

# Sommaire

Chiffres significatifs .....	1
Rapport de la Société de Gestion .....	2
Évolution du capital et marché des parts .....	2
Investissements – Arbitrages – Composition du patrimoine.....	4
Gestion locative et immobilière .....	5
Résultats financiers.....	7
Valeurs de la Société – Fiscalité – Perspectives.....	10
État du patrimoine .....	12
Tableaux d’analyse de variation des capitaux propres .....	13
Compte de résultat .....	14
Actif immobilier.....	16
Annexe aux comptes annuels .....	20
Rapport du Conseil de Surveillance.....	24
Rapports du Commissaire aux Comptes .....	26
Résolutions .....	30



# Chiffres significatifs

## COMPTE DE RÉSULTAT 2012

	en euro
Produits	2 585 461
dont loyers	1 755 223
Charges	1 279 884
Résultat	1 305 577

## BILAN AU 31/12/2012

Capital social	8 044 786
Total des capitaux propres	14 973 663
Immobilisations locatives	16 515 643
Total du bilan	19 235 249

## AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	1 305 577	53,27
Dividende distribué	1 286 670	52,50

## RENTABILITE

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>1</sup>	5,83 %
Rentabilité de l'exercice (rapporté au prix acheteur du 1 <sup>er</sup> janvier) <sup>2</sup>	5,64 %
TRI <sup>2</sup> sur 10 ans	10,95%

## PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	20 540 000	778,47
Valeur comptable	14 973 663	567,51
Valeur de réalisation	19 461 463	737,60
Valeur de reconstitution	22 718 862	861,05

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

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

# Rapport de la Société de Gestion

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

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

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

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

Dans ce contexte, les SCPI d'immobilier d'entreprise confirment malgré tout, année après année, leur statut de valeur refuge avec une collecte de 2,32 milliards d'euros, en augmentation de 10,8 % par rapport à 2011. Le rendement moyen 2012 de ces SCPI est de 5,27 %. Au titre de l'exercice écoulé, la rentabilité de votre SCPI s'est établie à 5,83 %.

IMMAUVERGNE a poursuivi en 2012 la stratégie initiée les années précédentes, à savoir, procéder à des travaux de rénovation pour proposer des locaux conformes aux exigences actuelles des locataires, arbitrer les patrimoines obsolètes et poursuivre sa politique d'investissement. Cette volonté de développer votre SCPI s'est traduite par la réalisation de deux investissements, d'un arbitrage, mais également par l'ouverture d'une augmentation de capital qui lui donnera les moyens financiers pour réaliser de nouvelles acquisitions en 2013.

Nous examinerons successivement :

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

## Évolution du capital et marché des parts

### Marché Primaire

Une augmentation de capital portant sur l'émission de 4 392 parts nouvelles au prix de 900 € (valeur nominale de 304,90 € + une prime d'émission de 595,10 €) a été ouverte le 5 décembre 2012. Au 31 décembre 2012, 1 877 parts ont été souscrites portant le capital social de 7 472 489,20 € à 8 044 786,50 €. Il est composé de 26 385 parts réparties entre 690 associés.

Les 2 515 parts restantes ont été souscrites au cours du mois de janvier 2013. La SCPI IMMAUVERGNE aura collecté 3,95 M€ lui permettant de poursuivre son développement.

# Rapport de la Société de Gestion

## Marché Secondaire

Au cours de l'année 2012, 249 parts ont été enregistrées à la vente dont 200 ont trouvé contrepartie. Les 49 parts restant à la vente au 31 décembre étaient offertes au prix de 906 € à comparer au prix de la part sur l'augmentation de capital de 900 €. Sur les 249 parts offertes à la vente, 207 proviennent du règlement de 4 successions.

Sur l'année écoulée, seuls six prix d'exécution ont pu être établis :

CONFRONTATION	PARTS INSCRITES A L'ACHAT	PARTS INSCRITES A LA VENTE	NBRE DE PARTS EXECUTEES	PRIX ACQUEREUR	PRIX d'EXECUTION	NBRE DE PARTS NON EXECUTEES
31/01/2012	2	0	0	0,00 €	non établi	0
29/02/2012	2	0	0	0,00 €	non établi	0
30/03/2012	2	0	0	0,00 €	non établi	0
30/04/2012	2	0	0	0,00 €	non établi	0
31/05/2012	2	0	0	0,00 €	non établi	0
29/06/2012	81	28	28	912,00 €	826,24 €	0
31/07/2012	11	0	0	0,00 €	non établi	0
31/08/2012	49	60	49	874,00 €	791,81 €	11
28/09/2012	33	11	11	906,00 €	820,80 €	0
31/10/2012	14	10	10	906,00 €	820,80 €	0
30/11/2012	107	96	96	906,00 €	820,80 €	0
31/12/2012	6	55	6	906,00 €	820,80 €	49

## Évolution du capital

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA S.C.P.I. PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2008	7 472 489,20 €	-	24 508	680	-	729 €
2009	7 472 489,20 €	-	24 508	687	-	775 €
2010	7 472 489,20 €	-	24 508	691	-	893 €
2011	7 472 489,20 €	-	24 508	679	-	931 €
2012	8 044 786,50 €	1 689 300 €	26 385	690	161 628 €	906 €

## Évolution du marché secondaire

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1ER JANVIER	DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS
2008	77	0,31 %	0	4,50 % HT
2009	116	0,47 %	0	4,50 % HT
2010	124	0,51 %	0	4,50 % HT
2011	75	0,31 %	0	4,50 % HT
2012	200	0,82 %	49	4,50 % HT

# Rapport de la Société de Gestion

## Investissements-Arbitrages

### Investissements

Au cours de l'exercice, IMMAUVERGNE a acquis les biens suivants :

- 2 locaux commerciaux neufs d'une surface total de 484 m<sup>2</sup> - Avenue de Ventadour à TULLE au prix de 577 000 € HT HD.
- 6 cellules commerciales neuves d'une surface totale de 970 m<sup>2</sup> - FORUM SUD – Avenue de la Rochelle à BESSINES au prix de 1 690 000 € HT HD.

Ces investissements ont été financés à hauteur de 1 595 000 € par emprunt bancaire au taux Euribor 3 mois + marge.

### Arbitrages

Au cours de l'exercice, IMMAUVERGNE a réalisé un arbitrage. Ce dernier a porté sur la vente d'une surface de bureaux de 84 m<sup>2</sup> sis Rue Robert Mallet Stenvens à NIMES au prix de 70 000 €.

Cette cession a dégagé une moins value de 19 900 €.

## Composition du patrimoine

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

	Bureaux	Loc. Com.	Loc. Indus Loc. Activ.	Total
Paris	-	-	-	-
Région Parisienne	-	-	-	-
Province	65,55 %	31,67 %	2,78 %	100 %
<b>Total</b>	65,55 %	31,67 %	2,78 %	100 %

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

	Bureaux	Loc. Com.	Loc. Indus Loc. Activ.	Total
Paris	-	-	-	-
Région Parisienne	-	-	-	-
Province	11 349	4 078	1 000	16 427
<b>Total</b>	11 349	4 078	1 000	16 427

# Rapport de la Société de Gestion

Au 31 décembre 2012, le patrimoine de la SCPI IMMAUVERGNE comprenait 79 unités locatives. Certaines sociétés sont locataires sur plusieurs sites.

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

	Nombre d'unités locatives	% des loyers / Total des loyers
Conseil Régional d'Auvergne	3	10,22 %
France Telecom	1	5,13 %
Crédit Agricole	1	4,06 %
Cabinet Constantin	1	3,99 %
Groupe VETIR	1	3,84 %
STILL SAXBY	1	3,66 %
AKTEA	1	2,93 %
Caisse d'Epargne d'Auvergne	2	2,79 %
TOTAL	11	36,63 %

## Gestion locative et immobilière

### Gestion Locative

#### - Taux d'occupation

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

Ce taux a évolué au cours de l'exercice entre 91,19 % et 93,73 %. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice 2012 ressort à 92,45 %.

#### - Locations / relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 7 relocations et 2 résiliations de baux :

- Immeuble Le Becquerel – MERIGNAC :
  - 135 m<sup>2</sup> ont été loués par la société COMMERCIAL BEST JOB.
  - 188 m<sup>2</sup> ont été libérés par la société CEMSI.
  - 243 m<sup>2</sup> ont été loués par la société SATOB CONSTRUCTION.
- Immeuble Le Polygone – SAINT ETIENNE : 160 m<sup>2</sup> ont été loués par la société ITGA.
- Immeuble M 26 – RAMONVILLE : 160 m<sup>2</sup> ont été loués par la société IMPRESSION SA.
- Immeuble Le Tasta – BRUGES : 294 m<sup>2</sup> ont été libérés par la société DU PORTAL et reloués par la société ALYOTECH
- 13, rue Louis Rosier – CLERMONT FERRAND :
  - 373 m<sup>2</sup> ont été loués à la société IP SANTE.
  - 194 m<sup>2</sup> ont été loués à la société SITTI.

<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

# Rapport de la Société de Gestion

## - Contentieux

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

Les provisions constituées à ce titre en 2012 s'élèvent à 22 152 € et les reprises sur provisions à 18 172 €.

Au cours de l'exercice, aucune créance n'a été passée en perte sur créances irrécouvrables.

## 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 2012, le montant de ces travaux s'élève à 210 662 €.

Ils concernent principalement :

- Immeuble le Becquerel – MERIGNAC : climatisation pour 50 000 €
- Rue Marcel Dassault – SAINTE LUCE SUR LOIRE : rénovation des locaux pour 82 297 €
- Immeuble le Polygone – SAINT ETIENNE : rénovation des locaux pour 55 186 €

### - Grosses réparations

Une provision pour grosses réparations représentant 6 % 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 31/12/11	:	385 375 €
+ Dotation exercice 2012	:	+ 105 486 €
- Reprise exercice 2012	:	- <u>27 418 €</u>
= Solde de la provision au 31/12/12	:	463 443 €

Les principaux travaux effectués en 2012 ont concerné la réfection de l'étanchéité de la toiture de l'immeuble Beaulieu sis 1 Boulevard Berthelot à CHAMALIERES pour 6 083 €, la réfection du hall de l'immeuble sis Quai Jean Moulin à LYON pour 7 234 € et le remplacement d'une climatisation de l'immeuble sis Boulevard des Canuts à LYON pour 4 649 €.

### - Travaux d'entretien et de réparation

En 2012, le montant de ces travaux s'élèvent à 5 184 € contre 19 011 € en 2011.

# Rapport de la Société de Gestion

## Résultats financiers

### Résultat - revenus distribués

L'exercice 2012 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 1 305 577 €, soit 53,27 € par part contre 1 310 687 €, soit 53,48 € par part en 2011. Cette diminution provient de l'augmentation des charges sur locaux vacants, des provisions sur créances douteuses et des honoraires de relocation.

Compte tenu de ces résultats, le dividende distribué a été maintenu à 52,50 € par part, 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 13,01 € par part (représentant environ un trimestre de revenus) lui permettant d'amortir une éventuelle baisse de ses résultats dans un contexte économique qui demeure difficile.

La rentabilité 2012 s'établit ainsi à :

- 5,83 % pour un prix de part acquéreur moyen<sup>4</sup> en 2012 de 899,90 €
- 5,64 % pour une part acquise en décembre 2011 à 931 €

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

# Rapport de la Société de Gestion

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

	2012	% du TOTAL des REVENUS	2011	% du TOTAL des REVENUS	2010	% du TOTAL des REVENUS	2009	% du TOTAL des REVENUS	2008	% du TOTAL des REVENUS
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	71,62	98,99%	68,38	96,40%	70,86	97,48%	72,49	99,71%	67,76	98,60%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,41	0,57%	0,31	0,43%	0,18	0,25%	0,15	0,21%	0,86	1,25%
Produits divers	0,32	0,44%	2,25	3,17%	1,65	2,27%	0,06	0,08%	0,11	0,15%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>72,35</b>	<b>100,00%</b>	<b>70,93</b>	<b>100,00%</b>	<b>72,69</b>	<b>100,00%</b>	<b>72,71</b>	<b>100,00%</b>	<b>68,72</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	5,72	7,90%	5,51	7,77%	5,75	7,90%	5,74	7,90%	5,36	7,79%
Autres frais de gestion	2,73	3,77%	3,74	5,27%	4,22	5,80%	2,09	2,87%	2,98	4,34%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,33	1,84%	12,26	17,29%	3,34	4,60%	2,10	2,89%	3,44	5,00%
Charges locatives non récupérées	4,50	6,21%	3,66	5,16%	3,91	5,38%	2,07	2,85%	0,17	0,25%
Sous total										
charges externes	14,27	19,72%	25,17	35,49%	17,21	23,68%	12,00	16,51%	11,95	17,39%
Charges financières	1,46	2,02%	0,70	0,99%						
Amortissements nets										
- patrimoine									0,35	0,50%
- autres					0,81	1,11%	0,85	1,18%	0,89	1,30%
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
- pour travaux	3,19	4,40%	-7,31	-10,31%	2,40	3,30%	3,64	5,01%	1,75	2,55%
- autres	0,16	0,22%	-1,11	-1,57%	-2,01	-2,76%	0,43	0,59%	1,29	1,87%
Sous total										
charges internes	4,81	6,65%	-7,72	-10,88%	1,20	1,65%	4,93	6,78%	4,28	6,22%
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>19,08</b>	<b>26,37%</b>	<b>17,45</b>	<b>24,60%</b>	<b>18,42</b>	<b>25,34</b>	<b>16,93</b>	<b>23,29%</b>	<b>16,23</b>	<b>23,61%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>53,27</b>	<b>73,63%</b>	<b>53,48</b>	<b>75,40%</b>	<b>54,27</b>	<b>74,66%</b>	<b>55,77</b>	<b>76,71%</b>	<b>52,49</b>	<b>76,39%</b>
Variations report à nouveau et autres réserves	0,77	1,07%	0,98	1,38%	1,77	2,44%	3,27	4,50%	1,51	2,20%
<b>Revenus distribués avant prélèvement libératoire</b>	<b>52,50</b>	<b>72,56%</b>	<b>52,50</b>	<b>74,01%</b>	<b>52,50</b>	<b>72,22%</b>	<b>52,50</b>	<b>72,21%</b>	<b>51,00</b>	<b>74,21%</b>
Revenus distribués après prélèvement	52,38	72,40%	52,42	73,90%	52,45	72,15 %	52,46	72,15 %	50,75	73,84%

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

<sup>(2)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises

# Rapport de la Société de Gestion

## Évolution de la rentabilité des parts

	2012	2011	2010	2009	2008
Dividende distribué	52,50 €	52,50 €	52,50 €	52,50 €	51,00 €
<i>Dont dividende pris sur le report à nouveau</i>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<i>Dont dividende pris sur les plus values réalisées</i>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)	900 €	-	-	-	-
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N – 1)	931 €	893 €	775 €	729 €	755 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	899,90 €	893,59 €	834,22 €	773,64 €	749,23€
Variation du prix acquéreur moyen	+ 0,71 %	+ 7,11 %	+ 7,83 %	+ 3,25 %	1,88 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription	5,83 %	-	-	-	-
- sur prix acquéreur moyen	5,83 %	5,88 %	6,29 %	6,78 %	6,81 %

## Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31 décembre 2011*	Durant l'année 2012	Total au 31 décembre 2012
Fonds collectés	14 112 571	1 689 300	15 801 871
+ cession d'immeubles	3 255 233	70 000	3 325 233
+ divers	0	0	0
- commission de souscription	- 961 006	- 161 628	- 1 122 634
- achat d'immeubles	-15 937 638	- 2 267 000	- 18 204 638
- frais d'acquisition	- 685 717	- 135 530	- 821 247
- divers (aménagement)	- 860 202	- 210 663	-1 070 865
- divers (fonds de remboursement)	- 76 131	0	- 76 131
- divers (prélèvement sur prime d'émission)	- 49 928	0	- 49 928
= somme restant à investir**	- 1 202 818	-1 015 521	-2 218 339

\*depuis l'origine de la société

\*\*somme prélevée sur la trésorerie

# Rapport de la Société de Gestion

## 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	14 973 663 €, soit 567,51 €/part
- valeur de réalisation	19 461 463 €, soit 737,60 €/part
- valeur de reconstitution	22 718 862 €, soit 861,05 €/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.

La loi de finances rectificative 2012 a modifié le régime des plus-values sur cessions réalisées à compter du 01.01.2013.

Le taux de la surtaxe varie en fonction du montant de la plus-value imposable. Les redevables dont le montant de la plus-value imposable se trouve juste au dessus des seuils d'entrée de chacune des tranches du barème bénéficient d'une décote calculée comme suit :

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

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

## Perspectives

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

La Société de Gestion continuera d'étudier toutes opportunités permettant de développer la SCPI IMMAUVERGNE et de poursuivre la mutualisation de son patrimoine.

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

# Rapport de la Société de Gestion

## Assemblée Générale

L'Assemblée revêt la forme mixte. Les résolutions présentées au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire qui vous sont proposées sont habituelles. Les résolutions présentées au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire portent sur la mise à jour des statuts.

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

La Société de Gestion,  
VOISIN S.A.

# État du patrimoine

	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	+16 515 643	+20 540 000	+14 125 781	+18 088 000
Immobilisations en cours			+34 505	
<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	-463 443		-385 375	
Entretien et réparations				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL 1</b>	<b>+16 052 200</b>	<b>+20 540 000</b>	<b>+13 774 911</b>	<b>+18 088 000</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	+8 261	+8 261	+8 261	+8 261
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	+33 192	+33 192	+22 039	+22 039
Autres créances	+275 053	+275 053	+270 100	+270 100
Provisions pour dépréciation des créances	-11 215	-11 215	-7 235	-7 235
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
Valeurs mobilières de placement			+453 860	+453 860
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+2 414 315	+2 414 315	+1 195 250	+1 195 250
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
<b>DETTES</b>				
Dettes financières	-3 243 703	-3 243 703	-1 587 293	-1 587 293
Dettes d'exploitation	-123 639	-123 639	-139 760	-139 760
Dettes diverses	-430 801	-430 801	-415 204	-415 204
<b>TOTAL 2</b>	<b>-1 078 537</b>	<b>- 1 078 537</b>	<b>-199 982</b>	<b>- 199 982</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL 3</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>+14 973 663</b>		<b>+13 574 929</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>+19 461 463</b>		<b>+17 888 018</b>

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

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2011	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	+7 472 489			+7 472 489
Capital en cours de souscription	0		+572 297	+572 297
<b>PRIMES D'EMISSION</b>				
Primes d'émission	+5 628 768			+5 628 768
Primes d'émission en cours de souscription			+1 117 003	+1 117 003
Prélèvement sur prime d'émission	-289 449		-289 573	-579 022
<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>	+76 131			+76 131
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>	+362 638		-19 900	+342 738
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	+300 335	+24 017		+324 352
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	+1 310 687	-1 310 687	+1 305 577	+1 305 577
Acomptes sur distribution	-1 286 670	+1 286 670	-1 286 670	-1 286 670
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>+13 574 929</b>	<b>0</b>	<b>+1 398 734</b>	<b>+14 973 663</b>

# Compte de résultat de l'exercice / charges

CHARGES (hors taxes)	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>612 330</b>		<b>897 708</b>	
Charges ayant leur contrepartie en produits		469 545		507 510
Charges d'entretien du patrimoine locatif		5 184		19 011
Grosses réparations		27 418		281 543
Autres charges immobilières		110 183		89 644
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>631 692</b>		<b>574 374</b>	
Diverses charges d'exploitation		206 896		205 859
Commission de souscription		161 628		0
Dotations aux amortissements sur immobilisations locatives <sup>4</sup>		135 530		239 520
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		22 152		5 732
Provisions pour grosses réparations		105 486		102 367
Provisions pour entretien et réparations		0		0
Autres charges		0		20 896
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>35 862</b>		<b>17 219</b>	
Charges financières		35 862		17 219
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges financières				
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>1</b>	
Charges exceptionnelles				1
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 279 884</b>		<b>1 489 302</b>	
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>1 305 577</b>		<b>1 310 687</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 585 461</b>		<b>2 799 989</b>	

<sup>4</sup> Les dotations aux amortissements sur immobilisations locatives correspondent aux frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission et sont donc neutres sur le résultat de la SCPI. Précédemment, ces frais étaient amortis sur 20 ans.

# Compte de résultat de l'exercice / produits

PRODUITS (hors taxes)	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>	<b>2 224 768</b>		<b>2 183 274</b>	
Produits de l'activité immobilière				
Loyers		1 755 223		1 675 764
Charges facturées		469 545		507 510
Produits annexes				
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>349 430</b>		<b>559 425</b>	
Amortissements prélevés sur prime d'émission		135 530		239 520
Reprises de provisions d'exploitation				
- sur créances douteuses		18 172		32 995
- pour grosses réparations		27 418		281 543
Transfert de charges d'exploitation		161 628		
Autres produits		6 682		5 367
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>10 137</b>		<b>7 517</b>	
Produits financiers		10 137		7 517
Reprises de provisions sur charges financières				
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>1 126</b>		<b>49 773</b>	
Produits exceptionnels		1 126		49 773
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>2 585 461</b>		<b>2 799 989</b>	
<b>solde débiteur = perte</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 585 461</b>		<b>2 799 989</b>	

# Actif immobilier

## CLERMONT FERRAND et agglomération

DATE D'ACHAT	SITUATION	COMPOSITION	Prix d'achat et Agencement HT	Frais d'acquisition HT	Prix de revient HT	LOCATAIRES
1976	Centre Commercial Plein Sud – Aubière	Local commercial : 64 m <sup>2</sup>	60 526,46	10 050,05	70 576,51	MINIT FRANCE
1977	Centre Commercial de Croix Neyrat – Clermont Ferrand	Local commercial : 165 m <sup>2</sup>	107 963,57	1 895,81	109 859,38	Caisse d'Epargne Auvergne
1977	Centre Commercial de Croix Neyrat – Clermont Ferrand	Locaux commerciaux : 120 m <sup>2</sup>	80 632,24	1 970,43	82 602,67	SARL TOMLEA (bijoutier) HELIOS (coiffeur)
1977	Centre Commercial Carrefour – Chamalières	Local commercial : 181 m <sup>2</sup>	111 562,19	2 515,41	114 077,60	Mairie de Chamalières
1982	Centre Commercial Carrefour – Chamalières	Local commercial : 159 m <sup>2</sup>	65 248,18	1 793,57	67 041,75	ARS
1983	8, Rue du 11 Novembre	Local commercial : 122 m <sup>2</sup>	68 602,06	13 663,24	82 265,30	Alain Manoukian
1984	Beaulieu 1 – 19, Bd Berthelot – Chamalières	Bureaux : 438 m <sup>2</sup>	429 192,03	8 423,79	437 615,82	Conseil Régional Auvergne
1984	Beaulieu 1 – 19, Bd Berthelot – Chamalières	Bureaux : 828 m <sup>2</sup>	918 990,31	14 163,62	933 153,93	Conseil Régional Auvergne CAGI (parking)
1990	Beaulieu 3 – 29/31 Bd Berthelot – Chamalières	Bureaux : 240 m <sup>2</sup>	219 069,24	4 656,75	223 725,99	GMF
1990	Beaulieu 3 – 29/31 Bd Berthelot – Chamalières	Bureaux : 65 m <sup>2</sup>	62 504,10	1 607,80	64 111,90	GMF
1996	Zone Industrielle Ladoux – Cebazat	Bureaux : 735 m <sup>2</sup>	293 672,15	56 678,84	350 350,99	MFP MICHELIN
1997	Le Brezet – 48 Rue Georges Besse – Clermont Ferrand	Local d'activités : 1 000 m <sup>2</sup>	518 326,66	10 233,66	528 560,32	STILL SAXBY
1997	43, Avenue de l'Union Soviétique – Clermont Ferrand	Local commercial : 52 m <sup>2</sup>	68 602,06	19 356,43	87 958,49	Caisse d'Epargne Auvergne
2002	La Pardiou – 13 Rue Louis Rosier Clermont Ferrand	Bureaux : 817 m <sup>2</sup>	667 404,07	36 332,73	703 736,80	AYDAL FACILITIES IP SANTE EIS FRANCE AIR SITTI
2002	Cyberpark – ZAC des Sauzes – Aubière	Bureaux : 570 m <sup>2</sup>	585 000,00	11 500,00	596 500,00	CREDIT AGRICOLE

## LYON et agglomération

DATE D'ACHAT	SITUATION	COMPOSITION	Prix d'achat et Agencement HT	Frais d'acquisition HT	Prix de revient HT	LOCATAIRES
1987	Le Mercure – 94, Rue Servient – Lyon	Bureaux : 301 m <sup>2</sup>	333 496,27	60 597,54	394 093,81	Consulat d'Espagne MC Manager
1988	16, Quai Jean Moulin – Lyon	Local commercial : 319 m <sup>2</sup>	161 489,24	32 776,54	194 265,78	Alsace Croisières
1989	87, Cours Lafayette - Lyon	Local commercial : 79m <sup>2</sup>	147 117,15	2 670,30	149 787,45	PROMAN
1989	86-90 Rue Paul Bert Lyon	Bureaux : 471 m <sup>2</sup>	640 048,43	13 324,71	653 373,14	Communauté Urbaine de Lyon NAVTEQ
1990	Parc du Gare – Villefranche	Local commercial : 600 m <sup>2</sup>	396 367,44		396 367,44	GEMO (Groupe VETIR)

# Actif immobilier

## LYON et agglomération

DATE D'ACHAT	SITUATION	COMPOSITION	Prix d'achat et Agencement HT	Frais d'acquisition HT	Prix de revient HT	LOCATAIRES
1991	69 Bd des Canuts – Lyon	Bureaux : 119 m <sup>2</sup>	181 751,65	4 608,42	186 360,07	CIL 2000

## SAINT ETIENNE

1990	55, Cours Fauriel	Local commercial : 145 m <sup>2</sup>	159 919,02		159 919,02	SELECT TT (agence travail temporaire)
1992	46, Rue de la Télématique	Bureaux : 160 m <sup>2</sup>	206 448,86	3 179,44	209 628,30	ITGA

## Agglomération toulousaine

1990	Innopolis – ZAC de la grande Borde -Labège	Bureaux : 593 m <sup>2</sup>	664 347,76	11 004,20	675 351,96	ORBITICS VALIDAPRO PRAGMA Locaux vacants
1991	Octopussy – 16, av. de l'Europe – Ramonville Saint Agne	Bureaux : 715 m <sup>2</sup>	606 928,97		606 928,97	FAFSEA ARCADE MANAGEMENT SCE SDIS 31
2001	Europarc M26 – Parc du Canal – Ramonville Saint Agne	Bureaux : 741 m <sup>2</sup>	606 167,18	38 909,43	645 076,61	Microsoft France AFITEX IMPRESSION SA

## Agglomération bordelaise

2004	Le Becquerel – 12, avenue Henri Becquerel – Mérignac	Bureaux : 853 m <sup>2</sup>	937 528,00	70 711,55	1 008 239,55	Satob Construction Caisse d'Epargne Commercial Best Job Locaux vacants
2004	Le Tasta – Bd des expositions – Bruges	Bureaux : 738 m <sup>2</sup>	1 107 582,00	21 700,00	1 129 282,00	ALYOTECH AKTEA
2004	Heliopolis – Avenue de Magudas Mérignac	Bureaux : 1 134 m <sup>2</sup>	905 632,00	56 600,00	962 232,00	AIRELEC Mr CONSTANTIN Bureau Véritas DIGETECA
2011	ZAC Ravesies – Bordeaux	Bureaux : 572 m <sup>2</sup>	1 335 000,00	38 730,42	1 373 730,42	FRANCE TELECOM

## NIMES

1989	Forum Ville Active	Bureaux : 350 m <sup>2</sup>	331 510,06		331 510,06	Rencontres Internationales Rex Rotary VILLARD TP
2000	Forum Ville Active	Bureaux : 254 m <sup>2</sup>	259 087,16		259 087,16	MATIERE Vacant

# Actif immobilier

## Agglomération dijonnaise

DATE D'ACHAT	SITUATION	COMPOSITION	Prix d'achat et Agencement HT	Frais d'acquisition HT	Prix de revient HT	LOCATAIRES
1982	Centre Commercial bd du Champ aux Métiers – Quetigny	Local commercial : 275 m <sup>2</sup>	77 554,44	1 577,09	79 131,53	FAITES LA FETE
1982	Centre Commercial bd du Champ aux Métiers – Quetigny	Local commercial : 225 m <sup>2</sup>	67 077,57	8 947,41	76 024,98	SPOT CONSEIL

## Agglomération nantaise

1992	Parc d'activité de Maison Neuve – Sainte Luce sur Loire	Bureaux : 773 m <sup>2</sup>	866 296,73	13 022,23	879 316,72	NETMAKERS RENOUARD IFPI IPSOTV Locaux vacants
------	---	------------------------------	------------	-----------	------------	---

## Autres Agglomérations

2012	Avenue de Ventadour - Tulle	Locaux commerciaux: 484 m <sup>2</sup>	577 000,00	32 938,50	609 938,50	MACIF LA PATATERIE
2012	FORUM SUD – Avenue de la Rochelle – Bessines	Locaux commerciaux : 970 m <sup>2</sup>	1 690 000,00	101 330,00	1 791 330,00	6 locataires
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER :</b>			<b>16 515 643,01</b>	<b>707 469,91</b>	<b>17 223 112,92</b>	

# Actif immobilier

## 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 2012		EXERCICE 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)
Bureaux	12 157 656	13 465 000	12 034 794	13 470 000
Commerces	3 839 660	6 505 000	1 572 660	4 048 000
Locaux d'activités	518 327	570 000	518 327	570 000
<b>TOTAL</b>	<b>16 515 643</b>	<b>20 540 000</b>	<b>14 125 781</b>	<b>18 088 000</b>

# Annexe aux comptes annuels

## Méthodes comptables et règles d'évaluation

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

Le bilan est remplacé par un « 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.

## ÉTAT DU PATRIMOINE

### ■ Immobilisations locatives : 16 515 643 €

Ce poste comprend le coût d'achat des immeubles (15 695 938 €) et les aménagements / agencements (819 706 €)

### ■ Immobilisations financières : 8 261 €

Ce compte correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndicats.

### ■ Créances locataires : 33 192 €

- Loyers et charges dus par les locataires : 13 144 €

- Loyers et charges dus par les locataires inscrits en douteux : 20 048 €, provisionnés à hauteur de 11 215 €.

### ■ Autres créances : 204 663 €

Ce compte comprend les acomptes payés aux syndicats et les provisions versées par les locataires.

### ■ Autres débiteurs : 67 704 €

Ce compte correspond au solde du prix de la vente de la surface de bureau à NIMES que le notaire devait reverser à IMMAUVERGNE.

### ■ Valeurs de placement et disponibilités : 2 414 315 €

Disponibilités : 2 414 315 €

L'augmentation des disponibilités résulte des fonds collectés en décembre 2012 suite à l'ouverture de l'augmentation de capital.

# Annexe aux comptes annuels

## ■ Dettes financières : 3 243 703 €

- Dettes bancaires : 2 930 000 €
- Dépôts de garantie : 313 703 €

## ■ Dettes d'exploitation : 123 639 €

- Fournisseurs : 17 162 €
- Clients créditeurs (loyers perçus d'avance) : 106 477 €

## ■ Dettes diverses : 430 801 €

- Dettes fiscales (TVA) : 28 588 €
- Dividendes bloqués : 221 €
- Dividendes du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 382 325 €
- Autres dettes et charges à payer : 19 667 €

## ■ État de l'actif immobilisé

	31/12/11	Entrées	Sorties	31/12/12
<b>Immobilisations incorporelles</b> Immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	13 516 738	2 267 000	87 800	15 695 938
Immobilisations en cours	34 505		34 505	0
Immobilisations corporelles d'exploitation	609 043	210 663		819 706
<b>Immobilisations financières</b> Immobilisations financières	8 261			8 261
	14 168 548	2 477 663	122 305	16 523 905

## ■ État des amortissements et provisions

	31/12/11	Dotations	Reprises	31/12/12
<b>Immobilisations corporelles</b> Constructions				
<b>Créances</b> Créances douteuses	7 235	22 152	18 172	11 215
<b>Provisions</b> Pour risques et charges Pour gros travaux Pour entretien et réparations	385 375	105 486	27 418	463 443
	392 610	127 638	45 590	474 658

# Annexe aux comptes annuels

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### ■ Capitaux propres

Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale : +572 297 €

### ■ Prime d'émission

Sur les souscriptions : 1 117 003 €.

Prélèvement :

- de la commission de souscription : - 161 628 €
- des frais d'acquisitions des immeubles acquis en 2012 : 135 530 €
- du remboursement sur frais d'acquisition antérieurs : + 7 585 €

### ■ Fonds de remboursement

Aucun mouvement n'a été opéré au cours de l'exercice.

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

Ce poste a diminué de 19 900 € en raison de la moins value dégagée par la cession de la surface de bureaux de NIMES.

### ■ Report à nouveau

Ce dernier a augmenté de 24 017 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2011.

### ■ Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2012 : 1 305 577 €

- distribution des 3 premiers acomptes : 904 345 €

- 4<sup>ème</sup> et dernier acompte versé en 2013 : 382 325 €

= Solde du résultat mis en report à nouveau : 18 907 €

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

## COMPTE DE RÉSULTAT

### Produits

#### ■ Produits de l'activité immobilière

- Loyers : 1 755 223 €

- Charges et taxes refacturées : 469 545 €

# Annexe aux comptes annuels

## ■ Autres produits d'exploitation

- Amortissements prélevés sur prime d'émission : 135 530 €
- Autres produits (refacturation de travaux suite à l'état des lieux de sortie des locataires) : 6 682 €
- Transfert de charges d'exploitation : 161 628 €

## ■ Produits financiers

- Intérêts sur placement de la trésorerie : 10 137 €

## ■ Produits exceptionnels : 1 126 €

## Charges

### ■ Charges immobilières

- Charges et taxes récupérables sur les locataires	469 545 €
dont charges locatives récupérables	270 813 €
dont impôts et taxes récupérables	198 732 €
- Charges d'entretien du patrimoine non récupérables	5 184 €
- Gros travaux et réparations	27 418 €
- Autres charges immobilières	110 183 €
dont charges locatives non récupérables	38 257 €
dont impôts et taxes non récupérables	71 926 €

### ■ Charges d'exploitation de la Société :

- Honoraires de la Société de Gestion	140 096 €
- Commission de souscription	161 628 €
- Honoraires du Commissaires aux Comptes	11 294 €
- Honoraires d'expertise annuelle	8 036 €
- Honoraires de relocation	29 810 €
- Honoraires divers	4 869 €
- Frais d'actes et de contentieux	2 849 €
- Frais de déplacement	1 384 €
- Frais divers	8 558 €
- Dotation aux amortissements d'exploitation (amortissement des frais d'acquisition) : 135 530 €.	
- Les dotations aux provisions pour créances douteuses sont de 22 152 € à comparer aux reprises pour 18 172 €.	
- Les dotations aux provisions pour grosses réparations sont de 105 486 € à comparer aux reprises pour 27 418 €.	

### ■ Charges financières

- Intérêts d'emprunt : 35 862 €

### ■ Charges exceptionnelles : 0 €

# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, Chers Associés,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance vient vous présenter son rapport pour l'exercice social de la SCPI IMMAUVERGNE qui s'est clôturé le 31 décembre 2012.

Votre Conseil s'est réuni à trois reprises les 6 mars, 24 mai et 14 novembre 2012, afin d'examiner la situation, la gestion, et les comptes de l'exercice 2012.

Les membres du Conseil de Surveillance ont défini par ailleurs une efficace procédure de consultation et de concertation par courrier électronique, permettant de valoriser les réunions effectives.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion, Groupe Voisin S.A., vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, sur le patrimoine déjà constitué, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2012 et les perspectives 2013

## Comptes 2012

Les comptes de la SCPI IMMAUVERGNE qui vous sont présentés pour cet exercice 2012 ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve.

De ces comptes, il faut retenir un total des produits de 2 585 461 € contre 2 799 989 € en 2011 et un total de charges de 1 279 884 € contre 1 489 302 € en 2011. La diminution des charges est liée essentiellement à la baisse du poste « grosses réparations » de 254 125 €.

Il faut surtout retenir un résultat de l'exercice de 1 305 577 € comparable au résultat de 2011 à 1 310 687 €.

Ces résultats sont obtenus avec un taux d'occupation au 31.12.2012 de 93,73 % en loyers, en légère augmentation par rapport à l'exercice précédent.

## Maintien du dividende

Le revenu distribué en 2012 a été de 52,50 euros et donc de même grandeur qu'en 2011.

Une étude prospective de la Société de Gestion tend à montrer que les résultats de 2013 devraient être de même grandeur qu'en 2012 et donc produire une distribution identique.

## Augmentation de Capital

Une augmentation de capital été ouverte en novembre 2012 d'un montant de 3 952 800 € correspondant à la création de 4 392 parts nouvelles de 900 € chacune.

Cette augmentation de capital a été couverte en six semaines et les porteurs de parts prioritaires ont souscrit pour 42 % de cette augmentation de capital.

## Directive Européenne 2011/61/UE du Conseil et du Parlement Européens

C'est le problème majeur de cette période 2012/2013.

Par nos bulletins trimestriels nous vous avons tenus au courant des difficultés qui devraient résulter de la transposition en droit français de cette directive et de la tentation qu'ont certains d'aller bien au-delà, au détriment des épargnants. Vous avez été très nombreux à écrire à vos députés et sénateurs. Au moment où nous rédigeons ce rapport rien n'est encore décidé.

Notre représentant direct et unique, l'APPSCPI est sur la brèche et est en relation étroite avec les Commissions Parlementaires et la Direction Générale du Trésor Public.

# Rapport du Conseil de Surveillance

Nous vous encourageons à approuver toutes les résolutions telles qu'elles vous sont présentées par la Société de Gestion.

Le mandat de quatre Conseillers arrive à échéance. Il s'agit de Madame Nathalie JOYON, de Messieurs Denys ARBOUCALOT, Olivier BLICQ et Philippe BRANSSIET. Tous se représentent à vos suffrages à l'exception de M. BRANSSIET. De nouveaux candidats sollicitent également vos suffrages pour les postes à pouvoir. Seront élus les quatre candidats qui recueilleront le plus de suffrages.

Il faut souligner que seuls sont valables les votes des associés présents à l'Assemblée générale et les votes des associés par correspondance. Les votes par procuration sont nuls et non avenus.

En conclusion, nous remercions ici tous les associés qui ont soutenu le Conseil de Surveillance dans son action de contrôle et d'information au cours de cet exercice 2012 et nous vous invitons à pleinement conserver votre confiance en notre SCPI.

Denys ARBOUCALOT  
Président du Conseil de Surveillance

# Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes

Mesdames, Messieurs,

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

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI Immauvergne, 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 Voisin SA. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Galtier Expertises Immobilières et Financières, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 20 mai 2010. 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 pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier 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 première partie de l'annexe présente les principes généraux suivis pour l'établissement des comptes annuels, les règles et méthodes appliquées en ce qui concerne la détermination des valeurs estimées du patrimoine et leur présentation dans les comptes ainsi que la méthode utilisée pour évaluer les provisions pour grosses réparations devant être constituées.

### *Evaluation du patrimoine*

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 du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale. La SCPI procède actuellement à des arbitrages et ne communique pas les évaluations individuelles données par l'expert pour des raisons de confidentialité.

### *Provisions pour grosses réparations*

En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations, tel que décrit dans la première partie de l'annexe, notre appréciation s'est fondée sur l'analyse des processus mis en place pour produire les estimations comptables et sur la comparaison des estimations des périodes précédentes avec les dépenses effectivement engagées.

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.

# Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes

## 3- Vérifications et informations spécifiques

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 dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Clermont-Ferrand, le 4 avril 2013

KPMG Entreprises  
*Département de KPMG S.A.*

Isabelle Leprince  
*Associée*

# 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 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.214-76 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 prévues à l'article L.214-76 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.

## **1 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.214-76 du Code monétaire et financier.

## **2 CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

En application de l'article L.214-76 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.

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

□ La rémunération de la Société de Gestion a été fixée de la manière suivante par une convention signée le 30 août 1976 entre la Gérance et les Fondateurs, reconduite par l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 mai 2012 jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire des Associés :

- Pour les honoraires de souscription : le taux est fixé à 8 % hors taxes du prix total versé, prime d'émission incluse.
- Pour les transferts de parts effectués à titre gratuit, il est perçu une somme forfaitaire de 30 € toutes taxes comprises par dossier.
- Pour les cessions de parts effectuées par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de 4,5 % hors taxes est perçue sur la somme revenant au cédant.

# Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

- Pour l'administration de la Société, la Société de Gestion perçoit une rémunération égale à 8 %, hors taxes, des recettes locatives brutes hors taxes.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, les honoraires de la Société de Gestion passés en charges s'élèvent à 140 096 € au titre de l'administration de la société. Les honoraires de souscription, prélevés sur la prime d'émission s'élèvent, quant à eux, à 161 628 €.

Clermont-Ferrand, le 4 avril 2013

KPMG Entreprises  
*Département de KPMG S.A.*

Isabelle Leprince  
*Associée*

# Assemblée Générale Ordinaire du 23 mai 2013

## RÉSOLUTIONS PROPOSÉES

### Première résolution : Approbation des comptes

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

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

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

### Troisième résolution : Conventions spéciales

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

### Quatrième résolution : Affectation des résultats

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

à .....	1 305 576.96 €
+ report à nouveau de l'exercice précédent .....	<u>324 352.00 €</u>
TOTAL .....	1 629 928.96 €

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés.....	1 286 670.00 €
. report à nouveau.....	<u>343 258.96 €</u>
TOTAL .....	1 629 928.96 €

### Cinquième résolution : Election au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant la sortie de 4 membres du Conseil de Surveillance, décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance les 4 associés qui auront recueilli le plus grand nombre de suffrages parmi les candidats suivants :

- associés sortants se représentant (par ordre alphabétique)
  - M. ARBOUCALOT Denys
  - M. BLICQ Olivier
  - Mme JOYON Nathalie
- associés faisant acte de candidature (par ordre alphabétique)
  - M. LE GOUZ de SAINT SEINE Hervé
  - M. TURQUAT Vincent

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

# Assemblée Générale Ordinaire du 23 mai 2013

## **Sixième résolution : Autorisation d'arbitrage du patrimoine**

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

## **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 .....	14 973 663 €, soit 567,51 €/part
- valeur de réalisation .....	19 461 463 €, soit 737,60 €/part
- valeur de reconstitution .....	22 718 862 €, soit 861,05 €/part

## **Huitième résolution : Nomination du Commissaire aux Comptes titulaire**

L'Assemblée générale ordinaire nomme KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne SAS – 51 rue de Saint Cyr – 69009 LYON, Commissaire aux Comptes titulaire, pour une durée de six ans qui prendra fin le jour de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

## **Neuvième résolution : Nomination du mandat du Commissaire aux Comptes suppléant**

L'Assemblée générale ordinaire nomme KPMG Audit Sud Est SAS – 480 Avenue du Prado – 13269 MARSEILLE Cedex 08, Commissaire aux Comptes suppléant, pour une durée de six ans qui prendra fin le jour de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

## **Dixième résolution : Autorisation d'emprunt**

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, ou à procéder à des acquisitions payables à terme, ceci dans les limites de 3 000 000 € pour un emprunt et de 5 000 000 € HT par acquisition payable à terme. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

## **Onzième résolution : Adhésion APPSCPI**

L'Assemblée Générale décide de l'adhésion de la SCPI IMMAUVERGNE à l'APPSCPI (Association de Porteurs de Parts de SCPI) pour l'année en cours.

# Assemblée Générale Extraordinaire du 23 mai 2013

## **Première résolution : Modification de l'article 19 des Statuts portant sur la rémunération de la Société de Gestion**

L'Assemblée générale, pour être conforme à l'article 422-11 du règlement général AMF, décide de modifier l'article 19 des statuts comme suit :

### Ancienne rédaction :

La Société de Gestion prend à sa charge et sous sa responsabilité, tous les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'Administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices.

La Société règle directement tous les autres frais sans exception, et notamment les prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz, d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais d'expertise, frais entraînés par les Conseils et Assemblées, rémunération, le cas échéant, du Conseil de Surveillance, frais de contentieux, etc...

Pour les fonctions ci-après :

- afin de préparer les augmentations de capital, organiser et surveiller l'exécution des programmes d'investissement, la Société de Gestion percevra une rémunération fixée en pourcentage du montant, prime d'émission incluse, de chaque augmentation de capital. Cette rémunération est versée par les acquéreurs de parts lors de leur souscription en sus du nominal et de la prime.
- afin d'assurer l'Administration de la Société, la gestion des biens sociaux, l'information régulière des associés, la préparation de toutes les réunions et Assemblées ainsi que la répartition des bénéfices, la Société de Gestion percevra une rémunération fixée en pourcentage du montant des recettes locatives brutes (hors taxes) de la Société. La Société de Gestion prélèvera les sommes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société.
- en outre, pour les cessions de parts sociales : s'il n'y a pas d'intervention de la Société de Gestion, aucun honoraire ne sera perçu.

Seuls lui seront remboursés des frais de dossiers.

- Si la cession se fait par l'intermédiaire de la Société de Gestion, celle-ci percevra une rémunération fixée en pourcentage du montant hors droits de la transaction.

Les taux de la rémunération de la Société de Gestion seront soumis chaque année à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, statuant après rapport du Conseil de Surveillance et du ou des Commissaires aux Comptes. Toute modification de cette convention devra être soumise à l'Assemblée Générale des associés qui statuera après rapport du Conseil de Surveillance et du ou des Commissaires aux Comptes.

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article 18 ci-dessus, par déduction sur les sommes lui revenant.

# Assemblée Générale Extraordinaire du 23 mai 2013

Nouvelle rédaction :

## 1 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Le Cabinet VOISIN prend en charge les frais administratifs et de gestion moyennant une rémunération statutaire de :

- 8,00 % HT (9,57 % TTC dans le cas d'une TVA à 19,60 %) du montant des augmentations de capital, primes d'émission incluses, pour préparer les augmentations de capital, organiser et réaliser des programmes d'investissements. Cette commission est incluse dans le prix de souscription.
- 8,00 % HT (9.57 % TTC dans le cas d'une TVA à 19,60 %) sur les produits locatifs HT encaissés par la Société durant l'exercice pour :

assurer la gestion et l'administration des biens sociaux, la répartition des revenus, l'information régulière des associés, la convocation de toutes réunions et assemblées, la facturation et l'encaissement des loyers, pré-loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, etc... les paiement et récupération auprès des locataires des charges, état des lieux et visite d'entretien du patrimoine immobilier et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérant d'immeubles.

Cette commission ne couvre pas les frais suivants qui restent à la charge de la Société :

- Prix d'acquisition des biens et droit immobiliers et éventuellement, le montant des travaux d'aménagement y compris des honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement des actes notariés,
- Honoraires des Commissaires aux Comptes,
- Rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- Frais d'expertise,
- Frais de contentieux,
- Assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux,
- Frais d'entretien des immeubles,
- Impôts,
- Travaux de réparation et de modifications y compris les honoraires d'architecte et bureaux d'études,
- Consommation d'eau ou d'électricité,
- Et en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la Société.
- 4,50 % HT (5,38 % TTC dans le cas d'une TVA à 19,60 %) de la somme revenant au cédant, à titre de commission de cession, sur toutes cessions réalisées par son intermédiaire. Conformément aux statuts, cette rémunération est stipulée à la charge du vendeur.
- 30 € TTC quel que soit le nombre de parts transmises à titre gratuit (gré à gré, donations, successions...).

## 2 – AUTRES REMUNERATION ACCORDEES A LA SOCIETE DE GESTION

Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice au cours duquel l'opération à l'origine de cette rémunération sera intervenue.

# Assemblée Générale Extraordinaire du 23 mai 2013

## **Deuxième résolution : Pouvoir pour les formalités**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes les formalités légales de dépôt et de publicité

## S.C.P.I. IMMAUVERGNE

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public  
Capital social au 31.12.2012 : 8 044 786.50 €  
Siège social : 15 Place Grangier – BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX  
E-Mail : [contact.scpi@groupe-voisin.com](mailto:contact.scpi@groupe-voisin.com)  
Site internet : [www.immauvergne.fr](http://www.immauvergne.fr)

## 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 – 6 Rue Valentin Haüy – La Pardieu – 63000 CLERMONT FERRAND

Suppléant : Monsieur Georges OUBRIER – 19 Boulevard Berthelot – 63400 CHAMALIERES

## Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Denys ARBOUCALOT

Membres : Madame Nicole BAVEREL

Madame Nathalie JOYON

Monsieur Jean Paul BELIN

Monsieur Olivier BLICQ

Monsieur Philippe BRANSSIET

Monsieur Jean CHARMET

Monsieur Gilles DEVALS

Monsieur Claude DUTOUR

Monsieur Louis ROCHE

Monsieur Alain ROCHARD

SC LECLERC DANGE

