

DAUPHI PIERRE

Société Civile
de Placement Immobilier

rapport annuel
2004

Société de gestion

VOISIN S.A.

15, place Grangier
21000 DIJON
Tél. 03 80 30 20 40

Agrément AMF
SCPI 95-23 du 28/03/95



Sommaire

Organes de direction et de contrôle	2
Rapport de la Société de Gestion	3
Rapport du Conseil de Surveillance	7
Rapports du Commissaire aux Comptes	9
Marché des parts	11
Actif immobilier	12
Etat du Patrimoine	17
Tableau d'analyse de variation des capitaux propres	18
Compte de résultat	19
Annexe aux comptes annuels	20
Evolution par part des résultats financiers	24
Chiffres significatifs	25
Mouvements locatifs - Taux d'occupation	26
Assemblée générale - Résolutions	27

Organes de direction et de contrôle

Société de Gestion

- **VOISIN SA** au capital de 375450 €
Siège Social : 15, place Grangier - BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX
Agrément AMF : SCPI 95-23 DU 28/03/1995

- **Président du directoire : 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**, Cadre de Caisse d'Epargne
BANQUE RHÔNE-ALPES représentée par **Monsieur Serge DUMAS**
 - Monsieur Olivier MARTIN**, retraité
SOCIETE DE MAINTENANCE TECHNOLOGIQUE
représentée par **Monsieur Michel FERRIER**
Société ROMA représentée par **Monsieur Maurice JOURNOUD**
 - Monsieur Henri GIRAUD-MOUNIER**, Administrateur de Sociétés
 - Monsieur Henri BLAISE**, retraité
 - Monsieur Paul de TRICAUD**, Ingénieur
COMPAGNIE FERMIERE DE CHARTREUSE
représentée par **Monsieur Yves GEOFFROY**

Commissaires aux Comptes

- **Titulaire :** Cabinet FLUCHAIRE, MONTOYA et Associés 9, avenue du Granier
38240 MEYLAN représenté par **Monsieur Raymond MONTOYA**.
- **Suppléant : Monsieur Christian ROSSILLON** 9, avenue du Granier - 38240 MEYLAN.

Les Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant ont été nommés par l'Assemblée Générale des associés du 16 juin 1999 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 2004.

Expert Immobilier

- **FONCIER EXPERTISE** 4, quai de Bercy - 94224 CHARENTON.

Le cabinet d'expertise a été nommé par l'assemblée Générale des associés du 19 juin 2002 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 2005.



Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

L'activité de nos SCPI, comme celle d'autres véhicules d'épargne immobilière, s'inscrit dans une conjoncture caractérisée par un afflux de capitaux, qui toutefois n'a qu'une influence limitée sur le niveau de notre activité économique.

Ce qui fait dire à beaucoup de conjoncturistes - mais nous n'entrerons pas dans ce débat - que les risques d'éclatement d'une bulle immobilière sont peu probables.

Un tel constat explique d'une part la concurrence dans la recherche de bons investissements, d'autre part une augmentation modérée des loyers en immobilier d'entreprise, sous le seul effet de la hausse des prix de revient et donc des indices.

Il en résulte un tassement des rentabilités, toutefois compensée dans notre SCPI par l'amélioration sensible de notre taux d'occupation.

Le paysage de l'investissement immobilier amorce une évolution, récemment avec les sociétés foncières cotées (SIIC) et dans un avenir proche avec les OPCI (*Organismes de Placement Collectif en Immobilier*) vers lesquels nos SCPI seront, le cas échéant, amenées à se transformer. Les textes étant actuellement en préparation, nous en informerons nos associés le moment venu et lors de notre assemblée générale. Il semble à ce jour que cette réforme essentiellement à la demande des grandes SCPI se traduira par plus de souplesse dans leur fonctionnement, encadré par un contrôle accru de l'AMF.

3

■ MARCHÉ DES PARTS

Le marché secondaire de DAUPHI PIERRE bénéficie pleinement de la forte demande des épargnants en faveur des parts de SCPI. Ce mouvement est conforté par la progression de nos résultats annuels.

En effet, à l'exception d'une offre de 10 parts à un prix hors marché, la totalité des 3 029 parts offertes à la vente au cours de l'année 2004 a trouvé rapidement preneurs, avec un prix d'exécution qui a progressé de 148 à 181 € (*prix acquéreur*).

Soulignons que parmi les offres de ventes, l'une d'elles a porté sur 1 000 parts, ce qui relativise la comparaison avec les chiffres de 2003, année au cours de laquelle 2 185 parts avaient été vendues. Par ailleurs, les reventes après successions ont porté sur 747 parts.

Il est certain actuellement que les offres de vente répondent plus à des convenances ou nécessités personnelles qu'à une stratégie de gestion d'épargne.

■ RESULTATS - REVENUS DISTRIBUES

Le bénéfice comptable de l'exercice s'établit à 1 175 246 € contre 1 078 983 € en 2003, soit une progression de 8.9 %, qui mérite cependant une analyse plus détaillée.

La vente de l'immeuble Cours Berriat a entraîné une baisse des recettes locatives, partiellement compensée par le réinvestissement rapide du produit de la vente du bâtiment vacant 19 Chemin du Vieux Chêne (ex HONEYWELL). Les recettes locatives accusent ainsi une légère diminution (1 697 985 contre 1 701 418 en 2003), conséquence passagère d'une politique d'arbitrage.



Rapport de la Société de Gestion

La progression du résultat apparaît dans la variation d'autres postes :

- au niveau des produits : reprise de provisions sur créances locatives
- au niveau des charges : diminution de ces mêmes provisions, et surtout allègement des charges d'entretien de l'immeuble Cours Berriat, dont les loyers étaient charges comprises.

Compte tenu de ces mouvements relativement importants au sein du patrimoine et, en accord avec votre Conseil de Surveillance, nous vous proposons d'entériner la distribution du 4^e acompte pour solde, de 4.20 € par part, soit un dividende de 13.20 € pour l'année 2004.

Ce montant apporte une rentabilité de 8.92 % aux parts acquises en début d'année 2004 à 148 €, et de 7.29 % à celles acquises en fin d'année à 181 €. Il représente une progression de 6.7 % par rapport à l'année 2003.

Avec les réserves qui s'imposent, les prévisions favorables pour 2005 ont permis de porter l'acompte trimestriel sur distribution à 3.30 € par part.

■ SITUATION LOCATIVE

Une activité soutenue s'est maintenue dans ce domaine au cours de l'année 2004. En dehors des mouvements locatifs sur l'immeuble Cours Berriat revendu, nous avons enregistré 5 résiliations représentant 890 m², et 7 nouvelles locations totalisant 1 968 m².

A cela s'ajoute nos nouvelles acquisitions, portant sur des locaux loués, de sorte qu'au 31.12.2004, notre taux d'occupation en surface s'établit à 95 % contre 84 % au 31.12.03. Le 1^{er} trimestre 2005 voit la poursuite de cette amélioration avec un taux 96.7 % en surface et 96 % en loyer.

Les vacances concernent essentiellement :

- 70 m² boulevard Vivier Merle à LYON
- 126 m² rue Colonel Chambonnet à BRON
- 192 m² au Norly 3 à ECULLY
- 292 m² rue des Vingt Toises à SAINT-MARTIN-LE-VINOUX

Il s'agit d'une situation à un instant donné, donc susceptible de variations en fonction de la rotation des locataires. Retenons cependant son évolution positive et rapide.

■ PATRIMOINE - ARBITRAGES

Comme nous l'avions indiqué l'an dernier, nous avons poursuivi une politique active d'intervention sur le patrimoine, en accord et sous le contrôle de votre Conseil de Surveillance.

Les ventes en cours annoncées dans notre précédent rapport ont été menées à bien :

- | | |
|--|-------------|
| • locaux rue des Rancy à LYON, vacants depuis 2002
<i>le second local a été vendu en mars 2005</i> | 50 000 € |
| • bâtiment Chemin de Montriblond à LYON | 200 000 € |
| • bâtiment Chemin du Vieux Chêne à MEYLAN (Ex HONEYWELL) | 770 000 € |
| • s'est ajoutée la vente du bâtiment 157 Cours Berriat à GRENOBLE
<i>réalisée en juillet 2004 (bât. A et B) et en janvier 2005 (bât. C)</i> | 1 100 000 € |

Total des ventes 2004

2 120 000 €



Rapport de la Société de Gestion

Malgré une conjoncture de forte demande sur l'investissement immobilier, et particulièrement sur les immeubles répondant à nos critères, nous avons pu réinvestir dans de bonnes conditions de rentabilité et de délais :

- 665 m² dans un immeuble de bureaux LE TRAIT d'UNION 747 150 €
29, avenue des Sources à LYON 9^e (3 locataires)
- 934 m² bâtiment 31 Chemin du Vieux Chêne à MEYLAN 940 000 €
(loué à Sté FERMA)
- 632 m² extension des locaux loués à POINT P à VILLE LA GRANDE 317 000 €
(ANNEMASSE) - exposition, bureaux et stockage
- 248 m² dans immeuble Le Norly III, Chemin du Moulin Caron à ECULLY 180 000 €
où DAUPHI PIERRE est déjà propriétaire de locaux (3 locataires).

Total des acquisitions 2004

2 184 150 €

Ajoutons, sur ce début d'année 2005 :

• VENTES 2005

- Rue des Rancy - LYON 84 000 €
- Cours Berriat - C - GRENOBLE 400 000 €

• ACQUISITIONS 2005

- 980 m², bâtiment de bureaux rue Viret à VILLEURBANNE 880 000 €
(proche Cours E. Zola et rue de Pressensé).
Locataire : CROSS SYSTEMS
- 396 m², dans immeuble le BRITANNIA à la PART DIEU 540 000 €
loués à SPIE THERMATOME (sous compromis)

En collaboration avec votre Conseil de Surveillance, nous avons ainsi engagé une valorisation de nos actifs, par l'arbitrage de certains immeubles, et par l'investissement de la trésorerie excédentaire.

• EMPRUNT :

Comme nous l'avons déjà souligné, les ventes portant le plus souvent sur des locaux qui se libèrent et rencontrent des difficultés de relocation, l'arbitrage se concilie mal avec un équilibre rapide entre les flux de trésorerie, c'est-à-dire entre les ventes et les achats. C'est pourquoi, en accord avec votre Conseil de Surveillance, nous demandons à l'Assemblée l'autorisation de recourir exceptionnellement à l'emprunt, à titre de relais, lorsqu'une anticipation s'avère



Rapport de la Société de Gestion

■ MISE EN HARMONIE DES STATUTS

Selon la loi dite « de sécurité financière » du 1^{er} août 2003, les SCPI devront modifier dans leurs statuts, avant le 1^{er} août 2005, la clause de responsabilité de leurs associés, si elles veulent entrer dans le cadre des produits d'épargne dont le démarchage est autorisé.

Cette responsabilité, actuellement limitée à 2 fois la participation de chaque associé dans le capital (art. 4 de la loi du 31.12.70) doit être réduite à 1 fois.

Il s'agit donc d'une amélioration qu'à l'instar des autres SCPI nous devons soumettre à l'Assemblée.

Il nous a semblé opportun à cette occasion de procéder à une mise en harmonie de nos statuts avec les nombreux textes légaux et réglementaires parus depuis la création de DAUPHI PIERRE.

Il s'agit de précisions et références qui entérinent le fonctionnement actuel de notre Société, mais n'apportent aucune novation, ni modification dans la pratique. Leur insertion dans les statuts, recommandée par l'AMF, s'avérerait nécessaire dans une perspective future d'ouverture du capital.

Une présentation comparée de la rédaction actuelle et de la rédaction proposée est jointe à la convocation.

Votre Gérant et votre Conseil de Surveillance seront à la disposition de chacun lors de notre Assemblée Générale pour répondre à toutes questions.

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 2004.

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 progression du taux d'occupation sur l'exercice de 84 % à 95 %. 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 ayant fait l'objet de créances douteuses se sont élevées à 33908 Euros contre 68832 Euros pour l'exercice précédent.

Les informations communiquées lors des différents Conseils de Surveillance, nous ont permis de donner notre approbation à toutes les décisions importantes de gestion.

Nous avons approuvé la fixation des acomptes sur dividendes versés au titre de l'exercice qui se sont élevés à 13,20 Euros par part pleine jouissance contre 12,36 Euros au titre de l'exercice 2003.

La rémunération de la Société de Gestion, s'est élevée à 110696 Euros. 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.

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



Rapport du Conseil de Surveillance

Nous avons pris connaissance des évaluations du patrimoine immobilier effectuées par Foncier Expertise. Nous constatons qu'à volume égal, la valeur estimée du patrimoine a progressé du même rapport que l'indexation des loyers.

Le Conseil a poursuivi l'analyse du patrimoine et arbitré sur le devenir des locaux vacants. C'est ainsi qu'ont été vendus les locaux du chemin Montriblond à Lyon et du 19 chemin du Vieux Chêne à Meylan. Comme le conseil l'avait demandé en 2003, la Société de Gestion a fait des propositions d'investissements devant améliorer les résultats. Ainsi furent acquis plusieurs locaux à Lyon, Ecully et Meylan d'une surface totale de 2479m² pour un montant de 1 867 150 Euros. Cette stratégie d'investissements se poursuit en 2005.

En ce qui concerne le marché secondaire, 2718 parts ont été échangées au cours de l'année 2004. Le prix net vendeur est passé de 135.06 € (Janvier 2004) à 165.18 € (décembre 2004), soit une progression du prix de la part de plus de 20%.

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

Le Conseil a reçu en cours d'exercice la démission de **Mr Henri Blaise** pour raisons personnelles. Nous tenons à le remercier pour sa participation depuis 1991 et tous les avis apportés par sa connaissance du secteur immobilier. Vous aurez à ratifier la cooptation de son remplaçant au cours du vote des résolutions.

Nous vous proposons de renouveler pour 3 ans le mandat arrivant à échéance de 2 membres du Conseil de Surveillance à savoir :

- La Société de Maintenance Technologique
- La Compagnie Fermière de Chartreuse

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 aussi proposé en Assemblée Générale Extraordinaire une résolution sur les modifications apportées aux statuts dans le cadre d'une mise en harmonie avec les textes légaux et réglementaires.

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

Bruno NICOLET
Président du Conseil de Surveillance



Rapport du Commissaire aux Comptes

| RAPPORT GENERAL

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 2004 sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la société « 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 « FONCIER EXPERTISE », expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 19 juin 2002.

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

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier leur présentation d'ensemble. 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 nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

Comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis n° 98-06 du CNC et règlement CRC n° 99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.

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 sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé conformément aux normes professionnelles applicables en France aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Fait à MEYLAN, le 27 avril 2005



Rapport du Commissaire aux Comptes

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2004

Mesdames, Messieurs,

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

■ Conventions autorisées aux cours de l'exercice

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.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L214-76 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.

REMUNERATION DE LA GERANCE

- La rémunération de la gérance calculée conformément aux dispositions de l'article 19-II de vos statuts, 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, correspond à un pourcentage de 8% Toutes Taxes Comprises du montant des recettes brutes Hors Taxes de la société, soit 110 696 € pour l'exercice 2004

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

A Grenoble, le 27 avril 2005

Raymond MONTROYA

Pour le Cabinet FLUCHAIRE MONTROYA & ASSOCIES
Guy VALDENAIRE, Associé

Marché des parts

Evolution du capital (marché primaire)

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nb parts au 31/12	Nb associés au 31/12	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31/12 ⁽¹⁾
2000	13 286 694		87 155	1 075		213.43
2001	13 334 715		87 155	1 031		213.43
2002	13 334 715		87 155	1 061		213.43
2003	13 334 715		87 155	1 015		
2004	13 334 715		87 155	1 012		

(1) la SCPI est passée en capital fixe en 2003 et il n'y a pas eu d'augmentation de capital - aucun prix d'entrée ou prix de souscription n'est donc déterminé au 31/12/2004.

Evolution du marché secondaire

Année	Nb parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions
2000	1 794	2.06%	3499	224 € HT
2001	1 017	1.16%	2532	173 € HT
2002	1 005	1.15%	2010	71 € HT
2003	3 657*	4.19%	0	4% HT
2004	2 718	3.12%	311	4% HT

* dont 1472 parts retirées de la vente

Confrontations 2004 du marché secondaire

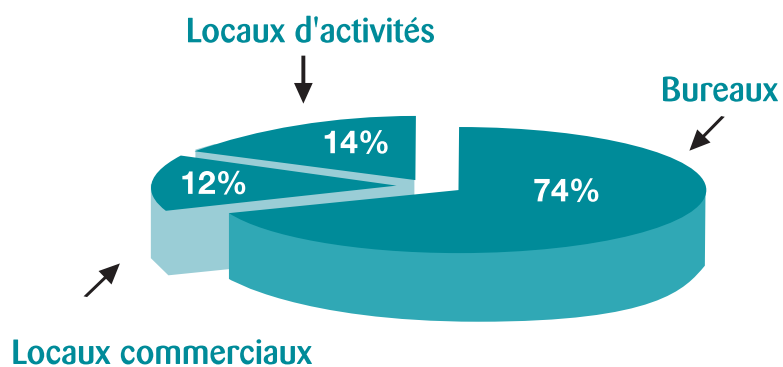
Confrontation	Parts inscrites à l'achat	Parts inscrites à la vente	Nb de parts exécutées	Prix d'exécution	Net Vendeur	Nombre de parts non exécutées
30/01/04	224	500	119	148	135.06	381
27/02/04	249	504	144	148	135.06	360
31/03/04	757	360	352	149	135.97	8
30/04/04	465	88	60	150	136.89	28
28/05/04	1440	721	713	153	139.62	8
30/06/04	1137	425	417	162	147.84	8
30/07/04	720	28	28	165	150.57	0
31/08/04	627	180	180	175	159.70	0
30/09/04	202	72	62	181	165.18	10
29/10/04	430	277	267	181	165.18	10
30/11/04	246	308	141	181	165.18	167
31/12/04	340	546	235	181	165.18	311

Evolution du prix de la part

Années	2000	2001	2002	2003	2004
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (capital variable) ⁽¹⁾	213.43 €	213.43 €	213.43 €		
Prix d'exécution à compter de 2003				148.00 €	181.00 €
Dividende versé au titre de l'exercice	13.42 €	14.03 €	13.40 €	12.36 €	13.20 €
Report à nouveau cumulé par part	2.77 €	3.26 €	3.21 €	3.23 €	3.52 €

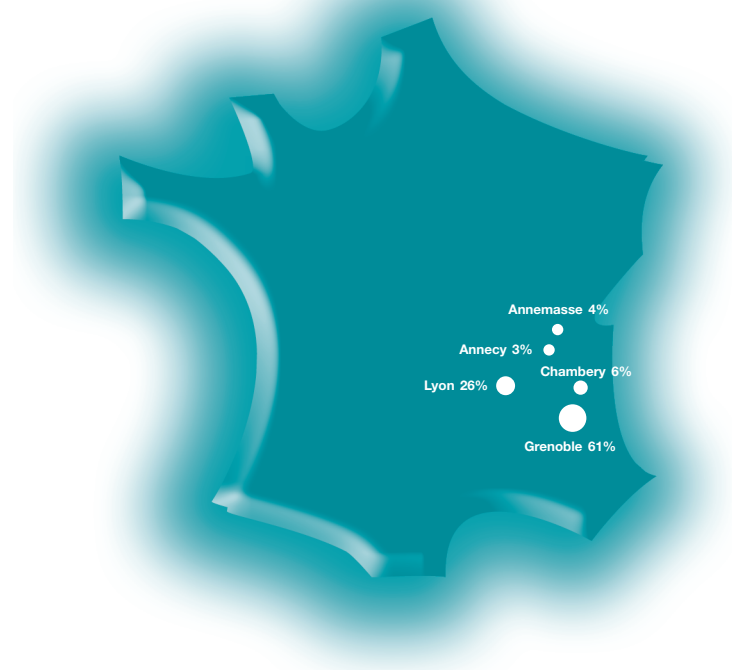
⁽¹⁾ Dernière valeur fixée dans le cadre de la variabilité du capital. Depuis 1995, les cessions étaient entièrement réalisées sur le marché secondaire.

Actif immobilier



Nature des locaux
en % selon expertise
du 31/12/2004

12



Implantation
géographique en valeur
selon expertise
Du 31/12/2004

Villes	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité
GRENOBLE	7 027	1 671	4 955
LYON	3 402	818	
ANNEMASSE			1 263
ANNECY	414		
CHAMBERY	1 301		
Total	20 851 m ²	2 489	6 218

Répartition en m²

Actif immobilier

Date d'achat	Situation	Nature	Prix d'acquisition (hors frais et droits)	Agencements Réalisés	Total Brut	Valeur d'expertise (hors frais et droits)	Locataires
08/81	13, rue des Colibris à Grenoble (Isère)	Local d'activités (371 m ²)	102 022		102 022	110 000	Garage des Colibris
04/82	Ville La Grande à Annemasse (Haute-Savoie)	Local d'expo. et de stockage (1.263 m ²)	566 224		566 224	670 000	Point P
11/82 12/84 08/86	157 crs Berriat à Grenoble (Isère)	Bureaux (743 m ²)	295 616	119 797	415 413	450 000	Buro Club
12/83 08/86	242, avenue du Comte Vert à Chambéry (Savoie)	Bureaux (1 301 m ²)	762 245		762 245	900 000	Services Fiscaux de la Savoie
12/85	9, chem. du Vieux Chêne à Meylan (Isère)	Bureaux (582 m ²)	419 997	53 238	473 235	340 000	Maroquesne BROKER (vacants pour 176 m ²)
09/86	136, chemin du Moulin Carron à Ecully (Rhône)	Bureaux (192 m ²)	182 939		182 939	150 000	Vacants
10/86	3, Place St-Bruno à Grenoble (Isère)	Local Commercial (532 m ²)	457 347		457 347	500 000	Proxica
10/86	18, avenue Alsace-Lorraine à Grenoble (Isère)	Bureaux (256 m ²)	167 694		167 694	250 000	Docteurs Azran & Ninet
11/87	96, bd Vivier Merle Lyon 3 ^{ème} (Rhône)	Bureaux (359 m ²)	371 575	20 925	392 500	430 000	GPE Pitance M + W Zander (vacants pour 70 m ²)

Actif immobilier

14

Date d'achat	Situation	Nature	Prix d'acquisition (hors frais et droits)	Agencements Réalisés	Total Brut	Valeur d'expertise (hors frais et droits)	Locataires
06/88	7, Bd Gambetta à Grenoble (Isère)	Local Commercial (182 m ²)	111 288		111 288	155 000	Meubles Guttin
09/88	36B, rue des 20 Toises à St-Martin le Vinoux (Isère)	Bureaux (778 m ²)	574 445	57 412	631 857	540 000	Héritage et Création Pfeiffer-Vacuum AFCIC - Alltek PSI (vacants 289 m ²)
09/88	19, rue de Comboire à Echirolles (Isère)	Locaux d'activités (2706 m ²)	1 247 636	2 299	1 249 935	1 150 000	Garage JBM Galerie du parquet flottant EGEM Ateliers Publicitaires Artist studio Nouvelle photographie
09/88	41, Bd P. Langevin à Fontaine (Isère)	Locaux Commerciaux (807 m ²)	262 975		262 975	360 000	Auto Reflets-Auto Labo
03/89	1, rue R. Garros à Eybens (Isère)	Bureaux (784 m ²)	929 177	27 104	956 281	820 000	Harding - RFI Paralysés de France
05/89	36C, rue des 20 Toises A St-Martin le Vinoux (Isère)	Bureaux (778 m ²)	587 514		587 514	550 000	Locam Cabinet Prévost Muriel Vaurin G.S.F. Orion L'Alsacienne Vie
05/89	2, Bd A. Sembat à Grenoble (Isère)	Local Commercial (72 m ²)	52 595		52 595	85 000	Lumbroso

Actif immobilier

Date d'achat	Situation	Nature	Prix d'acquisition (hors frais et droits)	Agencements Réalisés	Total Brut	Valeur d'expertise (hors frais et droits)	Locataires
06/89	9, rue Colonel Chambonnet à Bron (Rhône)	Bureaux (636 m ²)	717 896	39 536	757 432	600 000	AIC - Flow line (vacants 126 m ²)
10/89	3, av. Col. Manhès à Echirolles (Isère)	Local Commercial (78 m ²)	56 406		56 406	55 000	Gahhal
11/89	25/27, rue des Rancy à Lyon (Rhône)	Locaux Commerciaux (149 m ²)	142 859		142 859	90 000	(vacants 149 m ²)
12/89	8, avenue Pierre de Coubertin à Seyssinet (Isère)	Bureaux (109 m ²) et locaux polyvalents (600 m ²)	560 105	35 423	595 528	390 000	Mateleco nouvelle TEPEC FSK
03/90	2, rue de Mayencin à St-Martin d'Hères (Isère)	Bureaux (418 m ²) et locaux polyvalents (650 m ²)	781 211	64 291	845 502	650 000	Messidor MG LEC Idenea FMA - EIS (Vacant 100 m ²)
12/90	213, rue de Gerland à Lyon (7 ^{ème}) (Rhône)	Bureaux (1132 m ²)	1 389 932	22 771	1 412 703	1 300 000	Macsf - ANPE Eras Informatique Banque Populaire
01/91	1, chemin de la Dhuy à Meylan (Isère)	Bureaux (847 m ²)	1 022 667	3 986	1 026 653	900 000	Tokyo Electron
11/91	Avenue des Carrés A Annecy le Vieux (Hautes Savoie)	Bureaux (414 m ²)	606 137	4 390	610 527	410 000	Axalp - Agix'a
12/91	12, rue des Frères Lumière à Vaulx en Velin (Rhône)	Locaux Commerciaux (660 m ²)	698 217		698 217	720 000	Chantemur Régal Roosevelt

Actif immobilier

16

Date d'achat	Situation	Nature	Prix d'acquisition (hors frais et droits)	Agencements Réalisés	Total Brut	Valeur d'expertise (hors frais et droits)	Locataires
11/99	30 rue Jean Vaujany à Grenoble	Bureaux (175 m ²) et local de stockage (124m ²)	335 388		335 388	350 000	Hägglunds Drives
12/99	1 rue des Méridiens à Echirolles (Isère)	Bureaux (324 m ²)	281 375		281 375	325 000	Silliker
11/01	100, St Exupéry à Montbonnot (Isère)	Bureaux (800 m ²)	919 268	9 117	928 385	900 000	ASM Lithography Euromaster
03/04	29, rue des Sources à LYON 9 (Rhône)	Bureaux (664 m ²)	747 150		747 150	770 000	Sterling Fluid Veronesi - Générale d'infographie
07/04	31, rue du Vieux Chêne à MEYLAN (Isère)	Bureaux (934 m ²)	940 000		940 000	970 000	FERMA
11/04	136, chemin du Moulin Carron ECULLY (Rhône)	Bureaux (248 m ²)	180 000		180 000	190 000	MHAC TECHNOLOGIE SCASICOMP TRACING SERVEUR DEVELOPPEMENT
		TOTAL	16 469 900	460 289	16 930 189	16 080 000	

Etat du patrimoine

	EXERCICE 2004		EXERCICE 2003	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
Placements immobiliers				
• Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	16 635 951	16 080 000	16 513 709	15 305 000
Immobilisation en cours				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
• Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 828 592		- 752 576	
Autres provisions pour risques et charges				
■ TOTAL I	15 807 359	16 080 000	15 761 133	15 305 000
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	145 875	145 875	181 851	181 851
Autres créances	114 619	114 619	40 350	40 350
Provisions pour dépréciation des créances	- 46 352	- 46 352	- 89 553	- 89 553
• Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 363 258	2 363 258	2 359 058	2 359 058
• Provisions générales pour risques et charges				
• Dettes				
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	- 13 755	- 13 755	- 63 470	- 63 470
Dettes diverses	- 934 363	- 1 216 114	- 731 728	- 731 728
■ TOTAL II	1 629 282	1 347 531	1 696 508	1 696 508
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	51 989		93 530	
Produits constatés d'avance				
■ TOTAL III	51 989		93 530	
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	17 488 630		17 551 171	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)		17 427 531		17 001 508

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1^{er} juillet 1971.

Tableau d'analyse de variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables

Evolution au cours de l'exercice

	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2003	Autres mouvements	Situation de clôture
<ul style="list-style-type: none"> • CAPITAL Capital souscrit Capital en cours de souscription 	13 334 715			13 334 715
<ul style="list-style-type: none"> • PRIMES D'ÉMISSION Primes d'émission Primes d'émission en cours de souscription Prélèvement sur la prime d'émission 	4 936 024		- 160 690	4 775 334
<ul style="list-style-type: none"> • FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE 				
<ul style="list-style-type: none"> • PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES 	- 1 001 318		73 348	- 927 970
<ul style="list-style-type: none"> • RÉSERVES 				
<ul style="list-style-type: none"> • REPORT À NOUVEAU 	280 003	1 748		281 751
<ul style="list-style-type: none"> • RÉSULTAT DE L'EXERCICE Résultat de l'exercice Acomptes sur distribution 	1 078 983 - 1 077 236	1 077 236	- 96 263 - 1 150 446	1 175 246 - 1 150 446
<ul style="list-style-type: none"> ■ TOTAL GENERAL 	17 551 171	1 078 984	- 1 141 525	17 488 630⁽¹⁾

(1) correspond à la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine

Compte de résultat de l'exercice

PRODUITS	Exercice 2004		Exercice 2003	
	Montants	Sous-Totaux	Montants	Sous-Totaux
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE ET PRODUITS ANNEXES		2 170 617		1 879 453
Loyers soumis à la T.V.A.	1 559 430		1 581 423	
Loyers non soumis à la T.V.A.	128 555		119 995	
Charges facturées	482 632		178 035	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		104 099		35 124
Reprise sur provision pour risque			4 085	
Reprise sur provision grosses réparations			3 286	
Reprise sur provision créances douteuses	77 108		26 123	
Produits divers d'exploitation	26 991		1 630	
PRODUITS FINANCIERS		43 230		39 894
Intérêts sur placements financiers	43 230		39 894	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		162 281		13 006
Amortissement sur prime d'émission	160 689		10 318	
Produits exceptionnels divers	1 592		2 688	
Rentrées sur créances amorties				
■ Total		2 480 227		1 967 477

CHARGES	Exercice 2004		Exercice 2003	
	Montants	Sous-Totaux	Montants	Sous-Totaux
CHARGES IMMOBILIERES		673 448		469 482
• Charges ayant leur contrepartie en produits	482 632		178 035	
Travaux d'entretien	100 870		197 018	
Grosses réparations			3 287	
• Autres charges immobilières				
Services extérieurs	18 653		13 973	
Droits d'enregistrement				
Impôts locaux	69 595		70 691	
• TVA non récupérable	1 698		6 478	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE		628 365		418 406
• Autres services extérieurs				
Honoraires gérance	110 696		114 465	
Honoraires divers	70 892		29 062	
• Perte sur créances irrécouvrables	33 077		5 563	
• Dotations aux amortissements (Dont amortissements sur frais acquisition imputés sur la prime d'émission : 160 689)	303 775		122 291	
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	33 908		68 832	
Provisions pour risques				
Provisions pour grosses réparations	76 017		78 193	
CHARGES FINANCIERES		3 168		606
• Intérêts et charges assimilées	3 168		606	
BENEFICE DE L'EXERCICE		1 175 246		1 078 983
■ Total		2 480 227		1 967 477

Annexe aux comptes annuels

A - Informations concernant les règles générales d'évaluation

Les comptes sont présentés conformément au plan comptable des SCPI homologué le 14.12.99 dans le respect du principe de prudence.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments portés dans les comptes annuels est la méthode des coûts historiques.

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.

B - Informations concernant le bilan

⇒ IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les valeurs bilantielles correspondent au coût d'acquisition HT hors frais majorés le cas échéant de la valeur nette des agencements

	Valeurs brutes en début d'exercice	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes en fin d'exercice	Amortissement	Valeurs nettes En fin d'exercice
Constructions	16 124 979	2 184 324	1 839 403	16 469 900		16 469 900
Agencements	885 155	24 485	449 351	460 289	294 238	166 051
TOTAL	17 010 134	2 208 809	2 288 754	16 930 189	294 233	16 635 951

Annexe aux comptes annuels

Tableau récapitulatif des placements immobiliers				
Récapitulation des placements immobiliers	Exercice 2004		Exercice 2003	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Bureaux	12 384 819	11 535 000	11 608 646	10 600 000
Locaux d'activité	2 763 683	2 580 000	3 199 092	2 670 000
Locaux commerciaux	1 781 687	1 965 000	2 202 396	2 035 000
■ TOTAL GENERAL	16 930 189	16 080 000	17 010 134	15 305 000

⇒ Immobilisations incorporelles

Elles comprennent les frais de constitution ainsi que les frais relatifs aux différentes augmentations de capital. Ces frais ont été intégralement amortis par imputation sur la prime d'émission conformément à l'article 7 des statuts.

⇒ Créances

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement.

La provision est calculée sur la créance hors taxes minorée du dépôt de garantie en fonction de l'appréciation du risque.

⇒ Charges et travaux à répartir sur plusieurs exercices

Les frais d'acquisition étaient amortis sur 20 ans par imputation sur la prime d'émission. Les travaux et honoraires de relocation étaient amortis sur 3 ans au maximum.

En vertu d'un changement de législation sur les actifs, applicable en 2005, dès l'exercice 2004 il a été procédé comme suit :

- les frais d'acquisition des immeubles, soit 160 689 €, ont été imputés en totalité sur la prime d'émission.
- Les honoraires de relocation, soit 42651 € en 2004 sont supportés en totalité sur l'exercice.
- Les travaux ayant un caractère d'immobilisation et liés essentiellement à l'adaptation d'un nouveau locataire continuent d'être amortis.

⇒ Capital

Le capital est composé à la fin de l'exercice de 87.155 parts de 153 Euros chacune de valeur nominale. Il n'y a pas eu d'augmentation de capital durant l'exercice 2004.

Annexe aux comptes annuels

⇒ Prime d'émission

Ce poste comptabilise la différence entre le prix d'émission demandé lors de chaque augmentation de capital et la valeur nominale de la part.

Sont directement prélevés sur cette prime les frais d'acquisition des immeubles, et en cas d'augmentation de capital les frais de prospection engagés en vue de la collecte des capitaux, les frais d'augmentation de capital.

⇒ Mouvement de la prime d'émission pendant l'exercice

	Valeur début	Augmentations	Prélèvements	Valeur fin
Valeur nette	4 936 024			
Augmentation capital				
Amortissement frais d'acquisition			160 690	4 775 334
■ Valeur nette	4 936 024		160 690	4 775 334

⇒ Affectation du résultat 2003

• Report à nouveau antérieur	280 002
• Résultat net de l'exercice 2003	1 078 983
• Total bénéfice distribuable	1 358 985
• Dividende distribué	- 1 077 236
• A reporter à nouveau	281 749

⇒ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs

• Moins-value en début d'exercice	- 1 001 318
• Plus ou moins-value sur cession de l'exercice	+ 73 348
• Moins-value en fin d'exercice	- 927 970

⇒ Provisions pour risques

Une dotation annuelle est effectuée au compte de provision pour grosses réparations. D'un montant égal à 4 % des loyers H.T facturables.

	Valeur en début d'exercice	Augmentations	Prélèvements	Valeur en fin d'exercice
Provision pour grosses réparations	752 576	76 017		828 593
Provision pour risque d'exploitation	0			0

⇒ Dettes

	Montant	Montant
Fournisseurs et comptes rattachés dont :		13 755
- honoraires dus à la Société de Gestion	8 387	
- factures à payer	5 368	
Locataires créditeurs		120 469
Dettes fiscales et sociales		20 734
Dépôts de garantie		336 174
Associés dividende à verser ⁽¹⁾		367 094
Charges à payer		89 892
TOTAL ⁽²⁾		934 363

⁽¹⁾ dont dividende 4^{ème} trimestre 2004 : 366 051 Euros

⁽²⁾ auquel il faut ajouter le report à nouveau de 281 751 € pour obtenir le total des dettes diverses estimées 2004 (1 216 114 €)

Annexe aux comptes annuels

⇒ Valeur actualisée de reconstitution de la société au 31 décembre 2004

	Valeur globale	Valeur rapportée à une part
Valeur comptable de la société	17 488 630	201
Valeur vénale des immeubles	16 080 000	185
Liquidités nettes ⁽¹⁾	<u>1 347 531</u>	<u>15</u>
Valeur de réalisation	17 427 531	200
Frais de reconstitution du patrimoine ⁽²⁾	<u>2 436 186</u>	<u>28</u>
Valeur de reconstitution de la société	19 863 717	228

⁽¹⁾ les liquidités nettes tiennent compte à partir de l'exercice 2004 du report à nouveau (281 751 €) en tant que dette (vis-à-vis des associés). L'application de ce principe en 2003 aurait conduit à une valeur de réalisation de 192 € par part au lieu de 195 €.

⁽²⁾ les frais de reconstitution du patrimoine incluent les frais et droits correspondant à l'acquisition des immeubles supposés achetés à leur valeur vénale résultant des expertises ainsi que les commissions TTC qu'aurait perçues la Société de Gestion pour la collecte des capitaux.

C - Informations concernant le compte de résultat

⇒ Application du plan Comptable des SCPI (du 14/12/1999)

A compter de l'exercice 2003 il apparaît dans le compte de résultat :

- **en produits** : le poste charges refacturées comprenant en 2004 les impôts fonciers et charges de copropriété refacturés au locataire.
- **en charges** : le poste charges refacturées ayant sa contrepartie en produits fonctionnant sur le même principe que ci-dessus.

Cette présentation conforme au plan Comptable des SCPI est sans influence sur le résultat, mais permet une plus grande transparence de l'information comptable et financière.

⇒ Dotations aux amortissements

	Montant	Montant
Dotations aux amortissements de l'exercice dont :		303 775
Dotations ayant un impact sur le résultat		143 086
• amortissement des travaux de relocation à répartir	25 674	
• amortissement des honoraires de relocation	42 651	
• amortissement des agencements	74 761	
Dotations ayant un impact sur la prime d'émission		160 689
• amortissement des frais de notaire	160 689	

⇒ Dotations aux provisions pour créances douteuses

La dotation au titre de l'exercice s'est élevée à 33 908 Euros contre 68 832 Euros pour l'exercice précédent.

• Au 31/12/2003	89 553 €
• Reprises	- 77 108 €
• Dotations	33 908 €

Evolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

Année	2000	% du Total des Revenus	2001	% du Total des Revenus	2002	% du Total des Revenus	2003	% du Total des Revenus	2004	% du Total des Revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	19,39	95,4	19,90	95,8	20,78	97,3	19,52	97,0	19,37	96
Produits financiers										
Avant prélèvement libératoire	0,78	3,8	0,87	4,2	0,45	2,1	0,46	2,3	0,50	2,5
Produits divers	0,16	0,8			0,12	0,6	0,15	0,7	0,31	1,5
■ Total	20,33	100,0	20,77	100,0	21,35	100,0	20,13	100,0	20,18	100,0
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,32	6,5	1,30	6,3	1,38	6,5	1,31	6,5	1,27	6,3
Autres frais de gestion	0,22	1,1	0,27	1,3	0,18	0,8	0,49	2,4	0,85	4,2
Entretien du patrimoine										
Au cours de l'exercice	2,22	10,9	1,75	8,5	2,40	11,2	2,30	11,4	1,16	5,7
Charges locatives non récupérées	0,99	4,8	0,69	3,3	1,43	6,7	0,89	4,4	1,00	4,9
Frais d'actes					0,01	0,0	0,00	0,0		
Pertes créances irrécouvrables			0,87	4,2	0,89	4,2	0,06	0,2	0,38	1,8
Charges financières	0,003		0,002		0,003		0,006		0,04	0,2
Sous total charges externes	4,75	23,3	4,88	23,5	6,29	29,4	5,06	25,1	4,70	23,10
Amortissements nets										
Autres que patrimoine	1,41	6,9	1,34	6,4	1,52	7,1	1,40	6,9	1,64	8,1
Provisions nettes pour Travaux ⁽²⁾	0,62	3,1	0,58	2,8	0,21	1,0	0,86	4,2	0,87	4,3
Provisions nettes -autres- ⁽²⁾	-0,03	-0,1	-0,37	-1,8	-0,20	-0,9	0,43	2,1	-0,49	-2,4
Sous total charges internes	2,00	9,9	1,55	7,5	1,53	7,2	2,69	13,2	2,02	10,0
■ Total	6,75	33,2	6,26	30,1	7,82	36,6	7,73	38,3	6,72	33,1
RESULTAT COURANT										
+/-report à nouveau	-0,46	-2,2	-0,49	-2,4	-0,13	0,61	-0,02	-0,1	-0,28	-1,4
+/-résultat exceptionnel	0,04	0,2	0		0,01				0,02	
Revenus distribués										
Avant prélèvement libératoire	13,42	66,0	14,03	68,0	13,40	62,8	12,36	61,4	13,20	65,4
Revenus distribués										
Après prélèvement libératoire	13,35	65,7	14,02	67,5	13,36	62,6	12,34	61,3	13,07	64,7

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Chiffres significatifs

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

I - Compte de résultat 2004

	Euros
Produits de l'activité immobilière	2 170 617
- dont loyers	1 687 985
Excédent brut d'exploitation	1 331 551
Résultat	1 175 246

II - Bilan au 31/12/2004

	Euros
Capital Social	13 334 715
Total des capitaux propres	17 488 630
Immobilisations locatives	16 635 951
Total du bilan	19 265 340

III - Autres informations

	Global Euros	Par part Euros
Bénéfice	1 175 246	13.48
Dividende	1 150 446	13.20

IV - Patrimoine

	Global Euros	Par part Euros
Valeur vénale/expertise	17 709 282	203.19
Valeur comptable	17 488 630	200.66
Valeur de réalisation	17 427 531	199.96
Valeur de reconstitution	19 863 717	227.91

⇒ Emploi des fonds

	Total au 31/12/2003	Durant l'année 2004	Total au 31/12/2004
Fonds collectés dont :			
- Capital	13 286 694		13 286 694
- Prime d'émission	7 278 998		7 278 998
+ Cessions d'immeubles	3 428 117	2 288 754	5 716 871
- Commission de souscription	-1 565 013		-1 565 013
- Achat d'immeubles (*)	-21 014 055	-2 208 809	-23 222 864
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-735 298		-735 298
- Honoraires augmentation et frais de constitution	-57 489		-57 489
- Plus values sur cessions distribuées	-26 679		-26 679
= Somme restant à investir	595 275	79 945	675 220

(*) diminués des amortissements

Principaux mouvements locatifs

Taux d'occupation

Immeuble	Type	Surf. m ²	Locataire Sortant	Date de Départ	Nouveau Locataire	Date d'effet nouveau bail
136 , Chemin Moulin Carron ECULLY	B	324	Tracing Serveur Developpement	31/12/2004		
96, bd Vivier Merle LYON	B	70	MEMGEP	31/12/2004		
9, chemin du Vieux Chêne à MEYLAN	B	176	BRC COMPASS	17/08/2004		
9, chemin du Vieux Chêne à MEYLAN	B	233	OTIS	31/03/2002	MAROQUESNE	14/05/2004
36 B Rue des Vingt Toises ST M. LE VINOUX	B	103	TENOVIS	30/11/2004		
2, rue de Mayencin SAINT MARTIN D'HERES	B	350	Rhone Protect	30/04/2004	Messidor Cat	15/06/2004
2, rue de Mayencin SAINT MARTIN D'HERES	B	118	PIC VALLEY	30/09/2001	Isere	
		80	Lioger Roux	06/10/2002	Euro Information Services	01/01/2004
9, rue du Colonel Chambonnet BRON	B	330	GE MEDICAL	31/12/2003	AIC Net Work	16/02/2004
9, rue du Colonel Chambonnet BRON	B	180	GE MEDICAL	31/12/2003	FLOW LINE	21/12/2004
8, avenue Pierre de Coubertin	B	110	PRAXAIR	30/06/2002	FSK	01/12/2004
19, rue des Comboires ECHIROLLES	A	567	TEPEC	31/08/2003	NOUVELLE PHOTOGRAPHIE	01/05/2004

B : bureaux A : activité

TAUX D'OCCUPATION DU PATRIMOINE

Période	% En loyer *	% Cumul annuel
1 trimestre 2004	84	84
2 trimestre 2004	84	84
3 trimestre 2004	95	87
4 trimestre 2004	95	89

Le pourcentage d'occupation en m² au 31.03.2005 est de 95%

* Ce taux exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.
Soit pour 2004 Loyers facturés : 1 687 000 euros Loyers facturables : 1 880 000 euros

Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 3 juin 2005

■ PREMIERE RESOLUTION : APPROBATION DES COMPTES

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2004, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

■ DEUXIEME RESOLUTION : QUITUS A LA SOCIETE DE GESTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice 2004.

■ TROISIEME RESOLUTION : CONVENTIONS SPECIALES

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

■ QUATRIEME RESOLUTION : AFFECTATION DES RESULTATS

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice 2004 qui s'élève

à	1 175 246 €
+ report à nouveau	
de l'exercice précédent	281 751 €
TOTAL	1 456 997 €

Sera affecté de la façon suivante :

distribution aux associés	1 150 446 €
report à nouveau	306 551 €
TOTAL	1 456 997 €

Le poste plus ou moins values sur cessions d'immeubles a été affecté du solde des plus values de cession intervenues en cours de l'exercice d'un montant de 73 348 €.

■ CINQUIEME RESOLUTION : ELECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale :

- Prend acte des mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivant à échéance, à savoir :
La Compagnie Fermière de Chartreuse et la Société de Maintenance Technologique.
- Prend acte de la démission de M. Henri BLAISE.
- Prend acte des candidatures de :
- Décide de l'élection de :
 - pour une durée de 3 ans
 - pour une durée de 3 ans
 - pour la durée restant à courir du mandat de M. BLAISE



Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 3 juin 2005

■ SIXIEME RESOLUTION : VALEURS DE LA SOCIETE

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 FONCIER EXPERTISE et arrêtées comme suit au 31.12.2004 :

- valeur de réalisation17 427 531 €

- valeur de reconstitution . .19 863 717 €

■ SEPTIEME RESOLUTION : RENOUVELLEMENT DE L'AUTORISATION D'ARBITRAGE DU PATRIMOINE

L'Assemblée générale approuve les cessions d'éléments du patrimoine réalisées en 2004. Elle renouvelle son autorisation, pour l'exercice 2005, dans les limites fixées par la loi.

■ HUITIEME RESOLUTION : NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET DE SON SUPPLEANT

L'assemblée générale nomme pour une durée de 6 ans le Cabinet KPMG Entreprises - 9, avenue du Granier - 38240 Meylan en tant que Commissaire aux Comptes titulaire et M. Raymond MONTROYA - La Grande Pierre Avenue de CHAMROUSSE 38240 MEYLAN en tant que Commissaire aux comptes suppléant.

■ NEUVIEME RESOLUTION : AUTORISATION DE RECOURS AU CREDIT RELAIS

Afin de lui permettre de se positionner sur des opportunités d'investissements préalablement approuvés par le Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale autorise la Société à contracter l'ouverture d'une ligne de crédit bancaire relais d'un montant maximum d'un million d'euros et à consentir toutes sûretés réelles correspondantes.

Les utilisations seront rapportées à chaque assemblée générale annuelle.

ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE

■ DIXIEME RESOLUTION : MODIFICATION DES STATUTS

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve les modifications apportées aux statuts de la société dans le cadre de leur mise en harmonie avec les textes légaux et réglementaires, telles que ces modifications ont été adressées à chaque associé avec la convocation. Elle adopte les textes des nouveaux statuts dont un exemplaire restera annexé au présent procès verbal.