires Commissaires aux Comptes : 15 049 €

Produits

■ Produits de l'activité immobilière et produits annexes: 3 367 817 €

- Loyers : 2 794 533 €
- Charges et taxes refacturées : 543 170 €
- Produits des activités annexes : 30 114 €

- Honoraires relocations : 2 007 €
- Frais d'actes et de contentieux : 20 728 €
- Commission de souscription : 253 918 €
- Frais d'acquisition : 181 900 €
- Honoraires divers : 21 414 €
- Frais bancaires : 2 144 €
- Diverses charges d'exploitation : 11 434 €
- Pertes sur créances irrécouvrables : 21 540 €
- Dotations aux provisions pour créances douteuses : 130 627 €
- Dotations aux provisions pour grosses réparations : 80 000 €

■ Charges financières : 7 034 €

- Intérêts d'emprunt : 7 034 €

■ Charges exceptionnelles : 459 €

■ Autres produits d'exploitation : 647 540 €

- Reprise de provision sur créances douteuses : 146 438 €
- Reprise de provision pour grosses réparations : 20 475 €
- Reprise de provision pour risques et charges : 30 000 €
- Transfert de charges d'exploitation : 435 818 €
- Autres produits : 14 809 €

■ Produits financiers : 48 085 €

- Intérêts sur placement de la trésorerie : 48 085 €

■ Produits exceptionnels : 33 740 €

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter le rapport du Conseil de Surveillance de la SCPI EIRAM au titre de l'année 2013.

Votre Conseil a tenu ses réunions trimestrielles habituelles avec la Société de Gestion, le Cabinet VOISIN, dans un climat très constructif et en bonne entente.

Après les bons résultats de l'année 2012, les actions entreprises en 2013 ont permis une progression sur les points suivants :

↳ Les disponibilités résultant de la trésorerie au 31 décembre 2012 et celles dégagées par l'augmentation de capital ont permis de procéder à cinq investissements pour un montant de 3 840 438 €.

↳ Les loyers encaissés ont continué leur progression :
2012 : 2 554 857 €
2013 : 2 794 533 €, soit + 9,38%.

↳ Le taux d'occupation en m² au 31 décembre 2013 est de 93,07 % contre 90,62 % au 31 décembre 2012.

↳ Enfin le résultat de l'exercice se monte à 2 370 885 € en 2013 contre 2 022 025 € l'exercice précédent, soit une progression de 17,25 %. Ce résultat a permis de distribuer 2 136 678 € et de renforcer pour la différence le report à nouveau.

En ce début d'année 2014, votre conseil lors de sa réunion du 14 avril 2014 a décidé de porter l'acompte trimestriel à 7,50 € par part de capital.

Depuis plusieurs mois, votre conseil avec la direction du Cabinet VOISIN a étudié un projet de fusion avec la SCPI IMMO PLACEMENT et la SCPI DAUPHI-PIERRE gérées depuis plusieurs années par le Groupe VOISIN.

Lors de deux réunions regroupant ces trois SCPI, les Conseils de Surveillance avec l'aide du Cabinet VOISIN ont échafaudé les contours d'un projet de fusion.

Lors du conseil de surveillance du 14 avril 2014, votre conseil a décidé à l'unanimité de présenter ce projet lors d'une assemblée générale extraordinaire qui sera convoquée en fin d'année 2014.

Dans son rapport de gestion, le Groupe VOISIN vous a donné les avantages que les associés d'EIRAM pourront obtenir par ce regroupement.

En conclusion, votre conseil vous recommande d'approuver les résolutions qui vous sont présentées et vous remercie de la confiance que vous lui témoignez.

Fait à Lyon, le 9 mai 2014

Jacques PUPAT	Olivier MARTIN	Roger NOVEL
Président	Vice-Président	Secrétaire

Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes

Aux Associés,

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 EIRAM SCPI, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par le cabinet CBRE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - 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 pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. 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.

II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS :

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 :

Présentation des comptes et estimations comptables

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

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

Concernant les provisions pour grosses réparations, nos travaux ont notamment consisté à vérifier le caractère approprié de la méthode comptable au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des S.C.P.I. et sa correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES :

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

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

Fait à DIJON, le 7 mai 2014

Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Aux Associés,

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 avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214 -106 du Code Monétaire 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 prévues à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Conventions avec la Société de Gestion

⇒ *Mission générale de gestion de la SCPI EIRAM et de son patrimoine*

La Société de Gestion est chargée, en application de l'article 19 des statuts, de rechercher de nouveaux associés, de procéder à l'acquisition des biens sociaux et d'en assurer l'administration. La rémunération due à ce titre par votre société est définie par l'article 22 des statuts de la manière suivante :

- Pour la gestion et l'administration des biens sociaux, la répartition des revenus, pour l'encaissement des loyers, pré loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération auprès des locataires des charges, état des lieux et visite d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, la Société de Gestion perçoit une commission de 8,5 % hors taxes du montant des recettes locatives (loyers et produits locatifs annexes), hors taxes, encaissées, majoré des produits financiers de la société. La Société de Gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la société.

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2013 s'élève à 270 056 euros hors taxes.

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'organisation et l'exécution des programmes d'investissements, la Société de Gestion perçoit une commission de 7,5 % hors taxes du montant des sommes recueillies au titre de chaque augmentation de capital (montant nominal majoré de la prime d'émission). La

Société de Gestion prélèvera pour ses besoins les sommes correspondantes sur les fonds sociaux sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports de tous les associés.

La rémunération perçue par la Société de Gestion au titre de cette convention s'élève à 253 918 euros sur l'exercice 2013.

- En cas de cession de parts par l'intermédiaire de la Gérance, la Société de Gestion perçoit une commission de cession à la charge du cédant de 4,5% hors taxes du prix de vente des parts, cette commission ne comprenant pas les frais d'enregistrement et de publicité qui demeurent à la charge du cessionnaire.
- En cas de cession de parts sans l'intermédiaire de la Gérance, la Société de Gestion perçoit une commission de dossier à la charge du cédant correspondant à 10 % hors taxes de la valeur du prix d'exécution de la part (ou de la valeur du prix d'émission de la part en cas d'augmentation de capital) à la date de cession, quel que soit le nombre de parts cédées, cette commission ne comprenant pas les frais d'enregistrement et de publicité qui demeurent à la charge du cessionnaire.

2. Conventions avec la société LAMY

La société VOISIN a délégué, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, conformément aux dispositions prévues par l'article 20 des statuts, la gestion et l'administration du patrimoine immobilier de la SCPI EIRAM à la société LAMY.

⇒ *Locations de locaux commerciaux*

La société LAMY est locataire de locaux à usage de bureaux situés à LYON 6°, 87, 89 et 91 rue Garibaldi qui sont la propriété de la SCPI EIRAM.

A ce titre, une somme de 160 705 euros hors taxes, représentative des loyers, a été quittancée par la société EIRAM.

Fait à DIJON, le 7 mai 2014
Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

Assemblée Générale Ordinaire

du 19 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 A 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	2 370 885,45 €
+ report à nouveau des exercices précédents	<u>365 352,39 €</u>
TOTAL	2 736 237,84 €

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés.....	2 136 877,50 €
. report à nouveau	<u>599 360,34 €</u>
TOTAL	2 736 237,84 €

Cinquième 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 CB RICHARD ELLIS EXPERTISES

approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

- valeur comptable de l'actif net	28 509 618 €, soit 374,60 €/part
- valeur de réalisation.....	35 521 400 €, soit 466,73 €/part
- valeur de reconstitution	41 048 506 €, soit 539,35 €/part

Sixième résolution : Arbitrage du patrimoine

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

Septième résolution : Nomination du dépositaire

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

S.C.P.I. E.I.R.A.M

(EPARGNE IMMOBILIERE RHÔNE-ALPES MEDITERRANEE)

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public

Capital social au 31.12.2013 : 12 177 120 €

Siège social : 15 Place Grangier – BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX

E-Mail : contact.scpi@groupe-voisin.com

www.scpi-eiram.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

RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Dany GALERNE

Rachèle KRUMM

Commissaires aux Comptes

Titulaire : AGM AUDIT LEGAL – 7 rue Marguerite Yourcenar – 21000 DIJON

Suppléant : M. Philippe BROICHOT - 7 rue Marguerite Yourcenar – 21000 DIJON

Conseil de Surveillance

Président M. Jacques PUPAT

Vice-Président M. Olivier MARTIN

Président d'honneur M. René GUERRY

Secrétaire M. Roger NOVEL

Membres Mme Evelyne VIVIER-RENOUX

M. Xavier CHARVET

M. Bernard de LAPORTE

M. Robert GIRAUD

M. Christophe SEPULCHRE

M. Pierre VELAY

M. André XIBERAS

Expert immobilier

CB RICHARD ELLIS EXPERTISES – 87/89 rue Garibaldi – 69006 LYON

