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 21

Rapport du Conseil de Surveillance..... 25

Rapports du Commissaire aux Comptes 26

Assemblée - Résolutions 30

Chiffres significatifs

COMPTE DE RÉSULTAT 2012

	en euro
Produits	3 343 699
dont loyers	2 554 857
Charges	1 321 674
Résultat	2 022 025

BILAN AU 31/12/2012

Capital social	11 155 040
Total des capitaux propres	25 325 731
Immobilisations locatives	24 913 095
Total du bilan	28 256 985

AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	2 022 025	29,00
Dividende distribué	2 016 273	28,92

RENTABILITE

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)[1]	5,40 %
Rentabilité de l'exercice (rapporté au prix acheteur du 1er janvier)[2]	4,70 %
TRI sur 10 ans[2]	12,72 %

PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	30 739 792	440,91
Valeur comptable	25 325 731	363,25
Valeur de réalisation	31 731 482	455,13
Valeur de reconstitution	36 637 909	525,51

[1] DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de part moyen acquéreur
[2] Source : Société de Gestion

Rapport de la Société de Gestion

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

Conformément à l'article L.214-73 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 5,40 %.

EIRAM 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 quatre investissements et de sept arbitrages. Ces différentes mesures visent à pérenniser la qualité du patrimoine de votre SCPI et à poursuivre son développement.

Nous examinerons successivement :

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

Évolution du capital et marché des parts

Marché Primaire

Aucune augmentation de capital n'a eu lieu au cours de l'exercice. En conséquence, le capital social demeure inchangé et s'élève à 11 155 040 €. Il est composé de 69 719 parts réparties entre 1 200 associés.

Marché Secondaire

Au cours de l'année 2012, 397 parts ont été enregistrées à la vente, dont 36 proviennent de 4 dossiers de succession. 272 parts ont été échangées (soit 0,39 % du nombre total de parts au 1er janvier 2012). Au 31 décembre 2012, 125 parts restaient à la vente.

Rapport de la Société de Gestion

Confrontations 2012

CONFRONTATION	PARTS INSCRITES À L'ACHAT	PARTS INSCRITES À LA VENTE	NB DE PARTS EXÉCUTÉES	PRIX ACQUEREUR HORS FRAIS	PRIX ACQUEREUR FRAIS INCLUS	PRIX d'EXECUTION	NOMBRE DE PARTS NON EXÉCUTÉES
20/01/2012	23	53	23	550.00 €	577.50 €	521.92 €	30
20/02/2012	31	59	19	550.00 €	577.50 €	521.92 €	40
20/03/2012	15	40	4	560.00 €	588.00 €	531.41 €	36
20/04/2012	1	46	1	520.00 €	546.00 €	493.45 €	45
18/05/2012	10	100	10	525.00 €	551.25 €	498.20 €	90
20/06/2012	38	162	38	520.00 €	546.00 €	493.45 €	124
20/07/2012	32	170	24	490.00 €	514.50 €	464.98 €	146
20/08/2012	30	158	30	510.00 €	535.50 €	483.96 €	128
20/09/2012	41	154	9	490.50 €	515.03 €	465.46 €	145
19/10/2012	42	152	17	490.50 €	515.03 €	465.46 €	135
20/11/2012	91	220	77	490.40 €	514.92 €	465.36 €	143
20/12/2012	65	145	20	505.00 €	530.25 €	479.22 €	125

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	9 435 040 €	-	58 969	1 105	-	-
2009	9 435 040 €	-	58 969	1 099	-	-
2010	11 155 040 €	5 213 750	69 719	1 128	390 991 €	485 €
2011	11 155 040 €	-	69 719	1 197	-	-
2012	11 155 040 €	-	69 719	1 200	-	-

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	1 052	1,78 %	150	4,50 % HT
2009	496	0,84 %	0	4,50 % HT
2010	1 220	2,07 %	0	4,50 % HT
2011	402	0,58 %	0	4,50 % HT
2012	272	0,39 %	125	4,50 % HT

Rapport de la Société de Gestion

Investissements-Arbitrages

Investissements

Au cours de l'exercice, EIRAM a réalisé les 4 investissements suivants :

- 1359 Route de Saint Bel - MARCY L'ETOILE : bureaux de 208 m² pour un prix de 400 000 €.
- 58 avenue Chanoine Cartelier - SAINT GENIS LAVAL : bureaux de 146 m² pour un prix de 250 000 €.
- 8 Allée des Chevreuils – LISSIEU : bureaux de 185 m² pour un prix de 320 000 €.
- 8 rue des Emeraudes - LYON 6e : 3 locaux commerciaux représentant une surface globale de 266 m² pour un prix de 600 000 €.

Arbitrages

En 2012, les arbitrages ont porté sur les locaux suivants :

- 21 rue Francine Fromont - VAULX EN VELIN : locaux d'activité d'une surface de 1 577 m² pour un prix de 590 000 €.
- 2 ter rue Pierre Calmette – LYON : bureaux de 59 m² pour un prix de 145 000 €.
- 9 avenue Général Leclerc – LYON : bureaux de 177 m² pour un prix de 170 000 €.
- 3 rue de Mailly - CALUIRE ET CUIRE : bureaux de 360 m² pour un prix de 420 000 €.
- 13 rue Saint Antoine – LYON : une surface de bureaux de 74 m² pour un prix de 146 000 €.
- 71 Cours Albert Thomas – LYON :
  - bureaux de 143 m² au prix de 345 000 €
  - bureaux de 113 m² + 20 m² d'archives au prix de 317 000 €

Ces cessions ont permis de dégager une plus value globale de 353 534 €.

Composition du patrimoine

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

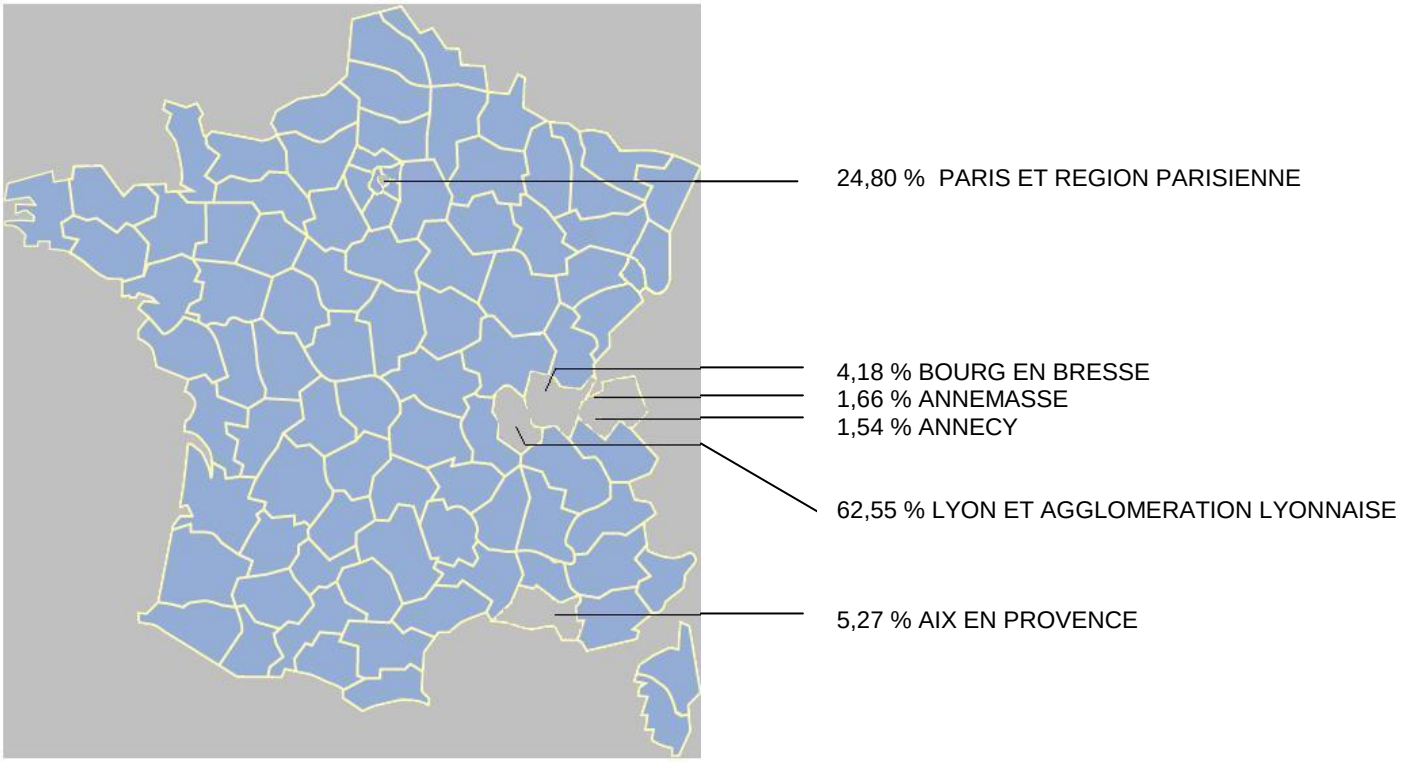
	Bureaux	Loc. Com.	Loc. Indus Loc. Activ.	Habitations	Divers	**Total**
Paris	2,58 %	4,20 %	-	-	-	6,78 %
Région Parisienne	8,75 %	9,27 %	-	-	-	18,02 %
Province	34,27 %	39,35 %	1,26 %	-	0,32 %	75,20 %
Total	45,60 %	52,82 %	1,26 %	-	0,32 %	100,00 %

Rapport de la Société de Gestion

Composition du patrimoine (en m²)

	Bureaux	Loc. Com.	Loc. Indus Loc. Activ.	Habitations	**Total**
Paris	0,77 %	2,10 %	-	-	2,87 %
Région Parisienne	2,72 %	8,40 %	-	-	11,12 %
Province	39,38 %	40,25 %	6,38 %	-	86,01 %
Total	42,87 %	50,75 %	6,38 %	-	100,00 %

Implantation géographique (en % des valeurs vénales au 31/12/2012)



Gestion locative et immobilière

Gestion Locative

- Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier[3] 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 88,08 % et 92,35 %. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice 2012 ressort à 90,22 %.

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

- Locations / relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 4 relocations et 6 résiliations de baux. Les mouvements ont porté sur :

- 13 rue Saint Antoine – LYON : 74 m² libérés par SYNABRA CFDT. Les locaux ont été vendus en septembre 2012.
- 116 rue Cuvier – LYON : 72 m² ont été libérés par Lyon Nouvel Horizon et reloués à AMIGOLOG.
- Rue de la Closerie – LISSES : 275 m² ont été libérés par LIKA LITERIE et reloués à ATHLETIC FASHION CONCEPT.
- 9 rue Roger Salengro – VILLEURBANNE : 300 m² ont été libérés par ZOLPAN.
- 22/24 avenue Félix Faure – LYON : 63 m² ont été reloués à TORNABAD.
- 75 cours Emile Zola – VILLEURBANNE : 203 m² ont été libérés par A2S Formation.
- 54 rue Cuvier – LYON : 100 m² ont été libérés par United Group Minut et reloués à Madame NACHURY.

- Contentieux

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

Les provisions constituées à ce titre en 2012 s'élèvent à 115 555 € et les reprises sur provisions à 44 180 €, soit une dotation nette sur l'exercice de 71 375 €.

Sur les 44 180 € de reprises sur provisions, 385 € portent sur des créances qui ont été passées en perte sur créances irrécouvrables.

Gestion Immobilière

- Travaux d'entretien

Ces travaux sont directement comptabilisés en charge dans le compte de résultat de la SCPI. Au titre de l'exercice 2012, ces travaux se sont élevés à 10 645 €.

- Grosses réparations

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

Solde de la provision au 31/12/11	:	509 826 €
+ Dotation exercice 2012	:	+ 80 000 €
- Reprise exercice 2012	:	- 10 772 €
= Solde de la provision au 31/12/12		579 054 €

Les travaux réalisés portent essentiellement sur la mise aux normes de l'ascenseur de l'immeuble sis rue de Mailly à CALUIRE.

Rapport de la Société de Gestion

Résultats financiers

Résultat - revenus distribués

L'exercice 2012 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 2 022 025 €, contre 1 900 457 € en 2011.

Ramené à une part, le résultat s'élève à 29,00 € contre 27,42 €.

Ce résultat provient essentiellement de l'augmentation des recettes locatives liées aux investissements réalisés fin 2011 et au cours du 1er semestre 2012.

Après concertation avec votre Conseil de Surveillance, le dividende distribué a été porté à 28,92 € et il vous est proposé d'affecter le solde, soit 0,08 € par part en report à nouveau. Votre SCPI disposera alors d'un report à nouveau de 5,24 € par part.

La rentabilité 2012 s'établit ainsi à :

- 5,40 % pour un prix acquéreur moyen (PMA)[4] de 534,82 €.
- 4,70 % pour une part acquise en décembre 2011 sur le marché secondaire au prix de 615,30 €.

Informations diverses

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

[4] 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

ANNÉE	2008	% du total des revenus	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus
REVENUS (1)										
- Recettes locatives brutes	37,10	93,50	38,49	99,02	39,26	99,41	34,40	95,87	36,65	96,35
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,99	5,00	0,38	0,08	0,23	0,59	0,63	1,76	0,57	1,50
- Produits divers	0,59	1,48					0,85	2,37	0,82	2,15
TOTAL REVENUS	**39,68**	**100,00**	**38,87**	**100,00**	**39,49**	**100,00**	**35,88**	**100,00**	**38,04**	**100,00**
CHARGES (1)										
- Commission de gestion	3,62	9,12	3,42	8,79	3,45	8,74	3,35	9,35	3,35	8,81
- Autres frais de gestion	0,97	2,44	1,51	3,88	0,94	2,38	2,48	6,91	0,72	1,89
- Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,24	3,12	0,70	1,80	0,93	2,34	1,84	5,12	0,31	0,81
- Charges locatives non récupérables	0,86	2,16	0,97	2,50	1,03	2,61	1,69	4,70	2,02	5,32
Sous-total charges externes	**6,69**	**16,85**	**6,60**	**16,98**	**6,35**	**16,07**	**9,36**	**26,08**	**6,40**	**16,82**
-Charges financières							0,25	0,69	0,62	1,63
- Amortissements nets										
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Provisions nettes (2)										
* pour travaux	1,36	3,42	1,82	4,68	0,59	1,49	-0,28	-0,77	0,99	2,61
* autres	-0,31	-0,78	0,88	2,26	1,65	4,18	-0,87	-2,43	1,02	2,69
Sous-total charges internes	**1,05**	**2,65**	**2,70**	**6,95**	**2,24**	**5,67**	**-0,90**	**-2,51**	**2,64**	**6,93**
TOTAL CHARGES	**7,74**	**19,50**	**9,30**	**23,93**	**8,59**	**21,75**	**8,45**	**23,57**	**9,03**	**23,75**
RESULTAT COURANT	**31,94**	**80,49**	**29,57**	**76,07**	**30,90**	**78,25**	**27,42**	**76,43**	**29,00**	**76,25**
- Variation report à nouveau	2,54	6,40	- 1,03	-2,65	-0,30	-0,76	-2,22	-6,17	0,08	0,22
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	**29,40**	**74,10**	**30,60**	**78,72**	**31,20**	**79,01**	**29,64**	**82,61**	**28,92**	**76,04**
Revenus distribués après prélèvement libératoire	**28,83**	**72,66**	**30,44**	**78,31**	**31,12**	**78,80**	**29,47**	**82,14**	**28,74**	**75,56**

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

(2) 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	28,92 €	29,64 €	31,20 €	30,60 €	29,40 €
Dont dividende pris sur le report à nouveau	*0 €*	*2,22 €*	*0,30 €*	*1,03 €*	*0 €*
Dont dividende pris sur les plus values réalisées	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*
Prix de souscription (si augmentation de capital)	-	-	485,00 €	-	-
Prix d'acquisition sur marché secondaire	615,30 €	525,00 €	451,50 €	441,00 €	416,85 €
Au 31.12 (année N-1)					
Prix acquéreur moyen (PMA)	534,82 €	572,66 €	485,58 €	416,65 €	423,58 €
Variation du prix acquéreur moyen	- 6,60 %	+ 17,93 %	+ 16,54 %	- 1,63 %	+ 12,72 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription			6,43 %		
- sur prix acquéreur moyen	5,40 %	5,18 %	6,43 %	7,34 %	6,94 %

Tableau d'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2011 (*)	**DURANT L'ANNÉE 2012**	**TOTAL AU 31/12/2012**
Fonds collectés	21 224 285	-	+ 21 224 285
+ Cessions d'immeubles (1)	11 749 520	+ 2 133 000	+ 13 882 520
+ Divers (2)	513 106	-	+ 513 106
- Commissions de souscription (3)	- 1 512 216	-	- 1 512 216
- Achat d'immeubles	- 29 711 955	- 1 570 000	- 31 281 955
- Frais d'acquisition (non récup.)	- 949 504	- 94 514	- 1 044 018
- Divers (4)	- 1 052 148	-	- 1 052 148
= Sommes restant à investir	261 088	+ 468 486	+ 729 574

(*) Depuis l'origine de la Société
(1) Prix de cession
(2) Il s'agit essentiellement des cautions locataires
(3) H.T.
(4) Prélèvements sur prime d'émission

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 CB RICHARD ELLIS EXPERTISES, les valeurs suivantes pour votre Société :

- valeur comptable 25 325 731 €, soit 363,25 €/part
- valeur de réalisation 31 731 482 €, soit 455,13 €/part
- valeur de reconstitution 36 637 909 €, soit 525,51 €/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. Elle poursuivra les arbitrages portant sur les actifs ne répondant plus aux critères de détention et continuera d'étudier toute opportunité d'investissement dans le cadre du développement de votre SCPI.

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

Rapport de la Société de Gestion

Assemblée Générale

Votre Assemblée revêt la forme ordinaire. Les résolutions qui vous sont proposées au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire sont habituelles.

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
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	+24 913 095	+30 739 792	+25 146 650	+ 29 858 500
Immobilisations en cours				
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-579 054		-509 826	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	**+24 334 041**	**+30 739 792**	**+24 636 824**	**+29 858 500**
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+3 131	+3 131	+3 131	+3 131
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+454 755	+454 755	+321 021	+321 021
Autres créances	+268 084	+268 084	+1 856 598	+1 856 598
Provisions pour dépréciation des créances	-162 039	-162 039	-90 665	-90 665
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	+1 296 670	+1 296 670	+1 227 154	+1 227 154
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+1 482 068	+ 1 482 068	+1 443 969	+1 443 969
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
DETTES				
Dettes financières	-1 226 968	-1 226 968	-2 663 106	-2 663 106
Dettes d'exploitation	-192 685	-192 685	-210 742	-210 742
Dettes diverses	-842 547	-842 547	-1 340 106	-1 340 106
TOTAL 2	**+990 469**	**+990 469**	**+457 254**	**+457 254**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+1 221	+1 221	+1 434	+1 434
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL 3	**+1 221**	**+ 1 221**	**+1 434**	**+1 434**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**+25 325 731**	**+31 731 482**	**+25 095 512**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*				**+30 317 188**

* 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
CAPITAL				
Capital souscrit	+11 155 040			+11 155 040
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'EMISSION				
Primes d'émission	+6 938 065			+6 938 065
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-1 968 385		-94 514	-2 062 899
PRIME DE FUSION	+3 131 210			+ 3 131 210
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation	+2 397 089		-34 554	+ 2 362 535
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENTS PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	+2 838 974		+353 535	+3 192 509
RÉSERVES	+243 918			+243 918
REPORT A NOUVEAU	+513 095	-153 494		359 601
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	+1 900 457	-1 900 457	+2 022 025	+2 022 025
Acomptes sur distribution	-2 053 951	+2 053 951	-2 016 273	-2 016 273
TOTAL GÉNÉRAL	**+25 095 512**	**0**	**+230 219**	**+25 325 731**

Compte de résultat de l'exercice / charges

CHARGES (hors taxes)	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
CHARGES IMMOBILIERES	**685 469**		**969 980**	
Charges ayant leur contrepartie en produits		523 103		719 299
Charges d'entretien du patrimoine locatif		10 645		28 141
Grosses réparations		10 772		99 149
Autres charges immobilières		140 949		123 392
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**592 553**		**950 042**	
Diverses charges d'exploitation		298 031		306 467
Dotations aux amortissements d'exploitation		98 582		241 850
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		115 555		137 820
Provisions pour grosses réparations		80 000		80 000
Provisions pour risques et litiges		-		90 000
Autres charges		385		93 906
CHARGES FINANCIÈRES	**43 116**		**17 069**	
Charges financières diverses		43 116		17 069
Dotations aux amortissements et aux provisions				
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**536**		**166**	
Charges exceptionnelles		536		166
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES	**1 321 674**		**1 937 257**	
Solde créditeur = bénéfice	**2 022 025**		**1 900 457**	
TOTAL GENERAL	**3 343 699**		**3 837 714**	

Compte de résultat de l'exercice / produits

PRODUITS (hors taxes)	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES	**3 093 252**		**3 102 805**	
Produits de l'activité immobilière				
Loyers		2 554 857		2 383 506
Charges facturées		523 103		719 299
Produits annexes		15 292		
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	**167 668**		**632 074**	
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
- sur créances douteuses		44 180		288 273
- pour grosses réparations		10 772		99 149
- pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation		98 582		241 850
Autres produits		14 134		2 802
PRODUITS FINANCIERS	**39 900**		**43 863**	
Produits financiers		39 900		43 863
Reprises de provisions sur charges financières				
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**42 879**		**58 972**	
Produits exceptionnels		42 879		58 972
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	**3 343 699**		**3 837 714**	
solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	**3 343 699**		**3 837 714**	

Actif immobilier

N°	SITUATION	COMPOSITION	SURFACE	LOCATAIRE	VALEUR COMPTABLE 2012
1	18 Rue Bassano PARIS (16ème)	Bureaux	56,5 m²	Act and Fi Groupe	259 163
2	18 Rue Bassano PARIS (16ème)	Bureaux	88 m²	SIRE	381 123
17	35 Cours VITTON LYON (6ème)	2 garages		M. CARBONNEL 1 garage vacant	
20	65 Rue Jean Jaurès VILLEURBANNE (69)	Bureaux	239 m²	NOVALI	94 747
22	87 Rue Garibaldi LYON (6ème)	Bureaux, archives, 3 parkings	606 m²	LAMY	353 682
24	61 Rue Duquesne LYON (6ème)	Bureaux	54 m²	HABITAT CONSTRUCTION BOIS	47 259
25	10-12 Rue Jean Bourgey VILLEURBANNE (69)	Bureaux	132 m²	MENA RHONE SERVICE	111 668
31	84 Route de Genève GAILLARD (74)	Local commercial, 3 parkings	150,50 m²	FHDS	108 239
32	93 Rue Bugeaud LYON (6ème)	Bureaux, 5 garages	238 m²	LAMY Vacant	193 610
34	6 Quai Saint Antoine LYON (2ème)	Bureau, 1 parking	75 m²	LP2M	82 322
35	133 Avenue de Genève ANNECY LE VIEUX (74)	Local commercial, réserves	287 m²	France PIECES MENAGER	190 561
36	89-91 Rue Bugeaud LYON (6ème)	Bureaux, 3 parkings	306 m²	Vacant ATHOME LAMY	225 625
38	133 Avenue de Genève ANNECY LE VIEUX (74)	Locaux commerciaux, 1 garage	124 m²	COCATRIX IMMOBILIER PUBLISHOP	85 371
39	133 Avenue de Genève ANNECY LE VIEUX (74)	Locaux commerciaux, 2 garages	98 m²	MARCON POUTRE M. PECORARO	79 273
40	67 Rue Bataille 48 Rue M. Bastié LYON (8ème)	Bureaux, 1 garage	90 m²	Vacant	63 266
42	67 Rue Bataille 48 Rue M. Bastié LYON (8ème)	Bureaux, 1 garage, 3 parkings	230 m²	APLON REGIONS, Me NEPLE Vacants (2 parkings)	164 645
43	8 Avenue Simon Bolivar PARIS (19ème)	Local commercial	393 m²	ED	503 082
45	84 Route de Genève GAILLARD (74)	Local commercial, réserves, 1 garage et 11 parkings	233 m²	STORFERM	142 540
49	78 Rue de la Part Dieu LYON (3ème)	Locaux commerciaux, 3 parkings	187 m²	IMMOBILIERE REPUBLIQUE M. SOUYRIS EASTMAN TRAVELS	150 925
50	204 Rue Vendôme LYON (3ème)	Local commercial, 2 parkings	103 m²	DG2 IMMOBILIERE DU PALAIS	97 567
54	48 Rue Quivogne LYON (2ème)	Bureaux, 3 parkings	185 m²	INFA RHONE ALPES	164 536
56	Centre Commercial La Croix Blanche BOURG EN BRESSE (01)	Locaux commerciaux	45 m²	SANTE FORME PHOTOMATON	59 754
58	37 Avenue Galiéni JOINVILLE LE PONT (94)	Local commercial	403 m²	ED	259 163

Actif immobilier

N°	SITUATION	COMPOSITION	SURFACE	LOCATAIRE	VALEUR COMPTABLE 2012
60	361 Bis – 363 Rue Garibaldi LYON (7ème)	Bureaux	230 m²	SAFI MERIC	132 631
63	Centre Commercial Rond Point BOURG EN BRESSE (01)	Local commercial	155 m²	PHARMACIE DU CARREFOUR	114 932
66	16 Rue de la Grenouillère BOURG EN BRESSE (01)	Bureaux	50 m²	MCM FORM	44 911
71	43 Avenue Maginot BOURG EN BRESSE (01)	Bureaux, 6 parkings	284 m²	NORISKO EQUIPEMENT	218 881
77	8 Rue Germain LYON (6ème)	Bureaux	63 m²	MALYS	35 063
78 82	24 Rue des Girondins LYON (7ème)	Bureaux, garage	62 m²	SOCIETE PIERRE RENAUD	59 191
79	38-40 Rue Delandine LYON (7ème)	Bureaux	80 m²	BDR	65 553
83	7 Cours de la Liberté LYON (3ème)	Local commercial	442 m²	Raoul BRUYERE « ROCHE BOBOIS »	294 227
84	35 Avenue des Frères Lumière – LYON (8ème)	Local commercial, 2 garages	116 m²	LYON COPIE	138 911
85	67 Cours Emile Zola VILLEURBANNE(69)	Local commercial, 2 garages et 1 parking	239 m²	GENERAL TRANMISSION	388 745
87	75 Cours Emile Zola VILLEURBANNE(69)	Local commercial, 2 parkings	113 m²	ANFH	209 427
88	41 Boulevard de Brou BOURG EN BRESSE (01)	Bureaux, 2 parkings	208 m²	Direction des Affaires Sanitaires et Sociales	200 531
90	Rue Créqui / Avenue Faure LYON (3ème)	Locaux commerciaux, 3 garages	171 m²	R.E.P TORNABAD A.I.L.S VACANT	215 553
92	53 Chemin de Maintenue SAINT GERMAIN AU MONT D'OR (69)	Local commercial	77 m²	CER MONTS D'OR	26 549
93	99 Avenue Félix Faure LYON (3ème)	Local commercial, 1 parking	65 m²	TROX France	44 210
95	2 Place de la Bourse LYON (2ème)	Local commercial, Réserve	172 m²	HSBC	192 086
96	10-12 Quai Saint Antoine LYON (2ème)	Local commercial	85 m²	SARL SAINT ANTOINE	137 204
104	8 Rue Gasparin LYON (2ème)	Local commercial	110 m²	PAJAZ	86 896
105	116 Rue Cuvier LYON (6ème)	Bureaux, 2 parkings	201 m²	CAUPENNE & Co ATHOME AMIGOLOG	224 410
106	Le Galaxie, Rue Flandin LYON (3ème)	4 parkings		GROUP. FONCIER CREDIPAR	39 370
108	51 Avenue Jean Jaurès LYON (7ème)	Local commercial, 3 parkings	318 m²	AGENCE DU GRAND LYON	381 123
110	10-12 Quai Saint Antoine LYON (2ème)	Local commercial	45 m²	DECO GONES	91 469

Actif immobilier

N°	SITUATION	COMPOSITION	SURFACE	LOCATAIRE	VALEUR COMPTABLE 2012
111	158 Avenue Pressensé VENISSIEUX (69)	Local d'activités	214 m²	ISIS	111 593
113	75 Cours Emile Zola VILLEURBANNE (69)	Bureaux, 4 parkings	203 m²	Vacant	379 422
114	14 Rue Vaubecour LYON (2ème)	Local commercial	38 m²	M. Damien ARTHAUD	45 735
116	Résidence Via Créqui Avenue Félix Faure / Rue de Créqui – LYON (7ème)	Locaux commerciaux, 1 garage	89 m²	Vacant TORNABAD (garage)	105 678
117	6-8 Rue Antoine Lumière LYON (8ème)	Local commercial, 1 parking	139,50 m²	PRESENCE MEDICALE	114 337
119	Rue Pelletier / Boulevard des Canuts – LYON (4ème)	Local commercial, Bureaux	172 m² 60 m²	CONDUITE EUROPEENNE PRAGM'SYSTEM	353 682
120	116 Rue Cuvier LYON (6ème)	Bureaux	55 m²	OGEM	48 784
122	4 Rue des Aqueducs LYON (5ème)	Local commercial	92 m²	ROBIN COIFFURE	106 714
123	41 Cours Gambetta LYON (3ème)	Locaux commerciaux	247 m²	MARIONNAUD GRENIER IMMOBILIER	198 184
124	6 Rue du Nord VILLEURBANNE (69)	Bureaux	277 m²	LA CROIX ROUGE	248 492
125	84 Rue de Marseille LYON (7ème)	Locaux commerciaux	97 m²	CLEAN PRESS	132 430
126	202 Avenue F. Roosevelt BRON (69)	Local commercial, 2 garages	96 m²	AXELIS INTERIM	96 322
127	3 Rue de Margnolles CALUIRE (69)	Local commercial, 1 garage	67 m²	YNOA	74 700
128	40 Avenue Félix Faure LYON (3ème)	Locaux commerciaux	82 m²	CURLY COIFFURE Mme BOX	83 847
129	« Paisy Sud » 60 Chemin de la Bruyère DARDILLY (69)	Local commercial	615 m²	HONDA MOTO LYON	381 123
130	20 Avenue d'Arsonval BOURG EN BRESSE (01)	Local d'activité	1 200 m²	HTM	297 276
131	1 Boulevard des Tchécoslovaques LYON (7ème)	Local commercial	216,50 m²	A.I.S 2	225 625
132	91 Rue Garibaldi LYON (7ème)	Local commercial, 2 garages, 4 parkings	270 m²	LAMY	398 309
134	75 Rue Cuvier LYON (6ème)	Bureaux, 4 garages	182 m²	TOKIO MARINE	310 996
135	36 Rue Tronchet LYON (6ème)	Bureaux, 3 parkings	185 m²	DENONFOUX	341 486
136	264 Rue Garibaldi LYON (3ème)	Bureaux, 11 parkings	582 m²	GDF SUEZ	886 845
137	17 Avenue Condorcet VILLEURBANNE (69)	Bureaux, réserves, 10 parkings,	419,50 m²	MEDECINS RADIOLOGUES CABINET MEDICAL CONDORCET	437 218

Actif immobilier

N°	SITUATION	COMPOSITION	SURFACE	LOCATAIRE	VALEUR COMPTABLE 2012
138	26 Rue de la Gare LYON (9ème)	Bureaux, 11 parkings	529 m²	SAFEGE ENVIRONNEMENT	670 000
139	71 Cours Albert Thomas LYON (3ème)	Bureaux, 2 parkings	76 m²	Vacant	137 728
140	71 Cours Albert Thomas LYON (3ème)	Bureaux, 2 parkings	56 m²	LOMACO	115 000
143	Parc du Chêne 1-3 Allée des Sorbiers – BRON (69)	Bureaux, 8 parkings	257 m²	Vacant	296 758
144	68 Boulevard des Brotteaux LYON (6ème)	Local commercial	274 m²	LA CLEF LYONNAISE	250 000
145	71 Cours Albert Thomas LYON (3ème)	Archives, 2 parkings	27 m²	BIODERMA	29 768
146	89 Rue Garibaldi LYON (6ème)	Bureaux	32 m²	LAMY	84 000
147	9 Rue Roger Salengro VILLEURBANNE (69)	Local commercial	300 m²	Vacant	285 000
148	5 Rue Chavannes LYON (1er)	Local commercial	50 m²	ATTITUDE DIFFUSION	150 000
149	54 Rue Cuvier LYON (6ème)	Bureaux	100 m²	Mme NACHURY	300 000
150	127 Rue Vendôme LYON (6ème)	Bureaux	71 m²	CLAUDINE JOLY CONSEIL	180 000
151	116 Rue Cuvier LYON (6ème)	Bureaux	102 m²	LAMY	158 875
152	14 Quai Victor Augagneur LYON (3ème)	Bureaux	72 m²	BANQUE POPULAIRE	324 805
153	235 Cours Lafayette LYON (6ème)	Bureaux	274 m²	COGEDIM GESTION	852 112
154	Boulevard Victor Coq /Rue des Allumettes – AIX EN PROVENCE (13)	Locaux commerciaux, 7 parkings	469 m²	WELLA CITYA	1 570 000
155	Rue Bellini – PUTEAUX (92)	Bureaux, 2 parkings	511 m²	STRALFORS	2 640 000
156	1359 Route de Saint Bel – MARCY L'ETOILE (69)	Bureaux, 10 parkings	315 m²	MANPOWER	610 000
157	Rue de la Closerie – LISSES (91)	Locaux commerciaux, 85 parkings	1 176 m²	HEYTENS LAURIE LUMIERES MONDIAL MOQUETTE ATHLETIC FASHION CONCEPT	2 150 000
158	1359 Route de Saint Bel – MARCY l'ETOILE (69)	Bureaux 8 parkings	208 m²	BIO MERIEUX	400 000
159	58 avenue Chanoine Cartelier – ST GENIS LAVAL	Bureaux 5 parkings	146 m²	CHIFFRES ET SOLUTION	250 000
160	8 Allée des Chevreuils - LISSIEU	Bureaux 5 parkings	183 m²	SEKISUI ALVEO	320 000

Actif immobilier

N°	SITUATION	COMPOSITION	SURFACE	LOCATAIRE	VALEUR COMPTABLE 2012
161	8 rue des Emeraudes – LYON (6ème)	3 locaux commerciaux 2 parkings + 1 box double	266 m²	JRS IMPLANTATION RANDSTAD BODY MINUTE	600 000
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER					**24 913 095**

Récapitulatif des placements immobiliers

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

	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)
Bureaux	12 263 690	14 018 538	12 348 971	13 484 325
Commerces	12 298 859	16 234 254	11 793 615	15 281 175
Locaux d'activités	297 276	388 000	911 374	951 000
Divers	53 270	99 000	92 690	142 000
TOTAL	**24 913 095**	**30 739 792**	**25 146 650**	**29 858 500**

Annexe aux comptes annuels

Méthodes comptables et règles d'évaluation

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

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

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, à l'exception des immeubles locatifs qui ont fait l'objet de réévaluations antérieurement au 01.01.1993. Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement. La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année.

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

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

ÉTAT DU PATRIMOINE

■ Immobilisations locatives : 24 913 095 €

Ce poste comprend le coût d'achat des immeubles (24 241 881 €) et les aménagements / agencements (671 214 €)

■ Immobilisations financières : 3 131 €

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

■ Créances locataires : 454 755 €

- Loyers et charges dus par les locataires : 219 296 €
- Loyers et charges dus par les locataires inscrits en douteux : 235 459 €, provisionnés à hauteur de 162 039 €.

■ Autres créances : 268 084 €

- Créance fiscale (TVA) :	12 125 €
- Fournisseurs débiteurs :	12 960 €
- Provisions sur charges de copropriété :	230 077 €
- Débiteurs divers :	12 481 €

Annexe aux comptes annuels

■ Valeurs de placement et disponibilités : 2 778 738 €

- Valeurs mobilières de placement	1 296 670 €
- Disponibilités	1 482 068 €

■ Dettes Financières : 1 226 968 €

- Dette bancaire	700 000 €
- Dépôt de garantie	526 968 €

■ Dettes d'exploitation : 192 685 €

- Fournisseurs	157 016 €
- Locataires créditeurs	35 669 €

■ Dettes diverses : 842 547 €

- Dividendes bloqués	151 505 €
- 4ème acompte sur dividende versé début 2013	547 991 €
- Dettes fiscales	95 792 €
- Dettes diverses	47 259 €

■ État de l'actif immobilisé

	31/12/11	Entrées	Sorties	31/12/12
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	24 436 517	1 570 257	1 764 893	24 241 881
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation	710 133		38 919	671 214
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	3 131			3 131
	25 149 781	1 570 257	1 803 812	24 916 226

■ État des amortissements et provisions

	31/12/11	Dotations	Reprises	31/12/12
Immobilisations corporelles				
Constructions				
Créances				
Créances douteuses	90 665	115 555	44 180	162 039
Provisions				
Pour risques et charges	90 000			90 000
Pour gros travaux	509 826	80 000	10 772	579 054
	690 491	195 555	54 952	831 093

Annexe aux comptes annuels

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

■ Capitaux propres

Aucune augmentation de capital n'a eu lieu au cours de l'exercice.

■ Prélèvement sur prime d'émission

Sont prélevés sur la prime d'émission, les frais d'augmentation de capital et d'acquisition des immeubles.

- Frais d'augmentation de capital	0 €
- Frais d'acquisition des immeubles achetés en 2012	98 582 €
- Régularisation de frais d'acquisition d'immeubles	- 4 068 €

■ Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeuble

Ce poste a augmenté de 353 535 € suite aux cessions réalisées au cours de l'exercice 2012.

■ Report à nouveau

Ce dernier a diminué de 153 494 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2011.

■ Résultat de l'exercice :

Résultat de l'exercice 2012	2 022 025 €
- distribution des 3 premiers acomptes	- 1 468 282 €
- 4ème et dernier acompte versé en 2013	- 547 991 €
= Mis en report à nouveau	5 752 €

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

COMPTE DE RÉSULTAT

Charges

■ Charges immobilières : 685 469 €

- Charges et taxes récupérables sur les locataires :		523 103 €
dont charges récupérables	276 287 €	
dont taxes récupérables	246 816 €	
- Charges d'entretien du patrimoine non récupérables		10 645 €
- Gros travaux et réparations		10 772 €
- Charges locatives non récupérables		53 039 €
- Taxes non récupérables		80 507 €
- Assurances		7 403 €

Annexe aux comptes annuels

■ Charges d'exploitation de la Société : 592 553 €

- Honoraires de la Société de Gestion	233 544 €
- Honoraires Commissaires aux Comptes	14 848 €
- Honoraires relocations	7 798 €
- Frais d'actes et de contentieux	11 249 €
- Frais d'acquisition	98 582 €
- Honoraires divers	19 258 €
- Frais bancaires	1 986 €
- Diverses charges d'exploitation	9 348 €
- Pertes sur créances irrécouvrables	385 €

- Les dotations aux provisions pour créances douteuses sont de 115 555 € à comparer aux reprises pour 44 180 €.
- Les dotations aux provisions pour grosses réparations sont de 80 000 € à comparer aux reprises pour 10 772 €.

■ Charges financières : 43 116 €

- Intérêts d'emprunt	43 116 €

■ Charges exceptionnelles : 536 €

Produits

■ Produits de l'activité immobilière et produits annexes: 3 093 395 €

- Loyers	2 554 857 €
- Charges et taxes refacturées	523 103 €
- Produits des activités annexes	15 292 €

■ Autres produits d'exploitation : 14 134 €

■ Produits financiers : 39 900 €

- Intérêts sur placement de la trésorerie	39 900 €

■ Produits exceptionnels : 42 879 €

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts de notre Société, nous avons l'honneur de vous présenter le rapport du Conseil de Surveillance de la SCPI EIRAM au titre de l'année 2012.

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

En dépit d'un contexte économique difficile, les actions entreprises ont permis une progression sur les points suivants :

- les arbitrages ont porté sur 7 locaux ne correspondant plus aux conditions du marché pour un montant total de 2 133 000 €, tout en dégageant une plus value de 353 534 €,

- les investissements ont porté sur 4 actifs pour un montant de 1 570 000 €,

- les loyers sont en hausse de 7.19 % du fait des investissements réalisés fin 2011 et début 2012,

- le taux d'occupation en m² au 31/12/2012 est de 90,62 % contre 87.31 % au 31/12/2011.

Le résultat de l'exercice est de 2 022 025 € contre 1 900 457 €, soit une progression de 6.40 %. Le résultat a permis de distribuer 2 016 273 € sans prélèvement sur le report à nouveau, contrairement à ce qui avait été fait au titre de l'exercice 2011.

En ce début d'année 2013, votre Conseil estime raisonnable de maintenir la distribution au même niveau que l'an dernier. Il vous recommande d'approuver les résolutions qui vous sont présentées et vous remercie de la confiance que vous lui témoignez.

Fait à LYON, le 29 avril 2013

Jacques PUPAT Président	Olivier MARTIN Vice-président	Roger NOVEL Secrétaire

Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes

Aux Associés,

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

- le contrôle des comptes annuels de la société **EIRAM SCPI**, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS :

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS :

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

Présentation des comptes et estimations comptables

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

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

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

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

Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES :

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

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

Fait à DIJON, le 26 avril 2013

Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Aux Associés,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-76 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.

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.

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.

1. Conventions avec la Société de Gestion

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

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

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

  Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2012 s'élève à 233 544 euros hors taxes.

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'organisation et l'exécution des programmes d'investissements, la Société de Gestion perçoit une commission de 7,5 % hors taxes du montant des sommes recueillies au titre de chaque augmentation de capital (montant nominal majoré de la prime d'émission). La Société de Gestion prélèvera pour ses besoins les sommes correspondantes sur les fonds sociaux sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports de tous les associés.

- En cas de cession de parts par l'intermédiaire de la Gérance, la Société de Gestion perçoit une commission de cession à la charge du cédant de 4,5% hors taxes du prix de vente des parts, cette commission ne comprenant pas les frais d'enregistrement et de publicité qui demeurent à la charge du cessionnaire.

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

2. Conventions avec la société LAMY

La société VOISIN a délégué, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, conformément aux dispositions prévues par l'article 20 des statuts, la gestion et l'administration du patrimoine immobilier de la SCPI EIRAM à la société LAMY.

⇨ *Locations de locaux commerciaux*

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

A ce titre, une somme de 137 740 euros hors taxes, représentative des loyers, a été quittancée par la société EIRAM.

Fait à DIJON, le 26 avril 2013

Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2013

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES

Première résolution : APPROBATION DES COMPTES

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

Deuxième résolution : QUITUS A LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice 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	2 022 024,59 €
+ report à nouveau des exercices précédents	359 601,28 €
TOTAL	2 381 625,87 €

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés	2 016 273,48 €
. report à nouveau	365 352,39 €
TOTAL	2 381 625,87 €

Cinquième résolution : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

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

approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

- valeur comptable de l'actif net	25 325 731 €, soit 363,25 €/part
- valeur de réalisation	31 731 482 €, soit 455,13 €/part
- valeur de reconstitution	36 637 909 €, soit 525,51 €/part

Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2013

Sixième 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 maximales de 5 000 000 € pour les emprunts et de 7 000 000 € HT par acquisition payable à terme. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Septième résolution : RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

L'Assemblée générale renouvelle dans ses fonctions de Commissaire aux Comptes titulaire, AGM AUDIT LEGAL, représentée par M. Yves LLOBELL, pour une durée de six ans qui prendra fin le jour de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

Huitième résolution : NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLEANT

L'Assemblée générale nomme en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant, M. Philippe BROICHOT - 7 rue Marguerite Yourcenar – 21000 DIJON - pour une durée de six ans qui prendra fin le jour de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

S.C.P.I. E.I.R.A.M (EPARGNE IMMOBILIERE RHÔNE-ALPES MEDITERRANEE)

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public
Capital social au 31.12.2012 : 11 155 040 €
Siège social : 15 Place Grangier – BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX
E-Mail : contact.scpi@groupe-voisin.com
www.scpi-eiram.com

Société de Gestion

VOISIN S.A. au capital social de 349 400 €
Siège social : 15 Place Grangier - BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.30.20.40 – Fax : 03.80.30.22.73
RC B 310.057.625 DIJON
Agrément A.M.F. : SCPI n° 95-23 du 28.03.1995
www.groupe-voisin.com

RESPONSABLES DE L'INFORMATION
Dany GALERNE
Rachèle KRUMM

Commissaires aux Comptes

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

Suppléant : M. Jean-Yves PERROT – 2 bis rue de la Tête d'Or – 69006 LYON

Conseil de Surveillance

Président	M. Jacques PUPAT
Vice-Président	M. Olivier MARTIN
Président d'honneur	M. René GUERRY
Secrétaire	M. Roger NOVEL
Membres	Mme Evelyne VIVIER-RENOUX
	M. Xavier CHARVET
	M. Bernard de LAPORTE
	M. Robert GIRAUD
	M. Christophe SEPULCHRE
	M. Pierre VELAY
	M. André XIBERAS

Expert immobilier

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

Notes

Notes