



**SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT
IMMOBILIER**

RAPPORT D'ACTIVITE

2009

DAUPHI PIERRE



Sommaire

Chiffres significatifs	2
Rapport de la Société de Gestion	3
Rapport du Conseil de Surveillance.....	7
Rapports du Commissaire aux Comptes	9
Marché des parts	12
Actif immobilier	13
État du patrimoine	16
Tableau d'analyse de variation des capitaux propres	17
Compte de résultat	18
Annexe aux comptes annuels	20
Évolution par part des résultats financiers	24
Assemblée Générale - Résolutions	25

Chiffres significatifs

COMPTE DE RÉSULTAT 2009

	EURO
Produits de l'activité immobilière	3 008 845
dont loyers	2 416 433
Charges	1 461 019
Résultat	2 003 189

BILAN AU 31/12/2009

Capital Social	17 482 086
Total des capitaux propres	23 566 212
Immobilisations locatives	19 831 825
Total du bilan	25 869 978

AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	2 003 189	18.78
Dividende distribué	1 913 376	18.60

PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur comptable	23 566 212	206.25
Valeur de réalisation	27 261 995	238.59
Valeur de reconstitution	30 950 425	270.87

Rapport de la Société de Gestion

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

Conformément à l'article L214.73 du Code Monétaire et Financier et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous présenter l'activité de votre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et soumettre à votre examen, puis à votre approbation, les comptes de l'exercice et diverses résolutions.

Avec un recul de son produit intérieur brut de 2.2 % en 2009, l'économie française n'a pas échappé à la crise majeure que connaissent les pays occidentaux. Le marché immobilier d'entreprise, tant en terme d'investissement qu'en terme de location, a été durement affecté par la récession.

Le volume des locaux loués a baissé respectivement de 25 % en Ile de France et de 12 % en régions alors que l'offre de locaux disponibles a continué de croître. Cette situation déséquilibrée du marché de la location a conduit à une réduction des loyers proposés. Il convient également d'évoquer l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction. En effet, sa forte progression a conduit bon nombre de bailleurs à renégocier à la baisse les loyers de leurs locataires puis, au cours de l'année 2009, l'indice a faiblement progressé au premier semestre pour diminuer au second semestre. A cela s'ajoutent une augmentation des impayés et une baisse des taux de rémunération de la trésorerie.

2009 aura ainsi été une année difficile pour les acteurs de l'immobilier et les impacts de la crise se poursuivront en 2010.

Néanmoins, dans ce contexte économique tendu, les performances des SCPI demeurent plus qu'honorables avec une performance moyenne du secteur (hors SCPI fiscales) de 6,05 %, mettant ainsi en évidence l'intérêt du placement SCPI (mutualisation du risque locatif, diversification des produits, ...).

Nous examinerons successivement :

- L'évolution du capital et le marché des parts,
- Les investissements, les arbitrages,
- La gestion locative,
- La gestion immobilière,
- Les résultats 2009
- La fiscalité 2009
- Les valeurs de la Société
- Les perspectives 2010

Évolution du capital et marché des parts

Marché primaire

L'augmentation de capital décidée en accord avec votre Conseil de Surveillance a été ouverte le 20 octobre 2008. Elle portait sur la création de 17 000 parts nouvelles au prix de 290 €, soit 4 930 000 €.

Au cours de l'exercice 2009, 9 066 parts ont été souscrites, soit une augmentation du capital social de 1 387 098 €.

En raison de l'environnement économique, plusieurs dossiers de souscription financés à crédit n'ont pas abouti et, au final, 14 607 parts nouvelles ont été créées, soit un taux de couverture de l'augmentation de capital de 85,92 %.

Au 31 décembre 2009, le capital social s'élève donc à 17 482 086 €. Il est composé de 114 262 parts. Le nombre d'associés est de 1 198.

Marché secondaire

Au cours de l'exercice 2009, 1 277 parts ont été échangées (soit 1,21 % du nombre total de parts). Parmi ces 1 277 parts, 545 parts proviennent de dossiers de successions.

Au 31 décembre 2009, aucune part ne restait en attente.

Rapport de la Société de Gestion

Investissements – arbitrages

Investissements

Au cours de l'exercice 2009, la SCPI n'a réalisé aucun investissement.

Plusieurs dossiers d'investissement sont à l'étude et devraient se concrétiser au cours du 1^{er} semestre. Ainsi, sous réserve de la bonne fin de ces dossiers, les fonds collectés au cours de l'augmentation de capital devraient être investis à la fin du 1^{er} semestre 2010.

Arbitrages

En date du 20 mars 2009, les locaux de CHAMBERY ont été vendus au prix de 600 000 €. Ces locaux avaient été libérés par la Trésorerie Générale et nécessitaient d'importants travaux de remise en état et aux normes.

En date du 14 décembre 2009, ont été vendus au prix de 810 000 € deux bâtiments de bureaux sis rue des 20 Toises à SAINT MARTIN LE VINOUX.

Ces deux arbitrages ont dégagé une moins value globale de 560 148 €.

Gestion locative et immobilière

Gestion locative

- Taux d'occupation

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

Au cours de l'exercice, il s'est maintenu à un niveau élevé, compris entre 92 % et 97 %. Au 31 décembre 2009, le taux d'occupation était de 94,58 %.

- Locations / relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 10 locations/relocations et 4 résiliations de baux :

- Parc du Golf – QUETIGNY : 75 m² ont été loués à DELTA NEU, 116 m² à la CRAM de Bourgogne et 180 m² à Bioval Environnement (les surfaces mentionnées représentent la quote part de votre SCPI dans l'indivision 50/50 avec la SCPI IMMO PLACEMENT).
- 213, rue de Gerland – LYON : 109 m² ont été loués à la Société CLE, 155 m² ont été loués à la Société ABB France (les 2 surfaces ont été libérées par MACSF).
- 2, rue de Mayencin – SAINT MARTIN D'HERES : 150 m² ont été loués à la Société FLASH RC (libérés par FMA). FLASH RC a libéré sur le même site 80 m².
- Boulevard Vivier Merle – LYON : 70 m² ont été loués à la Société G4 et 86 m² à l'Association ODELIA.
- 445, rue Lavoisier – MONTBONNOT : 197 m² ont été loués à la Société RENILG R&D. Cette surface avait été libérée suite à la liquidation judiciaire de NANOIDENT (738 m² au total).
- 5, rue Joliot Curie – EYBENS : 109 m² ont été loués à la Société BETV & Co.

- Contentieux

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

Les provisions constituées à ce titre en 2009 s'élèvent à 101 493 € et les reprises sur provisions à 90 326 €, soit une charge nette sur l'exercice de 11 167 €. Les provisions pour créances douteuses concernent principalement la Société NANOIDENT pour 38 851 €, la Société MICROPOLE UNIVERS pour 30 000 € et la Société YSI'OR JOAILLERIE pour 13 213 € (Société en redressement judiciaire).

Rapport de la Société de Gestion

Concernant la Société NANOIDENT, cette dernière a été mise en liquidation judiciaire le 31 mars 2009. Votre Société a reçu en date du 18 décembre 2009 un certificat d'irrécouvrabilité des créances. Ces dernières s'élevaient à 75 914 €, dont environ la moitié avait été provisionnée en 2008.

Gestion immobilière

- Travaux

Ce poste comprend les travaux de rénovation complète d'un local, ou d'amélioration des prestations (climatisation, isolation,...) ou d'aménagement de locaux neufs (cloisonnement, revêtements,...), entraînant une valorisation du patrimoine. Ces travaux sont affectés en immobilisations et le cas échéant amortis entre 5 et 10 ans.

En 2009, ils concernent essentiellement les travaux d'aménagement des locaux du Parc du Golf à QUETIGNY pour 51 986 €, la pose de cloisons dans les locaux de MONTBONNOT pour 12 000 €.

- Grosses réparations

Au cours des précédents exercices, une provision pour grosses réparations représentant 5 % des loyers encaissés était réalisée lors de chaque exercice. Compte tenu des travaux réalisés et des prévisions et, en accord avec votre Conseil de Surveillance, le taux a été ramené de 5 à 3 % dès l'exercice 2009. Cette modification de taux fait l'objet d'une résolution qui est soumise à votre vote.

Les reprises sur provisions correspondent aux travaux effectués sur le patrimoine de la SCPI.

Le montant des travaux pour grosses réparations s'élève à 96 562 € et porte principalement sur la remise en état des locaux sis 31 rue du Vieux Chêne – MEYLAN pour 40 490 €, la réfection des locaux et de la climatisation des locaux sis 213, rue de Gerland – LYON pour 17 380 €.

- Entretien et réparations

Les petites réparations (factures inférieures à 2 000 €) sont directement imputées dans les charges de l'exercice. Elles se sont élevées à 13 569 € en 2009.

Résultats – revenus distribués

L'exercice 2009 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 2 003 189 € contre 1 923 000 € en 2008.

Ramené à une part, le résultat s'élève à 18,78 € contre 19,30 € en 2008.

Cette diminution s'explique par l'augmentation du nombre de parts au cours de l'exercice et d'une trésorerie en attente d'être investie en immobilier faiblement rémunérée.

Après concertation avec votre Conseil de Surveillance, il sera proposé à l'Assemblée Générale d'entériner la mise en réserve (report à nouveau) de 0.18 € par part, soit un dividende de 18.60 € pour l'année 2009. Le renforcement du report à nouveau de votre SCPI a pour objectif de lui permettre de se doter des moyens nécessaires pour faire face à l'impact de la crise économique sur ses locataires et d'amortir une éventuelle baisse de ses résultats.

La rentabilité 2009 s'établit à :

- 6,46 % pour une part acquise en décembre 2008 sur le marché secondaire au prix de 288 €
- 6,41 % pour une part acquise sur le marché primaire au prix de 290 €

Au cours de l'exercice, le prix de la part a augmenté de 1,74 % passant de 288 € à 293 €.

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 d'Expertises GALTIER, les valeurs suivantes pour votre Société :

- valeur comptable de l'actif net	23 566 212 €, soit 206.25 € par part
- valeur de réalisation	27 261 995 €, soit 238.59 € par part
- valeur de reconstitution	30 950 425 €, soit 270.87 € par 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) et des produits financiers de la SCPI leur revenant.

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.

Par contre, concernant les revenus financiers :

- ils subissent, depuis 2007, la retenue à la source des prélèvements sociaux : 12.1 %
- le prélèvement libératoire forfaitaire sur ces revenus (sur option) est passé de 16 à 18 % en 2008.

Rappelons que la retenue à la source des prélèvements sociaux ne s'applique pas aux revenus fonciers, ils sont recouverts par l'administration (CSG), et que l'option pour le prélèvement libératoire forfaitaire de 18 % n'est pas possible pour les revenus fonciers.

Perspectives

Dans un contexte économique incertain, votre Société de Gestion veillera au maintien du taux d'occupation et du taux d'encaissement des loyers.

Compte tenu des taux d'intérêts bas et afin de pouvoir saisir des opportunités d'investissement, il vous est proposé d'autoriser votre SCPI à recourir au crédit dans la limite de 3 000 000 €. Les investissements ainsi réalisés amélioreraient la rentabilité de votre SCPI, le crédit étant remboursé par des arbitrages et / ou une augmentation de capital.

Assemblée Générale

Votre Assemblée revêt la forme ordinaire. Les résolutions qui vous sont proposées sont habituelles. Nous pourrions mettre à profit cet ordre du jour moins chargé pour enrichir nos débats.

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

La Société de Gestion
VOISIN S.A.

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément à la loi et aux statuts de votre Société, notre rapport au titre de l'exercice 2009.

Au cours de l'exercice, les réunions du Conseil se sont tenues régulièrement et nous ont permis de nous tenir informés de la marche de la Société.

En ce qui concerne la situation locative, nous sommes restés attentifs aux efforts déployés par la Société de Gestion pour relouer les locaux vacants. Nous constatons une légère baisse du taux d'occupation à 94 %, en baisse de 2 points, mais restant à un niveau supérieur à la moyenne nationale des SCPI de même catégorie. Ce taux exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Nous avons également été attentifs au recouvrement des loyers, charges et taxes et avons noté que les défaillances constatées étaient stables, malgré la crise économique.

Les informations communiquées lors des différents Conseils de Surveillance nous ont permis de donner notre approbation après discussions à toutes les décisions de gestion qui nous ont été proposées.

Nous avons approuvé la fixation des acomptes sur dividendes versés au titre de l'exercice qui se sont élevés à 18,60 € par part pleine jouissance contre 19,20 € au titre de l'exercice 2008, soit une baisse de 3,12 %. Cette baisse est à rapprocher de celle du taux d'occupation. Le taux de rentabilité par part est de 6.35 % au 31 décembre 2009, la valeur de la part étant de 293 € (prix acquéreur au 31.12.09).

En ce qui concerne le marché secondaire, 1 277 parts ont été échangées au cours de l'année 2009, soit 1,12 % du nombre de parts existantes au 31.12.09. A noter que le prix d'exécution s'est établi à 293 € au 31 décembre 2009, pour un prix d'exécution de 287 € au 31.12.08. Cette stabilité de la valeur de la part est liée à l'augmentation de capital en cours jusqu'au 30 septembre 2009 à un prix de 290 €.

L'augmentation de capital de 5 millions d'euros, initiée sur un an, du 20 octobre 2008 au 20 septembre 2009, a été couverte à hauteur de 85,92 % soit 14 607 parts nouvelles. 122 nouveaux associés ont souscrit 9 416 parts, soit 64,5 % du total des parts de l'augmentation de capital.

Les comptes établis par la Société de Gestion nous ont été présentés. Ils n'appellent pas de commentaires particuliers de notre part.

La rémunération de la Société de Gestion s'est élevée à 157 959 €. Elle est calculée conformément aux statuts, au taux de 8 % TTC, soit 6,69 % HT des recettes brutes hors taxes encaissées. Comme précédemment, la Société de Gestion a renoncé à toute rémunération sur les produits financiers encaissés.

Nous avons pris connaissance des évaluations du patrimoine immobilier effectuées par EXPERTISE GALTIER. Nous constatons qu'à périmètre égal, la valeur estimée du patrimoine augmente de 1.08 %.

Des arbitrages ont été effectués notamment à CHAMBERY, 242 avenue du Comte Vert où 1 301 m² de bureaux acquis en 1983 et 1986 ont été vendus au prix de 600 000 €, ainsi que 2 bâtiments de bureaux situés 36B et 36C rue des 20 Toises à SAINT MARTIN LE VINOUX d'une surface totale de 1 556 m² au prix de 810 000 €.

Comme le Conseil l'avait demandé, la Société de Gestion a fait des propositions d'investissements devant améliorer les résultats. Plusieurs projets nous ont été présentés et devraient être acquis en 2010.

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

Rapport du Conseil de Surveillance

Nous vous proposons de renouveler pour 3 ans le mandat arrivant à échéance de 8 membres du Conseil de Surveillance à savoir :

- Monsieur Philippe ABEL
- Monsieur Claude FERRADOU
- Monsieur Henri GIRAUD MOUNIER
- Monsieur Patrice GIGNOUX
- Monsieur Olivier MARTIN
- Monsieur Xavier MINART
- Monsieur Bruno NICOLET
- Monsieur Jean Louis PERRIN

Votre Société de Gestion vous propose, avec notre assentiment, une résolution visant à lui permettre de procéder à la vente d'immeubles si la situation du marché immobilier permettait de tels arbitrages dans des conditions raisonnables.

Il vous est proposé aussi, avec l'assentiment des membres du Conseil de Surveillance, une résolution autorisant la Société de Gestion à contracter l'ouverture d'une ligne de crédit bancaire utilisable en emprunt non amortissable, d'un montant maximal de 3.000.000 €, et à consentir toutes sûretés réelles correspondantes.

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

Ainsi, notre Société, pour l'exercice 2009, constate un léger fléchissement du taux d'occupation. La crise économique a pour effet d'augmenter la rotation des locataires et la renégociation des loyers en fin de bail. Le patrimoine est arbitrée régulièrement pour qu'il soit de qualité. Les investissements proposés, notamment dans le neuf, ont souvent une rentabilité inférieure à celle de notre SCPI DAUPHI PIERRE. La valeur de la part reste stable. Tous ces éléments concourent à rester vigilant et réactif. Le professionnalisme et les relations franches et ouvertes de la Société de Gestion avec votre Conseil de Surveillance doivent nous permettre d'aborder l'année 2010 avec confiance, tout en sachant que la crise est toujours présente dans l'immobilier de bureaux et d'activités.

Bruno NICOLET
Président du Conseil de Surveillance

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. Dauphi Pierre, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- La justification de nos appréciations,
- Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi,

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Société de Gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la Société Expertises Galtier, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 02 juin 2006. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

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

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.

2 Justification des appréciations

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

La note de l'annexe relative aux règles et méthodes comptables expose les dispositions particulières du plan comptable applicable aux S.C.P.I.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre Société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

L'appréciation ainsi portée s'inscrit dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et a donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Meylan, le 19 avril 2010

KPMG Entreprises
Département de KPMG S.A.
Guy Valdenaire
Associé

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. 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.

Absence d'avis de convention

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et soumise aux dispositions de l'article L.214-76 précité.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Rémunération de la Société de Gestion :

La rémunération de la Société de Gestion calculée conformément aux dispositions de l'article 19-II de vos statuts, correspond à :

- 8% toutes taxes comprises sur le montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.
- 8% toutes taxes comprises sur le montant des recettes locatives brutes, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, les honoraires de la Société de Gestion passés en charges chez DAUPHI PIERRE s'élèvent à :

- 210 331 euros pour l'augmentation de capital réalisée en 2009.
- 157 959 euros pour l'administration de la Société et la gestion des biens sociaux.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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.

Meylan, le 19 avril 2010

KPMG Entreprises
Département de KPMG S.A.
Guy Valdenaire
Associé

Marché des parts

Évolution du capital (marché primaire)

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA S.C.P.I. PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	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
2005	13 334 715		87 155	997		
2006	15 247 215	3 000 000	99 655	1 077	200 668.90	240.00
2007	15 247 215		99 655	1 082		
2008	16 094 988	1 606 890	105 196	1 101	128 551.00	290.00
2009	17 482 086	2 629 140	114 262	1 198	210 331.00	290.00

Évolution du marché secondaire

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS (HT)
2005	2 208	2.53 %	60	4 % HT
2006	2 445	2.80 %	4	4 % HT
2007	4 650	4.66 %	0	4 % HT
2008	1 835	1.84 %	276	4 % HT
2009	1 277	1.21 %	0	4 % HT

Confrontations 2009

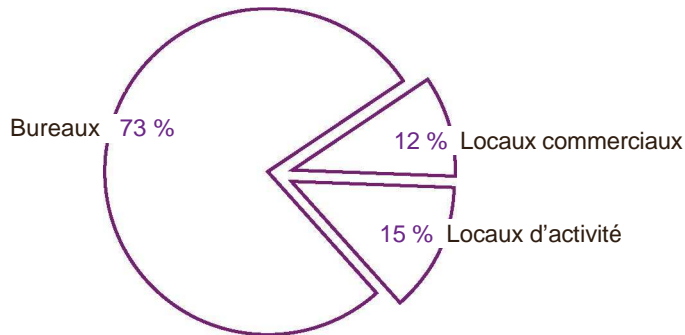
CONFRONTATION	PARTS INSCRITES À L'ACHAT	PARTS INSCRITES À LA VENTE	NB DE PARTS EXÉCUTÉES	PRIX ACQUÉREUR	PRIX d'EXECUTION	NOMBRE DE PARTS NON EXÉCUTÉES
30/01/09	20	332	20	287.00	261.43	312
27/02/09	25	362	25	273.50	249.14	337
31/03/08	394	473	221	274.18	249.75	252
30/04/09	350	150	135	289.00	263.25	15
29/05/09	77	84	69	289.00	263.25	15
30/06/09	148	109	109	290.00	264.16	0
31/07/09	117	205	117	289.00	263.25	88
31/08/09	209	103	103	290.70	264.80	0
30/09/09	383	313	313	289.00	263.25	0
30/10/09	70	50	50	290.00	264.16	0
30/11/09	43	10	10	292.00	265.99	0
31/12/09	303	105	105	293.00	266.90	0

Revenus et rendement des titres

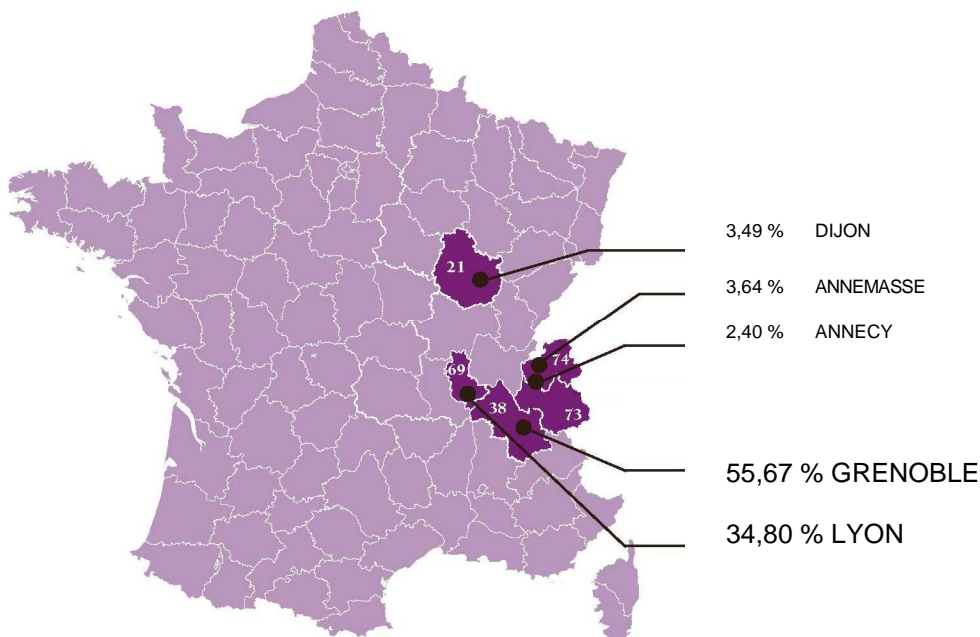
	2009	2008	2007	2006	2005
Dividende distribué	18,60	19,20	18,00	17,30	15,51
Report à nouveau	0,18	0,10	0,46	1,08	0,87
Total	18,78	19,30	18,46	18,38	16,38
Prix de souscription (si augmentation de capital)	290,00	290,00	-	240,00	-
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N - 1)	288,00	300,50	260,00	205,50	181,00
Rentabilité du dividende distribué					
- sur prix de souscription	6,41 %	6,62 %	-	7,21 %	-
- sur prix du marché secondaire	6,46 %	6,39 %	6,92 %	8,42 %	8,57 %
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N)	293,00	288,00	300,50	260,00	205,50
Variation du prix sur marché secondaire	1,74 %	- 4,16 %	15,58 %	26,52 %	13,54 %

Actif immobilier

Nature des locaux en valeur selon expertise du 31 12 2009



Implantation géographique en valeur selon expertise du 31 12 2009



Répartition en m²

VILLES	BUREAUX	LOC. COM.	LOC. INDUS. LOC. ACTIVITÉS
Grenoble	7 052	1 671	4 173
Lyon	5 131	669	
Annemasse			1 263
Annecy	433		
Dijon	513		
Total 20 905 m ²	13 129	2 340	5 436

Actif immobilier

GRENOBLE et agglomération

SITUATION	ACQUISITION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 09	LOCATAIRES
3 Place St-Bruno - GRENOBLE	oct.-86	Local Commercial (532 m ²)	457 348	680 000	PROXICA
18 av. Alsace Lorraine - GRENOBLE	oct.-86	Bureaux (256 m ²)	167 694	320 000	DOCTEURS AZRAN & NINET
7 bd Gambetta - GRENOBLE	juin-88	Local Commercial (182 m ²)	111 288	193 000	MEUBLES GUTTIN
2 bd A. Sembat - GRENOBLE	mai-89	Local Commercial (72 m ²)	52 595	130 000	LUMBROSO
30 rue Jean Vaujany - GRENOBLE	nov.-99	Bureaux (175 m ²) Stockage (124 m ²)	281 376	380 000	HÄGGLUNDS DRIVES
2, square Roger Genin - GRENOBLE	mai-06	Bureaux (500 m ²)	625 000	660 000	CONSEIL GENERAL ISERE EVOLUTIS – Vacant
19 rue de Comboire - ECHIROLLES	sept.-88	Locaux d'activités (2 705 m ²)	1 249 935	1 380 000	GARAGE JBM - GALERIE DU PARQUET FLOTTANT – ATELIERS PUBLICITAIRES - K & N
3 av. Col. Manhès -ECHIROLLES	oct.-89	Local commercial (78 m ²)	56 406	61 000	LE PETIT CASSE
1 rue des Méridiens - ECHIROLLES	déc.-99	Bureaux (324 m ²)	335 388	380 000	SILLIKER
1 rue Roland Garros - EYBENS	mars-89	Bureaux (796 m ²)	1 011 869	930 000	HARDING - AXEL IT – PARALYSES DE FRANCE
5 rue Joliot Curie Les Ruires - EYBENS	déc.-08	Bureaux (828 m ²)	1 040 000	1 010 000	ADA PL –BETV & Co – 3GC – THEMIS COMPUTER – SECURITY'S - Vacant
41 Bd Paul Langevin - FONTAINE	sept.-88	Locaux Commerciaux (807 m ²)	262 975	550 000	FRANCE CARROSSERIE MIDAS France
9 chemin du Vieux Chêne - MEYLAN	déc.-85	Bureaux (409 m ²)	312 291	340 000	MARQUESNE - COPY MEYLAN
1 chemin de la Dhuy - MEYLAN	janv.-91	Bureaux (845 m ²)	1 024 423	1 080 000	TOKYO ELECTRON
31 rue du Vieux Chêne - MEYLAN	Juil.-04	Bureaux (934 m ²)	940 000	1 050 000	E SERV GLOBAL
100 St Exupéry - MONTBONNOT	nov.-01	Bureaux (800 m ²)	919 268	1 070 000	ASMLITHOGRAPHY – FORTIS - COMARCH R&D
Novesparc Lavoisier - MONTBONNOT	mars-07	Bureaux (738 m ²)	1 097 454	1 090 000	RENILG R&D - Vacant
2 rue de Mayencin -ST-MARTIN-D'HÈRES	mars-90	Bureaux (200 m ²) locaux polyvalents (868 m ²)	781 211	780 000	MESSIDOR – MG LEC - IDENEA – FLASH RC – Vacant

Actif immobilier

SITUATION	ACQUISITION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 09	LOCATAIRES
8 av. Pierre de Coubertin -SEYSSINET	déc.-89	Bureaux (115 m ²) locaux polyvalents (600 m ²)	561 193	450 000	MATELECO - RFI -FSK

LYON et agglomération

96 bd Vivier Merle - LYON	nov.-87	Bureaux (359 m ²)	383 575	610 000	GPE PITANCE – ODELIA – G4
213 rue de Gerland - LYON	déc.-90	Bureaux (1132 m ²)	1 411 367	1 500 000	POLE EMPLOI–BANQUE POPULAIRE – Vacant - BETEM INGENIERIE ENOVE INGENIERIE COQUELLE GOURDIN
29 avenue des Sources - LYON	mars-04	Bureaux (835 m ²)	747 150	800 000	ICONE CHIRURGICALE – DIESE FINANCE - VERONESI – YSI'OR JOAILLERIE
235 cours Lafayette - LYON	sept.-05	Bureaux (436 m ²)	750 000	1 020 000	FRANFINANCE LOCATION
Bd Eugène Deruelle - LYON	juin-05	Bureaux (423 m ²)	540 000	650 000	SPIE NUCLEAIRE
9 rue Col. Chambonnet - BRON	juin-89	Bureaux (636 m ²)	891 531	760 000	POLE EMPLOI
136 chemin du Moulin Carron - ECULLY	sept.-86 nov.-04	Bureaux (192 m ²) Bureaux (248 m ²)	384 456	399 000	BEST WARE FRANCE - MHAC TECHNOLOGIES - E+E ELEK - Vacant
12 rue des frères Lumière - VAULX-EN-VELIN	déc.-91	Locaux Commerciaux (669 m ²)	698 216	1 060 000	CHANTEMUR – REGAL ROOSEVELT
34 rue Viret - VILLEURBANNE	mai-05	Bureaux (870 m ²)	878 458	1 035 000	MICROPOLE UNIVERS

Autres villes

Parc du Golf - BIRDIE - QUETIGNY	juil.-07	Bureaux (512,50 m ²)	741 521	785 000	AIR PRODUCTS HEALTHCARE – GRAM – DELTA NEU - BIOVAL
1 place de l'église - ANNECY LE VIEUX	nov.-91	Bureaux (433 m ²)	606 137	540 000	AXALP - AGIXA
Ville La Grande -ANNEMASSE	avr.-82	Local d'exposition et de stockage (1 263 m ²)	590 330	820 000	POINT P

TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER : **19 910 452** **22 513 000**

Au 31.12.2009 :
 - taux d'occupation en m² 95,16 %
 - taux d'occupation en loyer 94,58 %*

* Ce taux exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

État du patrimoine

	EXERCICE 2009		EXERCICE 2008	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	+19 910 452	+22 513 000	+21 789 506	+23 908 000
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
Amortissement frais d'acquisition des immeubles				
Autres provisions pour risques et charges	-1 093 235		-1 112 401	
TOTAL 1	+18 817 217	+22 513 000	+20 677 105	+23 908 000
autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+148 191	+148 191	+171 297	+171 297
Autres créances	+194 063	+194 063	+270 813	+270 813
Provisions pour dépréciation des créances	-97 120	-97 120	-85 953	-85 953
Avances et acomptes versés sur commande				
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement			+1 330 000	+1 330 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+5 712 469	+5 712 469	+747 889	+747 889
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
Dettes financières	-409 579	-409 579	-415 530	-415 530
Dettes d'exploitation	-193 480	-193 480	-341 993	-341 993
Dettes diverses	-607 472	-607 472	-667 317	-667 317**
TOTAL 2	+4 747 072	+4 747 072	+1 009 206	+1 009 206
comptes de régularisation				
actif et passif				
Charges constatées d'avance	+1 923	+1 923	+1 290	+1 290
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL 3	+1 923	+1 923	+1 290	+1 290
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	+23 566 212		+21 687 601	
VALEUR ESTIMÉE DE L'ACTIF NET*		+27 261 995		+24 918 496

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L-214-78 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1^{er} juillet 1971

** En 2008, le report à nouveau : 476 846 €, était ajouté à cette somme

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables - évolution au cours de l'exercice

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RESULTAT 2008	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLOTURE
CAPITAL				
Capital souscrit	+15 247 215		+ 2 234 871	+ 17 482 086
Capital en cours de souscription	+ 847 773		- 847 773	
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	+5 984 592		+1 031 711	+ 7 016 303
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission				
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENTS PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	- 878 449		- 560 148	- 1 438 597
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	+ 476 846	+ 9 623		+ 486 469
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	+ 1 923 000	- 1 923 000	+ 2 003 189	+ 2 003 189
Acomptes sur distribution	- 1 913 376	+ 1 913 376	- 1 983 238	- 1 983 238
TOTAL GÉNÉRAL	+ 21 687 601		+ 1 878 612	+ 23 566 212

Compte de résultat de l'exercice / charges

CHARGES (hors taxes)	EXERCICE 2009		EXERCICE 2008	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
CHARGES IMMOBILIÈRES		770 853		689 780
Charges ayant leur contrepartie en produits	592 412		586 146	
Travaux d'entretien	34 805		28 102	
Grosses réparations	96 562		36 635	
Autres charges immobilières				
Services extérieurs	2 949		1 995	
Droits d'enregistrement				
Impôts locaux	42 049		33 952	
TVA non récupérable	2 076		2 950	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		688 737		585 284
Autres services extérieurs				
Honoraires gérance	157 959		152 839	
Honoraires de souscriptions	210 331		128 551	
Honoraires divers	47 955		44 568	
Perte sur créances irrécouvrables	75 914		26 266	
Dotations aux amortissements ⁽¹⁾	17 690		65 333	
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	101 493		48 245	
Provisions pour risques				
Provisions pour grosses réparations	77 395		119 482	
Commissions/souscriptions reçues				
CHARGES FINANCIÈRES		1 429		1 353
Intérêts et charges assimilées	1 429		1 353	
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charge exceptionnelle				
TOTAL CHARGES		1 461 019		1 276 417
BENEFICE DE L'EXERCICE		2 003 189		1 923 000
TOTAL		3 464 208		3 199 417

(1) dont amortissements des frais acquisition imputés sur la prime d'émission 47 840 € en 2008

Compte de résultat de l'exercice / produits

PRODUITS (hors taxes)	EXERCICE 2009		EXERCICE 2008	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		3 008 845		2 890 542
Loyers HT soumis à la T.V.A.	2 403 856		2 189 382	
Loyers non soumis à la T.V.A.	12 577		115 014	
Charges facturées	592 412		586 146	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		444 829		202 841
Reprise sur provision pour risque				
Reprise sur provision grosses réparations	96 562		36 635	
Reprise sur provision créances douteuses	90 326		35 934	
Produits divers d'exploitation	47 610		1 721	
Transfert de charges d'exploitation	210 331		128 551	
PRODUITS FINANCIERS		9 960		53 857
Intérêts sur placements financiers	9 960		53 857	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		574		52 177
Amortissement sur prime d'émission			47 840	
Produits exceptionnels divers	574		4 337	
TOTAL PRODUITS		3 464 208		3 199 417
SOLDE DEBITEUR = PERTE				
TOTAL		3 464 208		3 199 417

Annexe aux comptes annuels

Méthodes comptables et règles d'évaluation

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

Le bilan est remplacé par un « Etat du patrimoine » où sont mises en parallèle les valeurs comptables et les estimations (expertises), et par un « Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ».

Le « Compte de résultat » est peu modifié. Enfin, « l'annexe » analyse la répartition de l'actif immobilier.

La méthode des coûts historiques, retenue pour l'entrée des éléments inscrits en comptabilité, demeure inchangée.

Tous les immeubles ont été évalués par des experts extérieurs qui en ont établi la valeur vénale au 31 décembre. Les changements de valeur ne sont pas traduits en comptabilité mais figurent en annexe conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995.

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine, définie par le législateur dans l'article 8 de la loi n°93-6 du 4 janvier 1993.

La valeur de reconstitution, elle aussi définie par cette loi, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

Il est précisé que la loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'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.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan conformément à l'article 4 de l'arrêté du 26 avril 1995. Cette méthode de comptabilisation a pour incidence la création d'un compte de capitaux propres dans lequel sont inscrites directement les plus ou moins-values réalisées à compter de l'exercice 1995.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Placements immobiliers

■ Immobilisations locatives :

- dans la colonne « valeurs bilantielles », elles figurent pour leur coût d'acquisition hors taxe et hors frais, majoré le cas échéant des travaux d'amélioration, transformation, agrandissement dont elles ont fait l'objet.

Ce poste comprend le coût d'achat des immeubles et des travaux immobilisés pour 19 831 825 € et les aménagements / agencements pour 78 628 € (391 302 – 312 674).

- dans la colonne « valeurs estimées », elles figurent pour la valeur d'expertise.

■ Provisions liées aux placements immobiliers :

- grosses réparations à répartir : elle est constituée à raison de 3 % des loyers :

Montant au 31.12.08	1 112 401
Dotations	+ 77 395
Reprise 2009	- 96 562
Solde au 31.12.09	1 093 235

Annexe aux comptes annuels

Autres actifs et passifs d'exploitation

■ Créances :

- locataires et comptes rattachés : 148 191 = totalité des créances locatives avant provisions	
- autres créances : 194 063. Elles comprennent :	
. créance fiscale (TVA)	20 738
. provisions versées sur charges de copropriété	169 766
. autres débiteurs	3 559
- provisions pour dépréciation des créances : 97 120	
concerne les créances locatives (compte cumulé), leur variation s'analyse comme suit :	
. solde 31.12.08	85 952
. dotation 2009	+ 101 493
. reprise 2009	<u>- 90 326</u>
 Solde au 31.12.2009	 97 120

■ Valeurs de placement et disponibilités :

- autres disponibilités : 5 712 469 = trésorerie disponible en attente d'être investie.

■ Dettes :

- dettes financières : 409 579.

Elles comprennent uniquement les dépôts de garantie versés par les locataires.

- dettes d'exploitation : 193 480.

Ce poste comprend essentiellement :

 . honoraires restant dus à la Société de Gestion sur gestion locative : 52 066

 . honoraires de l'expert immobilier : 15 541

 . locataires créditeurs (loyers dus au 01.01.10 et reçus fin 2009) : 125 872

- dettes diverses : 607 472.

Elles comprennent :

 . les dettes fiscales: 370

 . 4^{ème} acompte sur dividende versé début 2010 : 560 418

 . autres dettes diverses : 7 336

 . charges à payer, essentiellement : prorata sur charges de copropriété : 39 348

(en 2008, le total des dettes, ventilées différemment, était de 141 356 + 1 283 484 = 1 424 840. Dans la colonne des valeurs estimées, il comprenait en outre le Report à Nouveau : 476 846)

■ État de l'actif immobilisé

	31/12/08	Entrées	Sorties	31/12/09
Immobilisations incorporelles Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles Terrains et constructions locatives	21 686 372	71 386	1 925 933	19 831 825
Immobilisations en cours Immobilisations corporelles d'exploitation	435 533	13 180	57 412	391 302
Immobilisations financières Immobilisations financières				
	22 121 905	84 566	1 983 345	20 223 126

Annexe aux comptes annuels

■ État des amortissements et provisions

	31/12/08	Dotations	Reprises	31/12/09
Immobilisations corporelles				
Constructions	332 399	17 690	37 415	312 674
Créances				
Créances douteuses	85 953	101 493	90 326	97 120
Provisions				
Pour risques et charges				
Pour gros travaux	1 112 401	77 395	96 562	1 093 235
	1 530 753	196 578	224 303	1 503 029

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

■ Capital :

- en valeur nominale, augmentation de capital en cours ouverte le 20 octobre 2008

	au 31/12/2008	Augmentation en cours	au 31/12/2009
Nombre de parts	105 196	9 066	114 262
x valeur nominale (153 €)	16 094 988	1 387 098	17 482 086

■ Primes d'émission :

- relatives à l'augmentation de capital en cours : + 1 242 042 = 9 066 parts x 137 €
- prélèvements des honoraires de la Société de Gestion sur augmentation de capital : - 210 331

■ Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles :

Les cessions réalisées en 2009 ont dégagé une moins value globale de 560 148

■ Report à nouveau :

Selon affectation des résultats 2008, décidée par l'Assemblée Générale du 5 juin 2009 : + 9 623

■ Résultat de l'exercice :

Solde du résultat 2008 (1 923 000 – 1 913 376) affecté au report à nouveau
Solde du résultat 2009 (2 003 189 – 1 983 238) dont l'affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de juin 2010.

COMPTE DE RÉSULTAT

Charges

■ Charges immobilières : 770 853

- charges ayant leur contrepartie en produits = charges locatives : 592 412
 dont charges récupérables : 269 017
 dont taxes récupérables : 323 395
- charges d'entretien du patrimoine = charges de copropriété non récupérables : 21 236 et travaux de faible montant (< 2 000 €) à la charge de la Société : 13 569

Annexe aux comptes annuels

- grosses réparations = réparations à charge de la Société prélevées sur la provision constituée à cet effet (cf rubrique Produits) : 96 562
- autres charges immobilières :
 - . services extérieurs : dont cotisation AMF : 1 500 et divers
 - . impôts locaux = impôts fonciers à charge de la Société : 42 049
 - . TVA non récupérable : selon prorata des loyers soumis à TVA : 2 076
- Charges d'exploitation de la Société : 688 737
 - autres services extérieurs :
 - . honoraires de la Société de Gestion sur recettes locatives : 157 959
 - . honoraires de souscriptions à l'augmentation de capital (prélevés sur prime d'émission - cf rubrique Produits) : 210 331
 - . honoraires divers : 47 955 dont :

honoraires de location	21 761
commissaire aux comptes	11 558
expertise et divers procédure	21 761
 - perte sur créances irrécouvrables : déjà provisionnées lors d'exercices précédents, ont leur contrepartie en produits dans les reprises : 75 914
 - dotation aux amortissements : 17 690
 - . amortissement des aménagements : 17 690
 - provisions pour créances douteuses = sur loyers et charges facturés : 101 493
 - provisions pour grosses réparations : cf tableau Etat du Patrimoine : 77 395
- Charges financières : 1 429
 - intérêts et charges assimilés : frais bancaires de mouvements (prélèvements, distributions...) : 1 429

Produits

- de l'activité immobilière :
 - loyers = loyers facturés : 2 416 433
 - charges facturées = charges locatives, montant égal figurant à la rubrique « Charges » 592 412
- autres produits d'exploitation : 444 829
 - reprise sur provisions pour grosses réparations = montant des travaux prélevés sur la provision pour grosses réparations = 96 562
 - reprise sur provisions pour créances douteuses : cf Annexe : autres actifs et passifs d'exploitation 90 326
 - produits divers d'exploitation : travaux refacturés aux locataires : 47 610
 - transfert de charges d'exploitation = prélèvement sur la prime d'émission de la rémunération de gérance sur souscriptions : 210 331
- produits financiers :
 - intérêts sur placement de la trésorerie : 9 960
- produits exceptionnels :
 - produits exceptionnels divers : comptes soldés : 574

Évolution par part des résultats financiers

au cours des cinq derniers exercices

	2009	% DU TOTAL DES REVENUS	2008	% DU TOTAL DES REVENUS	2007	% DU TOTAL DES REVENUS	2006	% DU TOTAL DES REVENUS	2005	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	22,66	97,67	23,12	97,47	21,61	96,25	22,22	94,30	21,19	97,00
Produits financiers avant prélèvement	0,09	0,39	0,54	2,28	0,61	2,72	0,43	1,80	0,42	2,00
Produits divers	0,45	1,94	0,06	0,25	0,23	1,03	0,91	3,90	0,31	1,00
TOTAL PRODUITS	23,20	100,00	23,72	100,00	22,45	100,00	23,56	100,00	21,92	100,00
CHARGES (1)										
Commission de gestion	1,48	6,38	1,53	6,45	1,44	6,41	1,48	6,30	1,41	6,40
Autres frais de gestion	0,48	2,07	0,47	1,98	0,51	2,27	0,52	2,20	1,27	5,70
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,13	0,56	0,10	0,42	0,07	0,31	0,25	1,10	0,48	2,10
Charges locatives non récupérées	0,61	2,63	0,55	2,32	0,62	2,76	0,46	2,00	0,55	2,50
Frais d'actes										
Pertes créances	0,71	3,06	0,26	1,10	0,08	0,36	0,05	0,20	0,01	0,20
Charges financières	0,01	0,04	0,01	0,04	0,02	0,01	0,01	0,00	0,01	0,20
Sous total charges externes	3,42	14,74	2,92	12,31	2,74	12,12	2,77	11,80	3,73	17,10
Amortissements nets autres que patrimoine	0,27	1,16	0,30	1,26	0,12	0,53	0,81	3,40	0,71	3,20
Provisions nettes(2)										
-pour travaux	0,73	3,15	1,20	5,06	1,13	5,03	1,60	6,80	1,10	5,00
-autres										
Sous total charges internes	1,00	4,31	1,50	6,32	1,25	5,56	2,41	10,20	1,81	8,20
TOTAL CHARGES	4,42	19,05	4,42	18,63	3,99	17,68	5,18	22,00	5,54	25,30
RÉSULTAT COURANT	18,78	80,95	19,30	81,37	18,46	82,32	18,38	78,00	16,38	74,70
+/-report à nouveau	-0,18	-0,78	-0,10	-0,42	-0,46	-2,05	-1,08	-4,60	-0,87	-3,90
+/-résultat exceptionnel										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	18,60	80,17	19,20	80,94	18,00	80,27	17,30	73,40	15,51	70,80
Revenus distribués après prélèvement libératoire	18,56	80,00	19,04	80,27	17,84	79,47	17,19	73,00	15,40	70,20

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Assemblée Générale Ordinaire du 11 juin 2010

Sixième résolution : valeurs de la Société

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société, déterminées sur la base de l'expertise des immeubles effectuée par EXPERTISE GALTIER et arrêtées comme suit au 31.12.2009 :

- valeur comptable de l'actif net	23 566 212 €, soit 206.25 € par part
- valeur de réalisation	27 261 995 €, soit 238.59 €par part
- valeur de reconstitution	30 950 425 €, soit 270.87 € par part

Septième résolution : renouvellement de l'autorisation d'arbitrage du patrimoine

L'Assemblée Générale constate qu'il n'y a pas eu de cession en 2009. Elle renouvelle son autorisation, pour l'exercice 2010, dans les limites fixées par la loi.

Huitième résolution : modification du taux de la provision pour grosses réparations

L'Assemblée Générale décide de ramener le taux de la provision pour grosses réparations de 5 à 3 % du montant des loyers facturables HT à compter de l'exercice 2009.

Neuvième résolution : Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter l'ouverture d'une ligne de crédit bancaire utilisable en emprunt non amortissable, d'un montant maximal de 3 000 000 €, et à consentir toutes sûretés réelles correspondantes. Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

SCPI DAUPHI PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier faisant publiquement appel à l'épargne

Capital social au 31.12.09 : 17 482 086 €

Siège Social : 15, place Grangier – BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX

Tél. : 03 80 30 20 40 – Fax : 03 80 30 22 73

email : contact.scpi@groupe-voisin.com

www.dauphipierre.com

Société de gestion

VOISIN SA au capital de 375 450 €

Siège Social : 15 place Grangier – BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX

Tél. 03 80 30 20 40 – Fax : 03 80 30 22 73

Agrément AMF : SCPI 95-23 du 28/03/1995

www.groupe-voisin.com

Président Directeur Général : Patrick LAFORET

RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Dany GALERNE

Rachèle KRUMM

Conseil de surveillance

Président : Bruno NICOLET, Cadre d'entreprise

Membres : Claude FERRADOU, Avocat

Jean-Louis PERRIN, Administrateur de sociétés

Philippe ABEL, retraité

Olivier MARTIN, retraité

Xavier MINART, Architecte

Thomas PLOTTIN, Notaire

Patrice GIGNOUX, agent immobilier

Henri GIRAUD-MOUNIER, Administrateur de Sociétés

SOCIÉTÉ DE MAINTENANCE TECHNOLOGIQUE représentée par Michel FERRIER

Société ROMA représentée par M. Maurice JOURNOUD

COMPAGNIE FERMIÈRE DE CHARTREUSE représentée par Yves GEOFFROY

Commissaires aux comptes

Titulaire : Cabinet KPMG Entreprises - 9 avenue du Granier - 38240 MEYLAN

représenté par Guy VALDENNAIRE.

Suppléant : Raymond MONTOYA - La grande Pierre – Avenue de Chamrousse - 38240 MEYLAN.

Expert immobilier

EXPERTISES GALTIER – 595 avenue André Malraux – 54601 VILLERS LES NANCY CEDEX



DAUPHI PIERRE