
SOCIETE CIVILE DE PLACEMENTS
IMMOBILIERS

RAPPORT D'ACTIVITES

2008

DAUPHI **PIERRE**

SCPI DAUPHI PIERRE

Société Civile de Placements Immobiliers faisant publiquement appel à l'épargne

Capital social au 31.12.08 : 16 094 988 €

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

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

email : dauphi-pierre@goupe-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 du conseil d'administration : Monsieur Patrick LAFORET

Conseil de surveillance

Président : Monsieur Bruno NICOLET, Cadre d'entreprise

Membres : Monsieur Claude FERRADOU, Avocat

Monsieur Jean-Louis PERRIN, Administrateur de sociétés

Monsieur Philippe ABEL, retraité

Monsieur Olivier MARTIN, retraité

Monsieur Xavier MINART, Architecte

Monsieur Thomas PLOTTIN, Notaire

Monsieur Patrice GIGNOUX, agent immobilier

Monsieur Henri GIRAUD-MOUNIER, Administrateur de Sociétés

SOCIÉTÉ DE MAINTENANCE TECHNOLOGIQUE représentée par Monsieur Michel FERRIER

Société ROMA représentée par M. Maurice JOURNOUD

COMPAGNIE FERMIÈRE DE CHARTREUSE représentée par Monsieur Yves GEOFFROY

Commissaires aux comptes

Titulaire : Cabinet KPMG Entreprises - 9 avenue du Granier - 38240 MEYLAN
représenté par Monsieur Guy VALDENNAIRE.

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

Les Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant ont été nommés par l'Assemblée Générale des associés du 3 juin 2005 pour une durée de 6 exercices.

Leur mandat se terminera lors de l'Assemblée Générale des associés qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

Expert immobilier

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

Le cabinet d'expertise a été nommé par l'Assemblée Générale des associés du 2 juin 2006 pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale des associés qui statuera sur les comptes de l'exercice 2009.

Sommaire

Rapport de la Société de Gestion	2
Rapport du Conseil de Surveillance	7
Rapports du Commissaire aux Comptes	9
Marché des parts	11
Actif immobilier	12
État du patrimoine	15
Tableau d'analyse de variation des capitaux propres	16
Compte de résultat	17
Annexe aux comptes annuels	19
Tableaux des chiffres significatifs	22
Évolution par part des résultats financiers	23
Assemblée Générale - Résolutions	24

Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Ce qui n'était d'abord qu'une crise immobilière cyclique, presque habituelle après une période d'emballement, est rapidement apparu comme une crise économique et financière aussi profonde qu'inattendue, dont la durée et l'état de sortie restent les interrogations majeures.

Dans un contexte général de baisse, le marché immobilier présente cependant des aspects contrastés.

Le marché de l'habitation, qui a connu un quasi effondrement au 4^e trimestre 2008, mais qui n'était pas ou peu confronté à un problème de stock, atteint aujourd'hui un plancher dans la baisse des prix. La reprise des ventes de logements neufs est timide mais tangible depuis le début de l'année avec des prix qui demeurent tendus par l'exigence des normes environnementales. Une baisse des taux, des conditions favorables aux primo-accédants et de fortes incitations fiscales à l'investissement doivent à nouveau dynamiser ce marché.

L'immobilier d'entreprise reste par définition très dépendant du contexte économique. Les capitaux investis dans ce domaine en France en 2008 ont régressé de près de moitié par rapport à 2007, année toutefois exceptionnelle, retrouvant ainsi le montant de 2004. Le retrait des acheteurs à crédit, principalement à l'origine de cette forte diminution, génère un marché moins demandeur et par conséquent un raffermissement des taux de rentabilité.

Comme nous l'avions envisagé, cette situation est plutôt favorable aux SCPI qui n'achètent pas à crédit. Elle trouve toutefois ses limites face à une collecte moins importante que l'année précédente, et surtout face aux difficultés que rencontrent les entreprises locataires avec les négociations de loyers qui en procèdent.

Tous les secteurs ne sont cependant pas logés à la même enseigne : diminution de surface dans le travail temporaire, dans certaines industries, mais développement dans les nouvelles énergies, l'environnement... Par ailleurs, certaines administrations et organismes connaissent de profondes restructurations dans le cadre de la « révision générale des politiques publiques » et animent un marché locatif, le plus souvent de grandes surfaces. La demande locative en bureaux, privée ou publique, privilégie aujourd'hui les critères de maîtrise des dépenses énergétiques et de qualité de l'environnement, et par conséquent, s'oriente vers les constructions neuves répondant à ces nouvelles normes. Ce dernier constat interpelle nos politiques d'investissement et doit alimenter notre réflexion.

Ainsi, malgré une entrée en crise en fin d'année, 2008 apporte d'honorables résultats aux porteurs de parts de SCPI. En matière de performance, on notera que les SCPI « régionales » sont deuxièmes au classement par catégories, derrière les « murs de magasins » avec + 6.26 %, performance qui mérite d'être comparée aux placements à capital garanti.

Si l'on rappelle toujours que les résultats passés ne préjugent pas de l'avenir, il n'en demeure pas moins que nos prévisions 2009, avec leur dose d'incertitude, appellent rigueur et confiance.

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 porte sur la création de 17 000 parts nouvelles au prix de 290 €, soit 4 930 000 €. Au 31.12., 5 541 parts étaient souscrites, soit 1/3 de l'augmentation de capital.

Comme dans toutes les SCPI, le rythme des souscriptions est ralenti par rapport aux récentes périodes d'emballement. Il reste cependant soutenu, puisqu'à la fin du 1^{er} trimestre 2009, la couverture de l'augmentation de capital est de 40 %.

Rapport de la société de gestion

Marché secondaire

Il concerne les transactions sur les parts existantes. Mécaniquement moins actif en période d'augmentation de capital, ce marché reflète également le mouvement général sur les placements depuis le 4^e trimestre 2008.

2 111 parts ont été offertes à la vente au cours de l'année 2008, soit 2 % du capital, montant comparable aux années précédentes (hors 2007 non significatif). Sur ce montant, 276 parts restaient offertes à la vente au 31.12., dont 195 à un prix supérieur aux parts nouvelles de l'augmentation de capital. En effet, le prix d'échange en janvier 2008, de 300.50 €, s'est progressivement aligné sur celui des parts nouvelles à 288 € au 31.12.

Résultats – revenus distribués

Le résultat bénéficiaire progresse de 4.5 % par rapport à l'exercice précédent, passant de 1 839 649 € à 1 923 000 € pour un volume de parts sensiblement égal puisque la quasi-totalité de l'augmentation de capital de 2006 était déjà rentabilisée sur 2007.

Le résultat par part augmente ainsi dans la même proportion de 18.48 € à 19.30 €.

Après concertation avec votre Conseil de Surveillance, il sera proposé à l'Assemblée Générale d'entériner la mise en réserve (report à nouveau) de 0.10 € par part, soit un dividende de 19.20 € pour l'année 2008, contre 18.00 € en 2007. Il a ainsi été distribué 3 acomptes trimestriels de 4.29 € par part et un solde de 6.33 €.

Le maximum atteint à ce jour par le prix de la part sur le marché secondaire est de 300.50 € en début 2008. Il offre un revenu de 6.39 % pour l'année. Pour les parts acquises sur le marché primaire à 290 €, la rentabilité s'établit à 6.62 %.

Malgré le léger tassement du prix de la part observé en fin d'année, par rapport à une année 2007 d'exception, la performance globale de votre SCPI s'inscrit parmi les premières des SCPI dites « classiques » en terme de TRI (taux de rendement interne) de ces dernières années (21 % sur 5 ans – 17.75 % sur 10 ans).

Ces résultats n'effacent pas les incertitudes qui entourent nos perspectives, mais ils ne peuvent qu'en consolider les bases.

Sous réserve des situations comptables qui seront validées par votre Commissaire aux Comptes, les acomptes trimestriels sur dividendes sont portés de 4.29 à 4.50 € par part en 2009.

Fiscalité

Comme nous l'indiquons régulièrement, les revenus sont constitués pour l'essentiel par des revenus fonciers (loyers) et pour une petite partie par des revenus financiers résultant du placement de la trésorerie.

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 : 11 %,
- ces prélèvements passent à 12.1 % en 2009,
- 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.

Rapport de la société de gestion

Placement de la trésorerie

Sécurité du placement de la trésorerie : afin de répondre à une interrogation d'actualité de certains associés, relative à la sécurité des placements financiers, nous précisons que la trésorerie de votre Société est placée exclusivement en compte à terme ou certificat de dépôt à la Banque, donc sans aucun risque de marché.

Situation locative

Les mouvements locatifs restent dans les proportions habituelles. Au cours de l'année, nous avons enregistré 7 départs et négocié 13 nouvelles locations.

Le taux d'occupation en loyer était de 96 % au début 2008. Il a progressé à 97 % au 1^{er} trimestre et s'est maintenu au dessus de ce niveau jusqu'à la libération en septembre des 1 300 m² de bureaux occupés par la Trésorerie Générale à CHAMBERY.

Au 31.12.2008, le patrimoine était ainsi loué à 91 %. La vente des locaux de CHAMBERY début 2009 rétablit ce taux au niveau élevé de 96.8 % en loyer et 96.2 % en surface.

La principale source de vacance se concentre dans les bâtiments rue des 20 Toises à SAINT MARTIN LE VINOUX, dont l'attractivité des loyers ne compense pas une qualité et une situation moyennes.

Enfin, il nous est agréable de souligner que la première acquisition réalisée en indivision avec la SCPI IMMO PLACEMENT, à savoir : un bâtiment de bureaux en construction de 1 025 m², sis à QUETIGNY, commune de l'agglomération dijonnaise, a été achevée en avril 2008 et est aujourd'hui entièrement louée à :

- DOMISANTE (filiale de Air Liquide) pour 316 m² - bail ferme de 6 ans
- DELTA NEU pour 149 m²
- CRAM pour 200 m²
- BIOVAL pour 360 m²

La rentabilité brute de cet investissement, compte tenu des éventuels travaux d'aménagement est de 10.12 %. Ce résultat positif éclaire la réflexion de votre Conseil de Surveillance et de votre Société de Gestion sur l'évolution et l'adaptation de notre politique d'investissement.

Contentieux

Il convient de souligner que les litiges rencontrés par votre Société sont exclusivement d'ordre locatif, et plus précisément, ne concernent que des recouvrements de loyers et charges.

Le total de provisions constituées à ce titre est de 48 245 € au 31/12/08, à comparer aux reprises sur provisions figurant en produits pour 35 934 €. Ces montants concernent respectivement, et pour l'essentiel : d'une part, notre créance sur la Société NANOIDENT en règlement judiciaire pour 37 271 €, d'autre part, le recouvrement sur ARTIST STUDIO pour 24 984 € et AIC NETWORK pour 6 900 €.

Dans notre litige avec ALPHA IMAGERIE, l'appel interjeté par notre débiteur a été jugé irrecevable. La réalité et le montant de notre créance sont donc définitifs. Toutefois, nos chances de recouvrement semblent très aléatoires puisque cette société vient de déposer son bilan.

Rapport de la société de gestion

Travaux

Le montant des travaux pour grosses réparations, prélevé sur la réserve constituée à cet effet, s'élève à 36 635 € pour l'année. Il concerne principalement :

- réfection du système climatisation-chauffage, et des systèmes de sécurité dans l'immeuble Le Britannia à LYON (bâtiment IGH), soit 16 290 €
- mise aux normes d'installations électriques dans le bâtiment Chemin de la Dhuy à MEYLAN, soit 5 890 €
- réparations toiture du bâtiment de VAULX EN VELIN, soit 4 005 €
- réfection climatisation et installation électrique dans le bâtiment Novesparc Saint Exupery à MONTBONNOT, soit 5 396 €

Les prévisions de grosses réparations restant inférieures à la dotation de la provision (5% des loyers), sauf événement exceptionnel, elle sera réduite sur l'exercice 2009 en fonction des réalisations et de l'ajustement des prévisions.

Les petites réparations (factures inférieures à 2 000 €) sont imputées directement dans les charges de l'exercice. Elles se sont élevées à 9 784 € en 2008.

Enfin, les travaux de rénovation complète d'un local ou d'un bâtiment, ou d'amélioration des prestations (climatisation, isolation...) ou d'aménagement de locaux neufs (cloisonnement, revêtements...), entraînant une valorisation patrimoniale, et généralement rentabilisés par une augmentation de loyer, sont affectés en immobilisations, le cas échéant amorties entre 5 et 10 ans selon leur caractère pérenne. Ils concernent en 2008, principalement des travaux :

- sur le bâtiment 1 rue Roland Garros à EYBENS (climatisation, sécurisation des ouvertures) pour 54 692 €,
- le cloisonnement et la climatisation des locaux neufs, loués à la CRAM à QUETIGNY pour 22 260 €.

Investissements – arbitrages

Le seul investissement réalisé en 2008 concerne un bâtiment sis à EYBENS, 5 rue Joliot Curie (ZAC des Ruires), de 828 m² : construction de 1989 à usage de bureaux, loué à : ADA PL, LUGRIN, 3GC, THEMIS COMPUTER, SECURITYYS (109 m² disponibles) au prix de 1 040 000 €. La rentabilité s'établit ainsi : 8.63 % sur les loyers effectifs et 9.77 % sur les loyers potentiels. Une garantie de 3 ans est donnée sur la location du rez de chaussée, compte tenu de la précarité du bail en cours.

En accord avec votre Conseil de Surveillance, les locaux de CHAMBERY (1 300 m² dans un immeuble en copropriété) quittés par la Trésorerie Générale ont été mis en vente. Ils auraient nécessité d'importants travaux de remise aux normes et en état, sans certitude de participation ou d'accord de la copropriété, ni de relocation rapide. Ces aléas se traduisent dans le prix de la vente récemment concrétisée à 600 000 € (valeur comptable : 762 245 €).

Augmentations de capital et arbitrages sont les moyens d'une politique d'investissements. Votre Société a choisi de se les donner et doit, par conséquent, rechercher et préciser des objectifs adaptés à une indéniable évolution qualitative de la demande locative. Cette évolution se manifeste par une préférence pour les locaux neufs, maîtrisant les charges et, rassemblant des critères de qualité environnementale. Dans des limites mesurées, la qualité prime souvent sur le prix du loyer et cela malgré, ou plus sûrement à cause du contexte économique.

Rapport de la société de gestion

Emprunt

Le recours à l'emprunt en relais de trésorerie entre également dans les objectifs d'adéquation entre vente et emploi, ou entre augmentation de capital et investissement. Il n'a pas été nécessaire en 2008.

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	21 687 601 €, soit 206.16 € par part
- valeur de réalisation	24 441 650 €, soit 232.34 € par part
- valeur de reconstitution	28 023 682 €, soit 266.39 € par part

Assemblée Générale

Notre 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 2008.

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 que le taux d'occupation est resté au niveau élevé atteint l'année précédente de 96 %. 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 faisant l'objet de créances douteuses augmentent. En période de crise économique, cette ligne comptable peut s'avérer défavorable rapidement.

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 trimestriels à 4.29 €. Le dividende versé au titre de l'exercice s'est élevé à 19,20 € par part pleine jouissance contre 18 € au titre de l'exercice 2007, soit une progression de 6,67 %. Le taux de rentabilité par part est de 6,62 % au 31 décembre 2008, la valeur de la part sur l'augmentation de capital en cours étant de 290 €.

En ce qui concerne le marché secondaire, 1 835 parts ont été échangées au cours de l'année 2008 pour un montant global de 545 033 €, soit un prix moyen d'échange de 297.02 €. Le prix de la part sur le marché secondaire s'est rapproché du prix de la part sur l'augmentation de capital fixé à 290 €.

L'augmentation de capital de 5 millions d'euros, initiée sur 1 an, a débuté en octobre 2008. Au 31 décembre 2008, en 3 mois, 33% des 17 000 parts ont été souscrites.

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 152.839 €. 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 à la valeur estimée du patrimoine est restée stable.

Comme le Conseil l'avait demandé, la Société de Gestion a fait des propositions d'investissements devant améliorer les résultats. Ainsi un bâtiment de bureaux d'une surface de 828 m² à EYBENS a été acquis. Cette stratégie d'investissements se poursuit en 2009 tout comme l'arbitrage des locaux existants.

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 les mandats arrivant à échéance de 2 membres du Conseil de Surveillance à savoir :

- Monsieur Thomas PLOTTIN
- La Société ROMA (représentée par Monsieur Maurice JOURNOUD)

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.

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

Ainsi, notre Société, pour l'exercice 2008, reflète une gestion rigoureuse avec un accroissement du dividende de 6,62 % et un taux d'occupation stable à 96 %. Ces éléments satisfaisants sont dus au professionnalisme et aux relations constructives de la Société de Gestion avec le Conseil de Surveillance de votre Société.

Bruno NICOLET
Président du Conseil de Surveillance

Rapport général du Commissaire aux Comptes

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société "SCPI 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 2 juin 2006.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

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.

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 SCPI.

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.

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.

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 17 avril 2009
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 2008, les honoraires de la Société de Gestion passés en charges chez DAUPHI PIERRE s'élèvent à :
 - 128 551 euros pour l'augmentation de capital en cours au 31.12.2008.
 - 152 839 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 17 avril 2009
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
2004	13 334 715		87 155	1 012		
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

La SCPI a procédé pour la première fois depuis le passage au capital fixe à une augmentation de capital en 2006.

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)
2004	2 718	3.12 %	311	4% 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

confrontations 2008

CONFRONTATION	PARTS INSCRITES À L'ACHAT	PARTS INSCRITES À LA VENTE	NB DE PARTS EXÉCUTÉES	PRIX ACQUEREUR	PRIX d'EXECUTION	NOMBRE DE PARTS NON EXÉCUTÉES
31/01/08	319	65	65	300.50	273.73	0
29/02/08	262	129	129	300.50	273.73	0
31/03/08	218	802	203	290.00	264.16	599
30/04/08	919	703	696	300.00	273.27	7
30/05/08	140	7	7	310.00	282.38	0
30/06/08	480	257	189	301.00	274.18	68
31/07/08	91	80	32	300.00	273.27	48
29/08/08	145	252	130	295.00	268.72	122
30/09/08	173	175	107	296.00	269.63	68
31/10/08	87	340	87	295.00	268.72	253
28/11/08	0	466	0	/	non établi	466
31/12/08	233	466	190	288.00	262.34	276

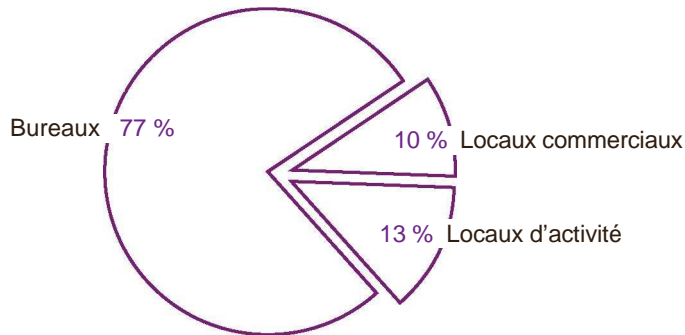
revenus et rendement des titres

	2008	2007	2006	2005	2004
Dividende distribué	19,20	18,00	17,30	15,51	13,20
Report à nouveau	0,10	0,46	1,08	0,87	0,28*
Total	19,30	18,46	18,38	16,38	13,46
Prix de souscription (si augmentation de capital)	290.00	-	240,00	-	-
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N - 1)	300.50	260,00	205,50	181,00	148,00
Rentabilité du dividende distribué					
- sur prix de souscription	6.62 %	-	7.21 %	-	-
- sur prix du marché secondaire	6.39 %	6.92 %	8.42 %	8.57 %	8.92 %
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N)	288.00	300,50	260,00	205,50	181,00
Variation du prix sur marché secondaire	- 4.16 %	15.58 %	26.52 %	13.54 %	22.30 %

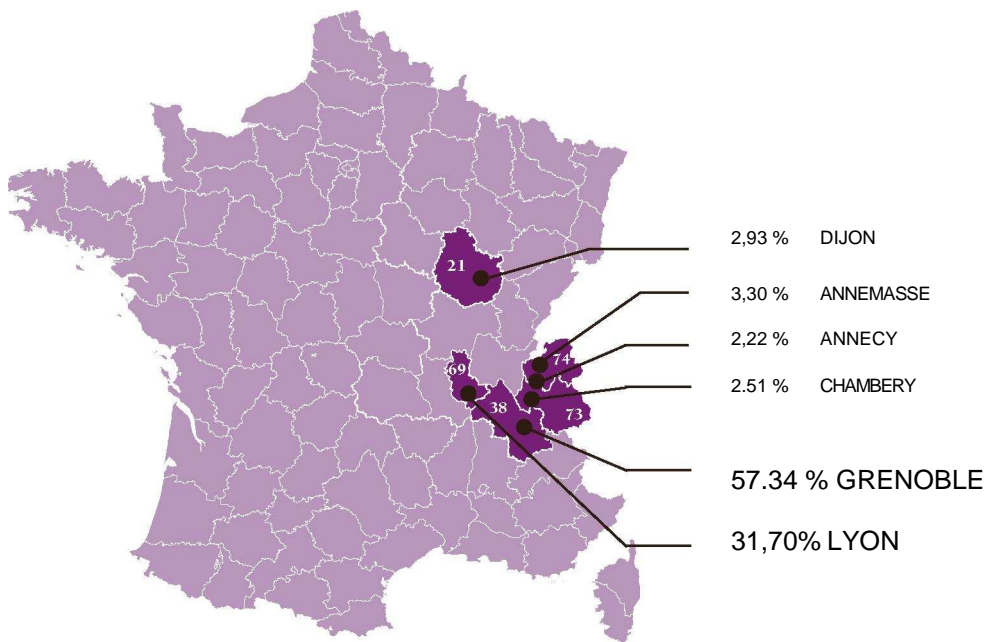
*+ 0.02 : résultat exceptionnel

Actif immobilier

Nature des locaux en valeur selon expertise du 31 12 2008



Implantation géographique en valeur selon expertise du 31 12 2008



Répartition en m²

VILLES	BUREAUX	LOC. COM.	LOC. INDUS. LOC. ACTIVITÉS
Grenoble	8 600	1 671	4 173
Lyon	5 131	669	
Annemasse			1 263
Annecy	433		
Chambéry	1 301		
Dijon	513		
Total 23 754 m ²	15 978	2 340	5 436

Actif immobilier

GRENOBLE et agglomération

SITUATION	ACQUISITION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 08	LOCATAIRES
3 Place St-Bruno - GRENOBLE	oct.-86	Local Commercial (532 m ²)	457 348	630 000	PROXICA
18 av. Alsace Lorraine - GRENOBLE	oct.-86	Bureaux (256 m ²)	167 694	315 000	DOCTEURS AZRAN & NINET
7 bd Gambetta - GRENOBLE	juin-88	Local Commercial (182 m ²)	111 288	190 000	MEUBLES GUTTIN
2 bd A. Sembat - GRENOBLE	mai-89	Local Commercial (72 m ²)	52 595	115 000	LUMBROSO
30 rue Jean Vaujany - GRENOBLE	nov.-99	Bureaux (175 m ²) Stockage (124 m ²)	281 376	400 000	HÄGGLUNDS DRIVES
2, square Roger Genin - GRENOBLE	mai-06	Bureaux (500 m ²)	625 000	670 000	CONSEIL GENERAL ISERE ARGOS EVOLUTIS
19 rue de Comboire - ECHIROLLES	sept.-88	Locaux d'activités (2 705 m ²)	1 247 636	1 370 000	GARAGE JBM - AK – GALERIE DU PARQUET FLOTTANT – ATELIERS PUBLICITAIRES - K & N
3 av. Col. Manhès -ECHIROLLES	oct.-89	Local commercial (78 m ²)	56 406	63 000	LAIB
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)	983 869	950 000	HARDING - AXEL IT – PARALYSES DE FRANCE
5 rue Joliot Curie Les Ruires - EYBENS	déc.-08	Bureaux (828 m ²)	1 040 000	1 050 000	ADA PL – CIE DES CREATEURS – 3GC – THEMIS COMPUTER – SECURITY'S - (vacant 109 m ²)
41 Bd Paul Langevin - FONTAINE	sept.-88	Locaux Commerciaux (807 m ²)	262 974	490 000	FRANCE CARROSSERIE MIDAS France
9 chemin du Vieux Chêne - MEYLAN	déc.-85	Bureaux (409 m ²)	303 496	360 000	MARQUESNE - COPY MEYLAN
1 chemin de la Dhuy - MEYLAN	janv.-91	Bureaux (845 m ²)	1 022 666	1 110 000	TOKYO ELECTRON
31 rue du Vieux Chêne - MEYLAN	Juil.-04	Bureaux (934 m ²)	940 000	1 120 000	E SERV GLOBAL
100 St Exupéry - MONTBONNOT	nov.-01	Bureaux (800 m ²)	919 267	1 070 000	ASMLITHOGRAPHY – FORTIS - COMARCH R&D
Novesparc Lavoisier - MONTBONNOT	mars-07	Bureaux (738 m ²)	1 084 933	1 090 000	NANOIDENT
36B rue des 20 Toises - ST-MARTIN-LE-VINOUX	sept.-88	Bureaux (778 m ²)	574 445	500 000	EURO INFO – AFCIC - ICP ALLTECK FRANCE - ERIMA (vacants 289 m ²)
2 rue de Mayencin -ST-MARTIN- D'HÈRES	mars-90	Bureaux (200 m ²) locaux polyvalents (868 m ²)	781 211	810 000	MESSIDOR – MG LEC - IDENEA - FMA – FLASH RC

Actif immobilier

SITUATION	ACQUISITION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 08	LOCATAIRES
36C rue des 20 Toises - ST-MARTIN-LE-VINOUX	mai-89	Bureaux (778 m ²)	589 243	535 000	LOCAM - GSF ORION (vacants 389 m ²)
8 av. Pierre de Coubertin -SEYSSINET	déc.-89	Bureaux (115 m ²) locaux polyvalents (600 m ²)	560 105	490 000	MATELECO - RFI -FSK

LYON et agglomération

96 bd Vivier Merle - LYON	nov.-87	Bureaux (359 m ²)	383 575	570 000	GPE PITANCE – AMSYCOM - SEELEY
213 rue de Gerland - LYON	déc.-90	Bureaux (1132 m ²)	1 389 932	1 500 000	MACSF – ANPE –BANQUE POPULAIRE 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	850 000	FRAN FINANCE LOCATION
Bd Eugène Deruelle - LYON	juin-05	Bureaux (423 m ²)	540 000	670 000	AMEC SPIE
9 rue Col. Chambonnet - BRON	juin-89	Bureaux (636 m ²)	890 915	740 000	ANPE DIRECTION REGIONALE
136 chemin du Moulin Carron - ECULLY	sept.-86 nov.-04	Bureaux(192 m ²) Bureaux (248 m ²)	362 939	420 000	BEST WARE FRANCE ANTELIA - MHAC TECHNOLOGIES - ANTELIA E+E ELEK (vacant 75 m ²)
12 rue des frères Lumière - VAULX-EN-VELIN	déc.-91	Locaux Commerciaux (669 m ²)	698 216	1 000 000	CHANTEMUR – REGAL - ROOSEVELT
34 rue Viret - VILLEURBANNE	mai-05	Bureaux (870 m ²)	878 458	1 030 000	CROSS SYSTEM

Autres villes

242 av. du Comte Vert - CHAMBÉRY	déc-83 août-86	Bureaux (1 301 m ²)	762 245	600 000	Locaux vacants (mis en vente)
Parc du Golf - BIRDIE - QUETIGNY	juil.-07	Bureaux (512,50 m ²)	689 535	700 000	AIR PRODUCTS HEALTHCARE – CRAM – DELTA NEU - BIOVAL
1 place de l'église - ANNECY LE VIEUX	nov.-91	Bureaux (433 m ²)	606 137	530 000	AXALP - AGIXA
Ville La Grande -ANNEMASSE	avr.-82	Local d'exposition et de stockage (1 263 m ²)	590 330	790 000	POINT P

TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER : 21 686 372 23 908 000

Au 31.12.2008 :
 - taux d'occupation en m² 90.90 %
 - taux d'occupation en loyer 90.87 %*

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

Compte tenu des locaux de CHAMBERY non reloués par suite de leur mise en vente, ce taux s'établit à 96,7 %.

Etat du patrimoine

	EXERCICE 2008		EXERCICE 2007	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	+21 789 506	+23 908 000	+20 651 550	+23 094 000
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	-1 112 401		-1 029 554	
TOTAL 1	+20 677 105	+23 908 000	+19 621 996	+23 094 000
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	+171 297	+171 297	+89 570	+89 570
Autres créances	+270 813	+270 813	+106 416	+106 416
Provisions pour dépréciation des créances	-85 953	-85 953	-73 642	-73 642
Avances et acomptes versés sur commande				
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	+1 330 000	+1 330 000	+1 400 000	+1 400 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+747 889	+747 889	+326 505	+326 505
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	-141 356	-141 356	-16 844	-16 844
Dettes diverses	-1 283 484	-1 760 330	-1 206 522	-1 635 223
TOTAL 2	+1 009 206	+532 360	+625 483	+196 782
comptes de régularisation				
actif et passif				
Charges constatées d'avance	+1 290	+1 290		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL 3	+1 290	+1 290	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	+21 687 601		+20 247 479	
VALEUR ESTIMÉE DE L'ACTIF NET*		+24 441 650		+23 290 782

* 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

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables - évolution au cours de l'exercice

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RESULTAT 2007	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLOTURE
CAPITAL				
Capital souscrit	+15 247 215			+16 094 988
Capital en cours de souscription			+847 773	
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	+5 401 867			+5 984 592
Primes d'émission en cours de souscription			+759 117	
Prélèvement sur prime d'émission			-176 392	
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			- 878 449
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	+428 701	+48 145		+476 846
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	+1 839 649	-1 839 649	+1 923 000	+1 923 000
Acomptes sur distribution	- 1 791 504	+1 791 504	-1 913 376	- 1 913 376
TOTAL GÉNÉRAL	+20 247 479		+1 440 122	+21 687 601

Compte de résultat de l'exercice / charges

CHARGES (hors taxes)	EXERCICE 2008		EXERCICE 2007	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
CHARGES IMMOBILIÈRES		689 780		714 858
Charges ayant leur contrepartie en produits	586 146		583 127	
Travaux d'entretien	28 102		34 517	
Grosses réparations	36 635		60 996	
Autres charges immobilières				
Services extérieurs	1 995		2 380	
Droits d'enregistrement				
Impôts locaux	33 952		31 653	
TVA non récupérable	2 950		2 185	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		585 284		396 243
Autres services extérieurs				
Honoraires gérance	152 839		143 748	
Honoraires de souscriptions	128 551			
Honoraires divers	44 568		48 778	
Perte sur créances irrécouvrables	26 266		7 765	
Dotations aux amortissements ⁽¹⁾	65 333		68 128	
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	48 245		14 958	
Provisions pour risques				
Provisions pour grosses réparations	119 482		112 866	
Commissions/souscriptions reçues				
CHARGES FINANCIÈRES		1 353		1 527
Intérêts et charges assimilées	1 353		1 527	
CHARGES EXCEPTIONNELLES				2
Charge exceptionnelle			2	
TOTAL CHARGES		1 276 417		1 112 630
BENEFICE DE L'EXERCICE		1 923 000		1 839 649
TOTAL		3 199 417		2 952 279

(1) dont amortissements des frais acquisition imputés sur la prime d'émission 50 121 € en 2007 et 47 840 € en 2008

Compte de résultat de l'exercice / produits

PRODUITS (hors taxes)	EXERCICE 2008		EXERCICE 2007	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		2 890 542		2 736 317
Loyers HT soumis à la T.V.A.	2 189 382		2 007 218	
Loyers non soumis à la T.V.A.	115 014		145 972	
Charges facturées	586 146		583 127	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		202 841		97 444
Reprise sur provision pour risque				
Reprise sur provision grosses réparations	36 635		60 996	
Reprise sur provision créances douteuses	35 934		20 853	
Produits divers d'exploitation	1 721		15 595	
Transfert de charges d'exploitation	128 551			
PRODUITS FINANCIERS		53 857		61 064
Intérêts sur placements financiers	53 857		61 064	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		52 177		57 454
Amortissement sur prime d'émission	47 840		50 121	
Produits exceptionnels divers	4 337		7 333	
TOTAL PRODUITS		3 199 417		2 952 279
SOLDE DEBITEUR = PERTE				
TOTAL		3 199 417		2 952 279

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.

ETAT 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. Leur variation 2007/2008 se décompose comme suit :

	2007	Variation	2008
Constructions	20 567 798		21 686 372
Achat immeuble rue Joliot Curie – EYBENS		1 040 000	
Travaux immobilisés		78 574	
Aménagements amortissables (valeurs nettes) au 31.12.	83 752		103 134
- réalisés 2008		36 873	
- amortissements		- 17 491	
TOTAL	20 651 550	1 137 956	21 789 506

- 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 5 % des loyers :

Montant au 31.12.07	1 029 554
Dotations	+ 119 482
Utilisation 2008	- 36 635
Nouveau solde	1 112 401

Annexe aux comptes annuels

Autres actifs et passifs d'exploitation

■ Créances :

- locataires et comptes rattachés : 171 297 = totalité des créances locatives avant provisions	
- autres créances : 270 813. Elles comprennent :	
. créance fiscale (TVA)	3 148
. associé-dû sur augmentation de capital en cours	189 960
. provisions sur charges de copropriété	77 705
- provisions pour dépréciation des créances : 85 953	
concerne les créances locatives (compte cumulé), leur variation s'analyse comme suit :	
. solde 31.12.07	73 642
. dotation 2008	+ 48 244
. reprise	<u>- 35 934</u>
 Solde au 31.12.2008	 85 952

■ Valeurs de placement et disponibilités :

- valeurs mobilières de placement : 1 330 000 = trésorerie placée en compte à terme
- autres disponibilités : 747 889 = trésorerie disponible

■ Dettes :

- dettes d'exploitation : 141 356. Elles comprennent essentiellement les honoraires restant dus à la Société de Gestion :
 - . sur gestion locative : 15 848
 - . sur augmentation de capital : 124 126
- dettes diverses : 1 283 484. Elles comprennent :
 - . les dépôts de garantie reçus des locataires : 415 530
 - . les locataires créditeurs (loyers dus au 01.01.09, reçus fin 2008) : 200 637
 - . dettes fiscales : 5 611
 - . 4e acompte sur dividendes versé début 2009 : 632 895
 - . charges à payer, essentiellement : prorata sur charges de copropriété : 28 811

Dans la colonne « valeurs estimées », les dettes diverses comprennent en plus le report à nouveau des années précédentes considéré comme une dette aux associés : 476 846

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

■ Capital :

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

	au 31/12/2007	Augmentation en cours	au 31/12/2008
Nombre de parts	99 655	5 541	105 196
x valeur nominale (153 €)	15 247 215	847 773	16 094 988

■ Primes d'émission :

- relatives à l'augmentation de capital en cours : + 759 117 = 5 541 parts x 137 €
- prélèvements des frais d'acquisition des immeubles (47 840) et des honoraires de la Société de Gestion sur augmentation de capital (128 552) = 176 392

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

Pas de variation en 2008

■ Report à nouveau :

Selon affectation des résultats 2007, décidée par l'Assemblée Générale du 6 juin 2008 : + 48 145

Annexe aux comptes annuels

■ Résultat de l'exercice :

solde du résultat 2007 (1 839 649 - 1 791 504) affecté au report à nouveau
solde du résultat 2008 (1 923 000 - 1 913 376) dont l'affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de juin 2009.

COMPTE DE RESULTAT

Charges

■ Charges immobilières : 689 780

- charges ayant leur contrepartie en produits = charges locatives (cf. rubrique Produits)
- charges d'entretien du patrimoine = charges de copropriété non récupérables : 18 318 et travaux de faible montant (< 2 000 €) à la charge de la Société
- grosses réparations = entretien réparations à charge de la Société prélevés sur la provision constituée à cet effet (cf rubrique Produits)
- autres charges immobilières :
 - . services extérieurs : dont cotisation AMF : 1 500 et divers
 - . impôts locaux = impôts fonciers à charge de la Société
 - . TVA non récupérable ; selon prorata des loyers soumis à TVA

■ Charges d'exploitation de la Société : 585 284 :

- autres services extérieurs :
 - . honoraires de la Société de Gestion sur recettes locatives : 152 839
 - . honoraires de souscriptions à l'augmentation de capital (prélevés sur prime d'émission - cf rubrique Produits) : 128 551
 - . honoraires divers : 44 568 dont :

honoraires de location	20 410
commissaire aux comptes	10 958
expertise et divers procédure	6 118
- perte sur créances irrécouvrables : déjà provisionnées lors d'exercices précédents, ont leur contrepartie en produits dans les reprises : 26 266
- dotation aux amortissements : 65 333, dont :
 - . amortissement des frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission : 47 840
 - . amortissement des aménagements : 17 453
- provisions pour créances douteuses = sur loyers et charges facturés : 48 245
- provisions pour grosses réparations : cf tableau Etat du Patrimoine : 119 482
- intérêts et charges assimilées : frais bancaires de mouvements (prélèvements, distributions...) : 1 353

Produits

■ de l'activité immobilière :

- loyers = loyers facturés 2 189 382 + 115 014
- charges facturées = charges locatives, montant égal figurant à la rubrique « Charges » 586 146

■ autres produits d'exploitation : 202 841

- reprise sur provisions pour grosses réparations = montant des travaux prélevés sur la prime d'émission = 36 635
- reprise sur provisions pour créances douteuses : cf Annexe : autres actifs et passifs d'exploitation : 35 934
- produits divers d'exploitation : indemnités diverses à charge locataires sortant : 1 721
- transfert de charges d'exploitation = prélèvement sur la prime d'émission de la rémunération de gérance sur souscriptions : 128 551

■ produits financiers :

- intérêts sur placement de la trésorerie : 53 857

■ produits exceptionnels : 52 177

- amortissement des frais d'acquisition des immeubles prélevé sur la prime d'émission : 47 840
- produits exceptionnels divers : comptes soldés : 4 337

Chiffres significatifs

Établis selon la recommandation n°97-01 de l' AMF

	EUROS
I- Compte de résultat 2008	
Produits de l'activité immobilière	2 890 542
dont loyers	2 304 396
Excédent brut d'exploitation	2 015 445
Résultat	1 923 000
II- Bilan au 31/12/2008	
Capital Social	16 094 988
Total des capitaux propres	21 687 601
Immobilisations locatives	21 789 506
Total du bilan	24 224 842

	GLOBAL/EUROS	PAR PART/EUROS
III- Autres informations		
Bénéfice	1 923 000	19.30
Dividende	1 913 376	19.20
IV- Patrimoine		
Valeur comptable	21 687 601	206.16
Valeur de réalisation	24 441 650	232.34
Valeur de reconstitution	28 023 682	266.39

Evolution par part des résultats financiers

au cours des cinq derniers exercices

	2004	% DU TOTAL DES REVENUS	2005	% DU TOTAL DES REVENUS	2006	% DU TOTAL DES REVENUS	2007	% DU TOTAL DES REVENUS	2008	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	19,37	96,00	21,19	97,00	22,22	94,30	21,61	96,25	23,12	97,47
Produits financiers avant prélèvement	0,50	2,50	0,42	2,00	0,43	1,80	0,61	2,72	0,54	2,28
Produits divers	0,31	1,50	0,31	1,00	0,91	3,90	0,23	1,03	0,06	0,25
TOTAL PRODUITS	20,18	100,00	21,92	100,00	23,56	100,00	22,45	100,00	23,72	100,00
CHARGES (1)										
Commission de gestion	1,27	6,30	1,41	6,40	1,48	6,30	1,44	6,41	1,53	6,45
Autres frais de gestion	0,85	4,20	1,27	5,70	0,52	2,20	0,51	2,27	0,47	1,98
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,16	5,70	0,48	2,10	0,25	1,10	0,07	0,31	0,10	0,42
Charges locatives non récupérées	1,00	4,90	0,55	2,50	0,46	2,00	0,62	2,76	0,55	2,32
Frais d'actes										
Pertes créances	0,38	1,80	0,01	0,20	0,05	0,20	0,08	0,36	0,26	1,10
Charges financières	0,04	0,20	0,01	0,20	0,01	0,00	0,02	0,01	0,01	0,04
Sous total charges externes	4,70	23,10	3,73	17,10	2,77	11,80	2,74	12,12	2,92	12,31
Amortissements nets autres que patrimoine	1,64	8,10	0,71	3,20	0,81	3,40	0,12	0,53	0,30	1,26
Provisions nettes(2)										
-pour travaux	0,87	4,30	1,10	5,00	1,60	6,80	1,13	5,03	1,20	5,06
-autres-(2)	-0,49	-2,40								
Sous total charges internes	2,02	10,00	1,81	8,20	2,41	10,20	1,25	5,56	1,50	6,32
TOTAL CHARGES	6,72	33,10	5,54	25,30	5,18	22,00	3,99	17,68	4,42	18,63
RÉSULTAT COURANT	13,46	66,60	16,38	74,70	18,38	78,00	18,46	82,32	19,30	81,37
+/-report à nouveau	-0,28	-1,40	-0,87	-3,90	-1,08	-4,60	-0,46	-2,05	-0,10	-0,42
+/-résultat exceptionnel	0,02									
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	13,20	65,40	15,51	70,80	17,30	73,40	18,00	80,27	19,20	80,94
Revenus distribués après prélèvement libératoire	13,07	64,70	15,40	70,20	17,19	73,00	17,84	79,47	19,04	80,27

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Assemblée Générale Ordinaire du 5 juin 2009

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 31.12.2008 :

- valeur comptable de l'actif net	21 687 601 €, soit 206.16 € par part
- valeur de réalisation	24 441 650 €, soit 232.34 € par part
- valeur de reconstitution	28 023 682 €, soit 266.39 € 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 2008. Elle renouvelle son autorisation, pour l'exercice 2009, dans les limites fixées par la loi.



DAUPHI PIERRE