

*DAUPHI PIERRE*

NOTE d'INFORMATION

mise à la disposition du public  
à l'occasion de l'émission  
ou de la cession de parts sociales

*Société Civile de Placement Immobilier*

## PREAMBULE

L'ordonnance du 12 octobre 2005 a défini le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et les modalités de transformation éventuelle des Sociétés Civiles de Placement Immobilier en OPCI.

L'ordonnance prévoit que les associés des SCPI seront appelés à statuer sur une transformation éventuelle en OPCI, en Assemblée Générale Extraordinaire, dans un délai de cinq ans suivant l'homologation des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCI, soit avant le 16.05.2012. Les SCPI qui choisiront de conserver leur statut pourront procéder à des augmentations de capital.

La transformation en OPCI pourra revêtir l'une ou l'autre de ces deux formes, selon décision des associés :

- FPI (Fonds de Placement Immobilier) : fiscalité immobilière des particuliers pour les revenus et plus-values distribués
- SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable) : fiscalité des revenus de valeurs mobilières.

L'OPCI sera investi en immobilier au minimum à 60 %, et au maximum à 90 %. Il disposera d'une réserve de liquidités de 10 % au minimum de la valeur de ses actifs. La différence, soit un maximum de 30 % de ses actifs, pourra être investie en valeurs mobilières.

La transformation d'une SCPI en OPCI sera fiscalement neutre.

Les articles L.214-84-1 et suivants du Code Monétaire et Financier définissent les règles de composition et de fonctionnement des OPCI.

La Société de Gestion en poursuivra l'étude en étroite collaboration avec le Conseil de Surveillance, afin d'éclairer le moment venu le choix qui sera soumis aux associés.

## INTRODUCTION

### HISTORIQUE

DAUPHI PIERRE, Société Civile de Placement Immobilier, a été créée en décembre 1980 à l'initiative du Cabinet grenoblois GIGNOUX LEMAIRE, entre un certain nombre de ses clients locaux souhaitant investir en immobilier d'entreprise, bureaux, locaux d'activités, murs commerciaux.

Les associés fondateurs ont apporté un capital initial de 152 450 € (1 000 000 F) réparti entre :  
 SEGEPRIM PROMOTION : 15 % - GIGNOUX LEMAIRE S.A. : 4 % - SDE : 10 % - BANQUE NICOLET LAFANECHERE ET DE L'ISERE : 9 % - le solde entre différentes personnes physiques.

La Société a progressé à travers l'augmentation de son capital et du nombre de ses associés en affirmant son caractère régional dans le choix de ses investissements.

Prenant acte des évolutions et modifications intervenues au sein de la Société de Gestion, S.A. GIGNOUX LEMAIRE, les associés de la SCPI DAUPHI PIERRE ont adopté les décisions suivantes lors de leurs assemblées générales des 17.06. et 24.07.03 :

- acceptation de la démission de la S.A. GIGNOUX LEMAIRE en sa qualité de gérant,
- nomination en qualité de nouveau gérant de la S.A. Cabinet VOISIN, 15 Place Grangier à DIJON
- prorogation de la durée de la SCPI à 99 ans à compter de l'immatriculation
- nouveau siège social fixé à DIJON – 15 Place Grangier
- retour à la fixité du capital (la variabilité avait été décidée en septembre 1993)

La Société de Gestion, Cabinet VOISIN S.A., au capital de 375 450 €, exerce une activité complète de prestataire de services immobiliers (transactions sur appartements, bureaux, locaux commerciaux, administration de biens, gestion de SCI...). Elle gère également depuis 1968 la SCPI IMMO PLACEMENT, et depuis 2007 la SCPI FONCIERE REMUSAT.

La gestion de DAUPHI PIERRE (associés, investissements, gestion locative, comptabilité...) est intégrée dans les services du Cabinet VOISIN, afin de bénéficier pleinement de son expérience et de ses moyens.

### Capital

DAUPHI PIERRE est une SCPI dite « à capital fixe ». Ses statuts ont été mis à jour et approuvés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juillet 2005. Conformément à l'article 7, le capital pourra être porté par tranches d'augmentations successives à 23 026 500 € sans qu'il soit besoin d'une décision de l'Assemblée Extraordinaire.

Par la suite, le capital pourra à nouveau être augmenté en une ou plusieurs fois, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

La dernière augmentation de capital a été clôturée fin 2006. Elle a porté le capital nominal à la somme de 15 247 215 €, divisé en 99 655 parts de 153 €.

Il est détenu à ce jour par 997 associés (97 % personnes physiques). Aucun associé ne détient plus de 2 % du capital.

3 000 000 € ont été collectés sur cette augmentation de capital, soit 2 760 000 € après déduction des frais de souscriptions. Ces fonds ont permis l'acquisition de :

- 500 m<sup>2</sup> de bureaux loués au Conseil Général de l'Isère, Argos et Evolutis situés 2 Square Roger Genin à GRENOBLE  
Prix : 664 680 € droits inclus
- 738 m<sup>2</sup> de bureaux loués à la Société NANOIDENT situés à NOVESPARC LAVOISIER à MONTBONNOT (agglomération de Grenoble)  
Prix : 1 118 909 € droits inclus
- 1 025 m<sup>2</sup> de bureaux en indivision pour moitié avec la SCPI IMMO PLACEMENT Parc du Golf à QUETIGNY (agglomération de Dijon)  
soit 512.50 m<sup>2</sup> pour un prix de 798 061 € TTC - Achat en VEFA – location en cours

Après accord du Conseil de Surveillance dans sa réunion du 6 juin 2008, il est décidé d'ouvrir une nouvelle augmentation de capital par la création de 17 000 parts au nominal de 153 €, plus prime d'émission. Cette augmentation portera le capital nominal à 17 848 215 € (voir ci-après conditions détaillées).

## PRINCIPES DE LA POLITIQUE GENERALE DE LA SOCIETE

La vocation de DAUPHI PIERRE est d'investir en locaux de bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activité dans les principales métropoles de la région Rhône Alpes et Grand Est de la France. Les immeubles doivent répondre à des critères de qualité quant à leur situation et leur construction, de banalisation afin de faciliter leur relocation, de coût et de rentabilité les situant dans un marché ouvert.

L'objectif est de produire des revenus stables en conciliant les impératifs de rentabilité et de pérennité du patrimoine.

Les revenus sont versés en quatre acomptes trimestriels à la fin du mois suivant chaque trimestre civil (30 avril, 31 juillet, 30 octobre, 31 janvier, le dernier acompte pouvant comporter un complément lorsque les résultats le permettent (cf. chapitre III – 1<sup>er</sup>).

### RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Par dérogation à l'article 1863 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

## **CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

### **1 - PARTS SOCIALES**

Nominal.....le nominal des parts est de 153 €.

Forme .....les parts sont nominatives et numérotées. Les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur les registres sociaux.  
La Société de Gestion délivre à chaque associé un certificat attestant la propriété des parts qui lui ont été attribuées.

### **2 - MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION**

Le Code Monétaire et Financier définit les modalités de fixation du prix de la part. La méthode s'appuie sur deux notions, à savoir :

- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.
- la valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale annuelle, laquelle s'est tenue le 6 juin 2008.

#### Prix de souscription : Valeur nominale et prime d'émission

L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais engagés pour la prospection des capitaux et la recherche des immeubles (voir chapitre IV – rémunération de la Société de Gestion), ainsi que ceux relatifs à l'acquisition des immeubles
- prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts

Valeur nominale + prime d'émission constituent le prix de souscription des parts nouvelles émises lors d'une augmentation de capital, soit :

prix de souscription d'une part :

- valeur nominale .....	153 €
- prime d'émission .....	<u>137 €</u>
Prix à payer par le souscripteur .....	290 €

Le prix de souscription est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution.

Au 31.12.07, elle s'établissait à 268.18 € pour une part. Le prix de souscription des parts, qui seront émises lors de la 2<sup>e</sup> augmentation de capital, sera de 290 €, soit un écart de 8.14 % par rapport à la valeur de reconstitution au 31.12.07.

### 3 - MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

#### A – Composition du dossier de souscription :

Le dossier remis à tout souscripteur préalablement à la souscription comprend :

- la note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, et le cas échéant son actualisation,
- les statuts de la Société,
- le dernier rapport annuel,
- le dernier bulletin trimestriel d'information,
- le bulletin de souscription en double exemplaires, dont l'un reste en possession du souscripteur.

#### B – Modalités de souscription et de versement :

Les souscriptions et versements sont reçus au siège de la Société - 15 place Grangier - 21000 DIJON.

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de l'émission en cours et en particulier :

- son montant,
- les dates d'ouverture et de clôture de la souscription,
- le prix d'émission des parts nouvelles,
- leur date d'entrée en jouissance
- les conditions de libération du montant de la souscription.

Toute souscription dont le montant n'aura pas été libéré préalablement à l'enregistrement du constat d'augmentation de capital dans les conditions exigées, sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt et sans frais à l'apporteur.

Minimum de souscription :

Il n'y a pas de minimum. Toute souscription peut se limiter à une part.

#### C – Conditions de la présente augmentation de capital

Montant.....	2 601 000 €
	Par création de 17 000 parts au nominal de ..... 153 €
	plus prime d'émission de..... 137 €
	soit un prix de part de..... 290 €
Ouverture.....	20 octobre 2008
Clôture .....	au plus tard un an après l'ouverture
Libération du montant de la souscription.....	290 € à la souscription
Jouissance .....	après délai de deux mois, le 1 <sup>er</sup> jour du mois suivant. Le délai est compté à partir du jour de réception du bulletin de souscription par la Société.
	Exemple :
	parts souscrites au cours du mois d'octobre 08 :
	jouissance à compter du 01.01.09
	parts souscrites au cours du mois de novembre 08 :
	jouissance à compter du 01.02.09

## **CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE**

La cession des parts peut s'effectuer soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de Gestion, soit directement dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

### **1 – REGISTRE DES ORDRES**

Les ordres de vente (ainsi que les ordres d'achat) sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum.

Avant toute inscription, la Société de Gestion vérifie la validité des ordres et les horodate. Ils sont ensuite inscrits sur le registre de manière chronologique. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité maximum correspondant à un nombre de périodes de confrontation. Il ne peut être fixé de durée de validité à un ordre de vente.

Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires.

Les 5 prix d'achat les plus élevés et les 5 prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix, pourront être communiquées à toute personne qui en fait la demande (site internet : [www.dauphiepierre.com](http://www.dauphiepierre.com)).

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à exécution que s'il est satisfait en totalité.

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement par courrier ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

La Société de Gestion assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public, par son site internet et son serveur vocal.

#### Couverture des ordres :

L'inscription des ordres d'achat est subordonnée à la couverture d'une somme égale au montant global maximum de la transaction, frais inclus.

#### Prix d'exécution :

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres (achat et vente) inscrits sur le registre

Pour s'adapter aux contraintes du marché, la Société de Gestion peut, le cas échéant, modifier la périodicité de la confrontation des ordres. Dans ce cas, elle en informe les donneurs d'ordres et les intermédiaires par courrier, et le public par son site internet et son serveur vocal, au moins six jours avant la date d'effet. Elle joint également une note modificative à tout envoi de documentation.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

*Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.*

*Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.*

*Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix.*

*En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.*

#### Exécution :

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

*Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.*

La Société de Gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.

Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'art. 1865 du Code Civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

#### Modalités pratiques :

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou de modification-annulation. Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants, détenus par le cédant.

La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque période d'un mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le dernier jour ouvrable du mois à 12 h 00.

Le prix d'exécution et la quantité de parts échangées sont rendus publiques le jour de l'établissement du prix sur le site Internet suivant : [www.dauphipierre.com](http://www.dauphipierre.com)

#### Règlement et frais :

En cas d'achat, le règlement des parts acquises est effectué par prélèvement sur la couverture du montant de la transaction, frais inclus. Le solde éventuel est rétrocédé à l'acheteur par la Société de Gestion.

Les frais de transaction, inclus dans le montant de la transaction à l'achat, sont les suivants :

- droits d'enregistrement : 5.00 % (depuis le 01.01.06)
- commission de cession perçue par la Sté de Gestion : 4 % HT (soit actuellement 4.78 % TTC)

à la charge du cédant.

Le montant revenant au cédant lui est adressé dans le mois suivant l'exécution de l'ordre.

### Répartition des revenus :

Acheteur et vendeur participent prorata temporis à la répartition de l'acompte du trimestre au cours duquel a eu lieu la cession de la façon suivante :

- le 1<sup>er</sup> du mois au cours duquel la cession a lieu constitue la date du transfert de jouissance entre vendeur et acheteur. L'acompte trimestriel suivant est donc réparti prorata temporis entre les parties, en nombre entier de mois. Le solde annuel est réparti de la même façon.
- de sorte que :
  - le vendeur participe entièrement aux revenus annuels jusqu'au 1<sup>er</sup> du mois de la cession
  - l'acheteur participe entièrement aux revenus annuels à partir du 1<sup>er</sup> du mois de la cession

chacun pour sa quote part exprimée en nombre de mois.

### Blocage du marché des parts

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de 12 mois représentent au moins 10 % des parts émises, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les 2 mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L 214-50 du Code Monétaire et Financier.

## **2 – CESSIION SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION**

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties.

La Société de Gestion ne perçoit pas de rémunération. Les parties doivent toutefois prévoir le règlement des droits d'enregistrement de 5.00 %, ainsi que la signification de la cession à la Société de Gestion.

Agrément : deux cas peuvent se présenter :

- a) l'acquéreur est déjà associé : la cession est libre, l'agrément de la Société de Gestion n'est pas nécessaire.
- b) l'acquéreur n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la Société de Gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Si la société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de Gestion est tenue, dans le délai de un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil. Toute clause contraire à l'article 1843-4 de ce code est réputée non écrite.

Il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément. Si à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

Toutes ces formalités restent à la charge des intéressés.

## **3 – DISPOSITIONS GENERALES AUX TRANSACTIONS**

Il est également tenu au siège social de la société un registre des transferts de parts répertoriant toutes les mutations.

La Société de Gestion ne perçoit pas de commission sur les transmissions de parts à titre gratuit (donations, successions...).

## **CHAPITRE III – FRAIS**

### **REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

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

- 6.69 % HT (8 % TTC dans le cas d'une TVA à 19.6 %) 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.
- 6.69 % HT (8 % TTC dans le cas d'une TVA à 19.6 %) des produits locatifs taxes comprises 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, indemnités d'occupation ou autres, 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.
- 4 % HT (4.784 % TTC dans le cas d'une TVA à 19.6 %) du prix de vente des parts, 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.

## **CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

### **A) REGIME DES ASSEMBLEES**

Convocation des associés :

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- par le Conseil de Surveillance,
- par un Commissaire aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- le cas échéant, par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au BALO et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Les Assemblées Générales Extraordinaires ont pour objet de délibérer sur toutes modifications des Statuts.

Toute autre décision relève de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires.

Pour délibérer valablement sur première convocation, les associés présents, représentés ou votant par correspondance doivent détenir au moins le quart du capital social s'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire, et au moins la moitié s'il s'agit d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

A défaut des quorums ci-dessus, lors d'une première assemblée, une nouvelle Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire peut valablement délibérer sur les mêmes résolutions, quel que soit le nombre d'associés participants. La deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Toutes les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois de la clôture dudit exercice.

#### Information des associés – Participation aux assemblées

Avec la convocation à l'Assemblée, tout associé recevra, sans frais pour lui, à sa dernière adresse connue, une brochure regroupant les documents et renseignements prévus par le décret, à savoir :

- le rapport de la Société de Gestion
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire, le compte de résultat, le bilan et l'annexe.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut se faire représenter par un mandataire qui devra obligatoirement être choisi parmi les associés. Qu'il s'agisse d'une Assemblée Générale Ordinaire ou d'une Assemblée Générale Extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les décisions prises conformément aux statuts obligent tous les associés.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 pour cent pour les 760 000 premiers euros
- 2.5 pour cent pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros
- 1 pour cent pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros
- 0.5 pour cent pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

#### Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence, telle que prévue par la loi, des Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires.

Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier et ses textes d'application.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société au plus tard trois jours avant le jour de l'assemblée.

Le formulaire de vote par correspondance retourné à la société pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

B) REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.232-11 du Code de Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserves ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance, comme il est dit au § « Répartition des revenus » page 9.

La Société de Gestion, en outre, a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende, si l'une des conditions suivantes est remplie :

- la Société dispose, après répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes, ou bien,
- un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fait apparaître que la Société a réalisé, après constitution des amortissements et provisions, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

En pratique, la Société de Gestion a pris pour habitude :

- de distribuer en cours d'année, après établissement de bilans certifiés par le Commissaire aux Comptes, trois acomptes trimestriels, versés respectivement à la fin du mois suivant les 1er, 2e et 3e trimestres civils.

Le montant de ces acomptes se rapproche généralement, mais reste inférieur, au quart du bénéfice prévisionnel distribuable.

- de distribuer un quatrième acompte, fin janvier, après arrêté des comptes annuels. Son montant est proche du solde du bénéfice distribuable.

Sauf avis contraire de l'Assemblée Générale annuelle, qui statuera sur les comptes, ce quatrième acompte constituera le solde de la distribution des revenus.

Gros travaux

Sont en particulier concernés : les ravalements de façade, réfections d'étanchéité, remplacements de chaudière, réfections de réseaux d'évacuation, mises aux normes électriques...

Ces dépenses sont imputées sur une provision constituée à cet effet, dotée chaque année d'un montant égal à 5 % des loyers.

Les dépenses de petit entretien et réparation sont imputées directement dans les charges de l'exercice.

Les travaux d'adaptation à la demande d'un locataire (exemple cloisonnement), lorsqu'ils sont pris en charge par la Société, font l'objet d'un amortissement.

### C) CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé appartenant à cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Tout immeuble à acquérir d'un vendeur lié directement ou indirectement à la Société de Gestion devra préalablement être expertisé par un organe extérieur à celle-ci.

### D) REGIME FISCAL

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont soumises au régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés, personne physique ou personne morale, selon leur régime fiscal propre.

Pour les associés soumis au :

#### ***I – REGIME DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES***

concerne généralement : sociétés de capitaux ou sociétés de personnes (en particulier les SCI) ayant opté pour l'impôt sur les sociétés.

La partie des résultats sociaux qui revient à l'associé est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

#### ***II – REGIME DE L'IMPOT SUR LE REVENU***

concerne : personnes physiques ou personnes morales (en particulier les SCI n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés) relevant de l'art. 8 du Code Général des Impôts.

La base du revenu imposable n'est pas le revenu distribué, mais les recettes encaissées par la Société avant frais d'exploitation et dotations aux comptes d'amortissements et de provisions.

Ces recettes comprennent essentiellement des revenus fonciers (loyers) et, accessoirement, des produits financiers générés :

- par la trésorerie courante de la Société,
- par les capitaux en attente d'investissement.

#### **1 – Revenus fonciers**

Ils sont constitués par les recettes locatives et bénéficient d'un certain nombre de déductions : frais de gérance, travaux de réparation et d'entretien, taxe foncière, prime d'assurance, frais de procédure, frais de relocation...

La Société de Gestion détermine chaque année les éléments du revenu foncier imposable pour chaque associé (revenus bruts, charges déductibles, revenu net) et adresse à chacun un relevé individuel indiquant ses quotes-parts à déclarer.

Déficit : dans les SCPI dites « classiques », tel que DAUPHI PIERRE, il est peu probable que le résultat fiscal se solde par un déficit. Toutefois, chaque associé, au niveau de sa déclaration personnelle de revenus fonciers, peut le cas échéant, aboutir à un résultat déficitaire (par exemple s'il a d'autres revenus fonciers déficitaires ou s'il a emprunté pour acquérir ses parts de SCPI). Le déficit foncier global peut alors être déduit de son revenu global dans la limite d'un plafond de 10 700 €. Le déficit généré par les seuls intérêts d'emprunt ne peut cependant être déduit que des revenus fonciers.

Les associés personnes physiques peuvent désormais opter pour le régime fiscal du « micro foncier » (abattement de 30 % sur les revenus fonciers bruts) à condition :

- qu'ils soient par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue
- que le total de leurs revenus fonciers bruts ne dépasse pas 15 000 €

## 2 – Revenus financiers

Ils ne représentent qu'une petite part du revenu global. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

L'associé a la possibilité d'opter pour le prélèvement libératoire forfaitaire (PLF) sur ces seuls revenus financiers (et non sur les revenus fonciers). L'option s'effectue lors de la souscription et ne peut être modifiée en cours d'année. Le choix de l'associé est reconduit tacitement chaque année, sauf contordre lequel devra parvenir à la Société de Gestion avant fin mars. L'option s'applique à la totalité des parts détenues par l'associé dans la Société.

Depuis le 01/01/08, le taux total du prélèvement libératoire est de 29 %, décomposé en 18 % et 11 % de prélèvements sociaux.

La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

## 3 – Plus-values

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, ce régime est le suivant :

- la plus-value est égale à la différence entre le prix de vente net et le prix de revient, sans autre correctif (pas de revalorisation)
- abattement sur la plus-value de 10 % par an au-delà de la 5<sup>e</sup> année de détention, donc exonération au delà de 15 ans
- imposition forfaitaire sur la plus-value imposable ainsi déterminée de 16 % + 11 % de prélèvements sociaux, soit 27 %

Ce régime s'applique :

- lorsque la Société vend un immeuble : l'éventuel impôt sur la plus-value est payé par le notaire au moment de l'acte, pour le compte des associés personnes physiques. Pour les personnes morales, la quote-part de plus-value à déclarer est ajoutée à leur quote part de revenus imposables annuels.
- lorsqu'un associé cède ses parts : l'éventuelle plus-value imposable est déclarée, et l'imposition due, lors de l'enregistrement de la cession. Un abattement fixe de 1 000 € est appliqué, après l'abattement pour durée de détention.

### Modalités pratiques si la cession a lieu par l'intermédiaire de la Société de Gestion

L'associé vendeur adresse à la Société de Gestion, en même temps que son ordre de vente, une « annexe à l'ordre de vente » contenant déclaration sur l'honneur du prix d'acquisition de ses parts (ou de la valeur déclarée s'il s'agit de parts reçues par succession ou donation).

Après réalisation de la cession, la Société de Gestion se charge des déclarations et formalités :

- imprimé 2759 pour le paiement des droits d'enregistrement (5.00 %)
- imprimé 2048 pour le calcul de la plus-value éventuelle et le paiement de l'impôt correspondant.

La Société de Gestion rembourse au cédant le produit net de la vente.

### Cession sans l'intervention de la Société de Gestion

Les parties assurent elles-mêmes les formalités et paiements des droits d'enregistrement et de l'éventuelle plus-value.

## 4 – Prélèvements sociaux forfaitaires

Les prélèvements sociaux forfaitaires constituent une charge globale de 11 % se décomposant en 2.3 % de prélèvement social, 8.2 % de C.S.G. (contribution sociale généralisée) et 0.5 % de C.R.D.S. (contribution au remboursement de la dette sociale).

Ils s'appliquent :

- sur les revenus fonciers : ils ne sont pas prélevés par la Société de Gestion, mais inclus dans l'impôt sur les revenus déclarés par chacun
- sur les revenus financiers : ils sont retenus à la source par la Société de Gestion (cf ci-dessus § 2 – Revenus financiers) y compris pour les associés ayant opté pour le prélèvement libératoire.

#### E) MODALITES d'INFORMATION

Les informations périodiques adressées aux associés comprennent le bulletin trimestriel et le rapport annuel.

##### Bulletin trimestriel d'information

Il est adressé en même temps que les distributions trimestrielles de revenus.

Il fait le point sur :

- le marché des parts (primaire et secondaire)
- les acomptes distribués
- l'évolution du patrimoine immobilier
- les mouvements de locataires

##### Rapport annuel

Il est adressé en même temps que la convocation à l'assemblée générale annuelle, c'est-à-dire environ mi-mai.

Il contient :

- les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes
- l'état du patrimoine
- le compte de résultat
- l'actif immobilier
- le marché des parts
- les ratios et chiffres significatifs

#### F) DEMARCHARGE ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

En vertu de ces dispositions, il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements de crédit, des entreprises d'investissement, d'assurances et des conseillers en investissement financier dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers.

Dérogeant à l'article 1863 du Code Civil, les statuts de DAUPHI PIERRE (art. 11) limitent la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers au montant de sa part dans le capital. En conséquence des dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003, dite « de sécurité financière », les parts de DAUPHI PIERRE peuvent ainsi faire l'objet de démarchage.

A ce jour, la Société n'a toutefois pas recours au démarchage pour le placement de ses parts.

La publicité est soumise aux dispositions législatives et réglementaires qui prévoient notamment que toute publicité comportera :

- un extrait de la note d'information,
- le n° du BALO dans lequel est parue la notice
- la dénomination sociale de la Société
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (la date, le numéro de visa, le lieu où l'on peut se la procurer gratuitement).

## **CHAPITRE V – ADMINISTRATION – DIRECTION – CONTROLE – INFORMATION**

### **1 - LA SOCIETE**

#### Renseignements administratifs

Dénomination sociale ..... DAUPHI PIERRE  
 Nationalité ..... française  
 Siège Social ..... 15 place Grangier - BP 62686 - 21026 DIJON cedex  
 Téléphone ..... 03.80.30.20.40  
 Fax ..... 03.80.30.22.73  
 Email ..... dauphi-pierre@groupe-voisin.com  
 Administration - Réception .....  
 Correspondance ..... même adresse  
 Forme juridique ..... DAUPHI PIERRE est une Société Civile faisant publiquement appel à l'épargne. Elle est régie par les articles L214-50 et suivants R 214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier, et par ses statuts  
 Statuts ..... mis à jour par l'AGE du 21 juillet 2005 et déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de DIJON le 26/09/03  
 RCS n° ..... D 320 671 142  
 Durée de la Société ..... La Société est constituée depuis décembre 1980 pour une durée de quatre vingt dix neuf années, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée extraordinaire des associés.  
 Objet social ..... La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.  
 Exercice social ..... L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.  
 Capital social ..... 15 247 215.00 €  
 Capital initial ..... 152 450.00 €  
 Capital statutaire ..... 23 026 500.00 €

### **2 - ADMINISTRATION**

DAUPHI PIERRE est gérée statutairement par le Cabinet VOISIN :

- siège social ..... 15 place Grangier - 21000 DIJON  
 - nationalité ..... française  
 - forme juridique ..... société anonyme  
 - montant du capital ..... 375 450 €  
 - principaux actionnaires .....  
     S2I – M. LAFORET ..... 50 %  
     SC L'ETAP - M. LAFORET ..... 15 %  
     RDI – M. DUCROZANT ..... 20 %  
     EMMA – M. BEACCO ..... 15 %  
 - direction ..... Président Directeur Général : Patrick LAFORET  
 - RCS ..... DIJON 310 057 625  
 - objet ..... la Société Cabinet VOISIN a une activité de prestataire de services immobiliers  
 - n° agrément délivré par la COB (devenue AMF) ..... SG-SCPI 95-23 du 28.03.95

### 3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est composé de 7 à 12 membres élus pour 3 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres sont rééligibles. Sa mission revêt trois aspects :

- assistance à la gestion : il est consulté sur toutes décisions importantes relatives à la politique de la Société,
- contrôle de la Société de Gestion : à toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'Assemblée annuelle un rapport sur la gestion de la Société,
- approbation des investissements : cette mission est spécifique au Conseil de Surveillance de DAUPHI PIERRE. Elle constitue une obligation statutaire. Au cours de leurs réunions communes, le Conseil et la Société de Gestion étudient et sélectionnent les projets d'investissements soumis par la Société de Gestion.

La fréquence des réunions du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion est d'environ une par trimestre.

Les candidatures au Conseil de Surveillance sont sollicitées avant l'assemblée. Les associés ont la faculté d'exprimer leur choix par vote par correspondance.

Le Conseil de Surveillance est composé depuis l'Assemblée générale du 6 juin 2008 de :

*Président :*

M. Bruno NICOLET  
Chemin de l'Union – 38700 LA TRONCHE  
Directeur Adjoint Ets hospitalier  
mandat arrivant à échéance en 2010

M. Jean-Louis PERRIN  
6 rue Irvoy – 38000 GRENOBLE  
PDG de GANT PERRIN S.A.  
mandat arrivant à échéance en 2010

M. Philippe ABEL  
12 avenue des Vignes – 38700 CORENC  
Retraité  
mandat arrivant à échéance en 2010

M. Xavier MINART  
Architecte  
2 rue Bayard – 38000 GRENOBLE  
mandat arrivant à échéance en 2009

M. Claude FERRADOU  
117 Cours Jean Jaurès – 38000 GRENOBLE  
Avocat  
mandat arrivant à échéance en 2010

Société ROMA  
représentée par M. Maurice JOURNOUD  
2 rue Chantelouve – 38200 VIENNE  
mandat arrivant à échéance en 2009

M. Henri GIRAUD MOUNIER  
2 rue Bayard – 38000 GRENOBLE  
Gérant de Sociétés  
mandat arrivant à échéance en 2010

Sté de Maintenance Technologique  
représentée par M. Michel FERRIER  
1 rue du Verseau – 38432 ECHIROLLES  
mandat arrivant à échéance en 2011

M. Patrice GIGNOUX  
1 Chemin Georges Ferrieux – 38700 LA TRONCHE  
Gérant de la SARL GIBUS IMMOBILIER  
mandat arrivant à échéance en 2010

Cie Fermière de Chartreuse  
représentée par M. Yves GEOFFROY  
C/O AUBRETON IMMOBILIER  
5 rue Denfert Rochereau – 38000 GRENOBLE  
mandat arrivant à échéance en 2011

Monsieur Olivier MARTIN  
29 Quai St Antoine – 69002 LYON  
Retraité  
mandat arrivant à échéance en 2010

Monsieur Thomas PLOTTIN  
22 rue des Charmilles – 38000 GRENOBLE  
Notaire  
mandat arrivant à échéance en 2010

Aucun des membres du Conseil de Surveillance n'a de lien avec la Société de Gestion.

#### 4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale Ordinaire du 03.06.05 a nommé aux fonctions de Commissaire aux Comptes titulaire pour une durée de 6 années, le Cabinet KPMG Entreprises – 9 avenue du Granier - 38240 MEYLAN. Son mandat arrivera à échéance le jour de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2010.

M. Raymond MONTOYA – La Grande Pierre – avenue de Chamrousse – 38240 MEYLAN a été nommé aux fonctions de Commissaire aux Comptes suppléant par la même Assemblée Générale. Son mandat arrivera à échéance en même temps que celui du Commissaire titulaire.

#### 5 – EXPERT IMMOBILIER

L'Assemblée Générale Ordinaire du 02.06.2006 a nommé en qualité d'expert immobilier, « LES EXPERTISES GALTIER » – 9 rue de la Ménagerie – 67000 STRASBOURG - pour une durée de quatre ans.

#### 6 - INFORMATION

Messieurs LAFORET, DUCROZANT, Madame KRUMM se tiennent à la disposition de toute personne, associée ou non, souhaitant des informations complémentaires, au siège de la société, 15 place Grangier à DIJON (tél. : 03.80.30.20.40).

Personne assumant la responsabilité de la note d'information : M. Roland DUCROZANT - Directeur

#### VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°08-15 en date du 30/09/2008. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.