

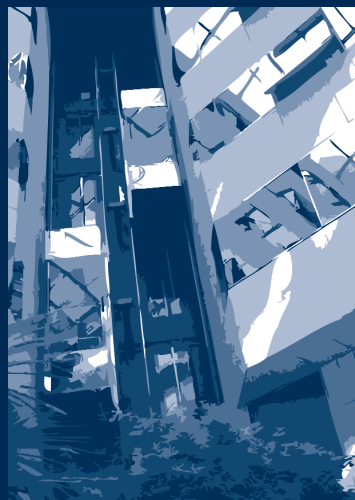
Société de gestion

VOISIN S.A.

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

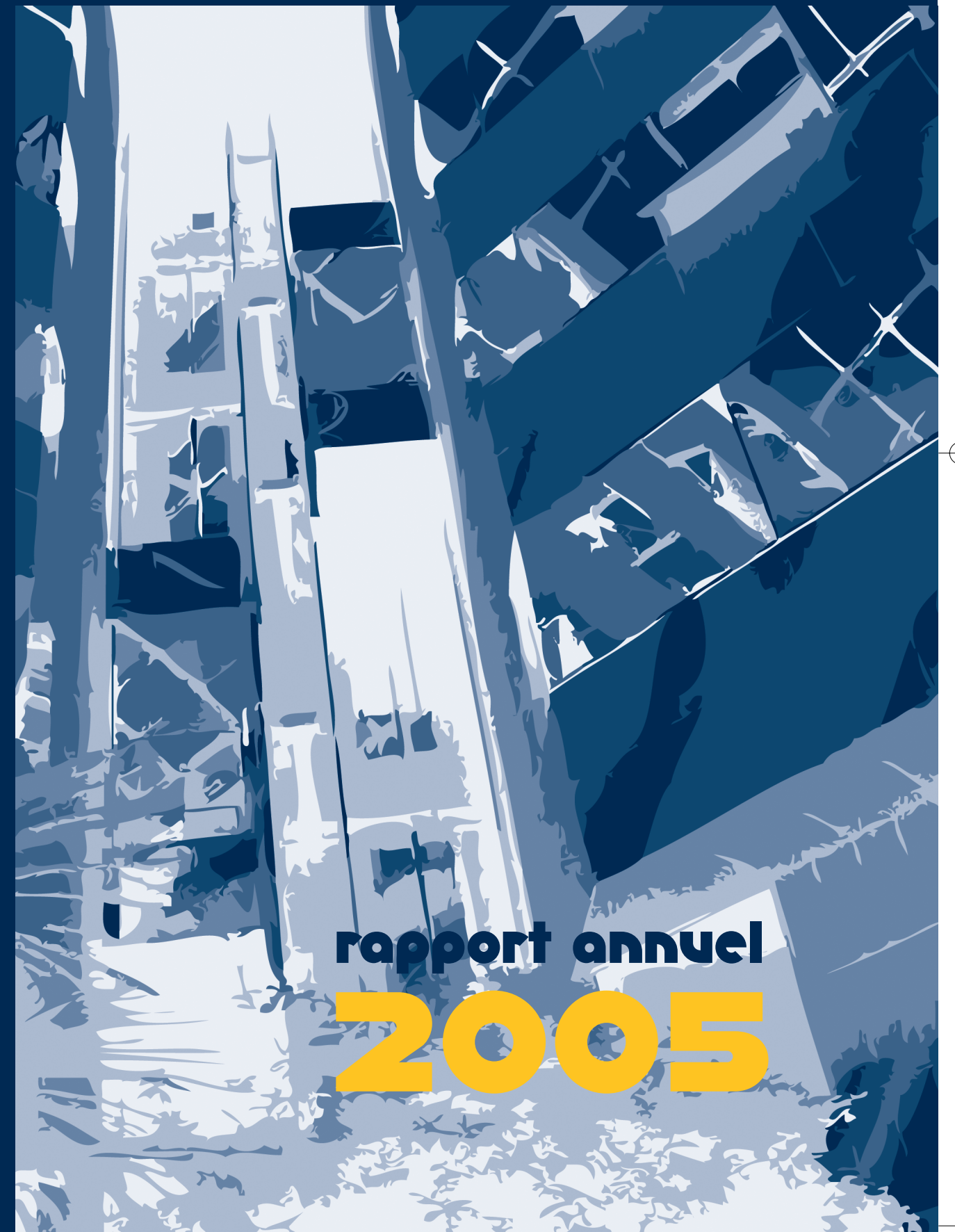
[www.dauphierre.com](http://www.dauphierre.com)  
[contact@dauphierre.com](mailto:contact@dauphierre.com)

Agrément AMF  
SCPI 95-23 du 28/03/95



# DAUPHI PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier



rapport annuel  
**2005**



# 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

**DAUPHI  
PIERRE**

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT  
IMMOBILIER

# 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 **Paul de TRICAUD**, *Ingénieur*  
COMPAGNIE FERMIERE DE CHARTREUSE représentée  
par Monsieur **Yves GEOFFROY**  
Monsieur **Patrice GIGNOUX**, *gérant de société.*

## 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 03 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

- **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,*

*Les tendances observées il y a un an sur le marché des investissements immobiliers, se sont poursuivies, voire accentuées au cours de l'année 2005. Le volume des capitaux investis a progressé de 50% sur l'ensemble du territoire. Paris et Ile de France, les grandes opérations des sociétés foncières, en absorbent une large part. Mais les métropoles régionales connaissent également une forte progression dans ce domaine, en offrant généralement de meilleures rentabilités.*

*Le marché locatif de l'immobilier d'entreprise est toutefois resté relativement stable, avec une préférence marquée pour les locaux neufs ou rénovés, et des loyers en hausse modérée, reflet d'une situation économique toujours en demi-teinte.*

*Les effets mécaniques de cette situation se reflètent dans les résultats et performances des SCPI : valorisation du patrimoine à travers une progression soutenue du prix des parts, un tassement corrélatif des rentabilités, et un dividende en augmentation quasi régulière.*

## ■ **Marché des parts**

Reflet du marché actuel, les demandes d'achat de parts sont toujours très supérieures aux offres de vente. Les échanges restent cependant soutenus puisque 2 208 parts ont été cédées au cours de l'année, représentant 2,53% du total des parts en circulation.

Les ventes après succession ont porté sur 676 parts.

Il en résulte une forte remontée des prix de cession, passés de 181 € à 205,50 € au 31/12 et à 221 € au 31/03/2006, soit une progression de 22%, qui mérite d'être soulignée même si elle s'inscrit dans un contexte général. Elle est en effet de façon significative, la conséquence directe de la progression du dividende de DAUPHI PIERRE.

## ■ **Résultats - Revenus distribués**

Comme nous l'avons indiqué l'année précédente, le tassement de nos recettes locatives en 2004 était la conséquence transitoire de notre politique active d'arbitrage. La trésorerie excédentaire qui figurait au bilan 2004, a été investie et génératrice de produits.

Les recettes locatives passent ainsi de 1 687 985 € à 1 847 604 €, soit près de + 10%.

Tout en respectant une gestion prudente (*en particulier la provision pour entretien des immeubles est portée de 4 à 5%*), la diminution des charges contribue également à l'augmentation du résultat de l'exercice qui passe de 1 175 246 € en 2004 à 1 428 097 € en 2005.



# Rapport de la Société de Gestion

En accord avec votre Conseil de Surveillance, le dividende distribué soumis à votre approbation s'établit ainsi à 15,51 € par part soit + 17,5% par rapport à 2004, ayant donné lieu à un quatrième acompte de 5,61 €.

Il dégage ainsi une rentabilité de 8,57% sur les parts acquises en début d'année 2005 à 181 € et de 7,55% sur le prix de marché au 31/12, soit 205,50 €.

Les perspectives pour l'année 2006 restant encourageantes, votre Conseil et votre Gérant ont décidé de porter l'acompte trimestriel sur dividendes à 3,90 € par part.

## ■ Situation locative

Le taux d'occupation s'est maintenu à un bon niveau tout au long de l'année 2005, soit 96%. Début janvier 2006 il était de 96% en m<sup>2</sup> et en loyer.

Les mouvements de locataires ont été relativement peu nombreux : 4 sorties ont été enregistrées, totalisant 918 m<sup>2</sup>, et 6 locations nouvelles représentant 822 m<sup>2</sup>.

Au 31 mars 2006, le taux d'occupation s'établit à 95% en m<sup>2</sup> et 96% en loyer. Les vacances significatives sont les suivantes :

- 126 m<sup>2</sup> 9, rue Colonel Chambonnet à BRON
- 157 m<sup>2</sup> Chemin du Vieux Chêne à MEYLAN (*local en cours de vente*)
- 349 m<sup>2</sup> 19, rue de Comboire à ECHIROLLES
- 238 m<sup>2</sup> Rue Roland Garros à EYBENS.

Le marché locatif en immobilier d'entreprise reste très ouvert et reflète l'état de l'activité économique. C'est pourquoi l'adaptation de notre patrimoine et des conditions locatives est un objectif constant de notre action.

## ■ Contentieux

Les créances locatives faisant l'objet d'un contentieux ont été provisionnées pour 28 084 € contre 33 908 € en 2005.

Elles n'appellent pas de remarques particulières étant précisé qu'elles sont toujours provisionnées avec prudence, comme en témoignent les « reprises sur provisions », c'est-à-dire les recouvrements que nous enregistrons chaque année.

# Rapport de la Société de Gestion

## ■ Patrimoine - Arbitrage

En complet accord avec votre Conseil de Surveillance, votre gérant poursuit une politique volontaire dans ce domaine. Les arbitrages réalisés courant 2005 ont porté sur :

### Ventes :

▶ bâtiment C de l'immeuble cours Berriat à GRENOBLE	400 000 €
▶ rue des Rancy à LYON	84 000 €
	<hr/>
	484 000 €

### Acquisitions :

▶ rue Viret à VILLEURBANNE	880 000 €
▶ locaux dans le Britannia à LYON	540 000 €
▶ locaux dans le Rhône Alpes à LYON	750 000 €
	<hr/>
	2 170 000 €

L'écart de volume entre ventes et achats correspond à la trésorerie en attente d'investissement au 31/12/04.

Les acquisitions réalisées après accord de votre Conseil de Surveillance, ont en commun les principaux critères de notre politique d'investissement que nous rappelons : bâtiment de qualité conciliant pérennité du patrimoine et bonne rentabilité dans le type de marché, locaux banalisés, divisibles, bien situés dans les métropoles du grand Est.

### Emprunt :

Votre Société n'a pas eu à utiliser lors de l'exercice, la faculté d'emprunt autorisée par l'Assemblée Générale du 3 juin 2005.

## ■ Augmentation du capital

Le principe de la réouverture du capital a été étudié avec votre Conseil de Surveillance. Les statuts donnent la possibilité à votre Gérant de procéder à des augmentations par tranches successives.

Cette décision étant soumise à autorisation et à un strict formalisme, nous ne pouvons à l'heure de la rédaction du présent rapport, anticiper plus d'informations mais pensons être en mesure de le faire lors de la tenue de notre Assemblée Générale.



# Rapport de la Société de Gestion

## ■ OPCI

En vertu d'une ordonnance du 13 octobre 2005, les SCPI seront amenées, sauf nouveau texte contraire, à décider de leur transformation ou non en *Organisme de Placement Collectif en Immobilier (OPCI)*, dans un délai de 5 ans.

Au-delà des débats que suscite cette réforme, votre Société de Gestion estime qu'il serait prématuré de tirer des conclusions définitives, mais sera à votre disposition pour répondre à vos questions lors de l'Assemblée, dans la mesure de la parution des textes.

## ■ Assemblée Générale

Notre assemblée revêt cette année la forme ordinaire. Les résolutions qui vous sont proposées sont habituelles : approbation des comptes, renouvellement partiel du Conseil de Surveillance... mais également cette année le renouvellement du contrat d'expertise des immeubles.

Nous vous remercions de la confiance que vous témoignez à votre Société et sommes à votre disposition pour répondre à vos 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 2005.

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 amélioration du taux d'occupation à 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 ayant fait l'objet de créances douteuses se sont élevées à 28 084 Euros contre 33 908 Euros pour l'exercice précédent.

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

Nous avons approuvé la fixation des acomptes sur dividendes versés au titre de l'exercice qui se sont élevés à 15,51 € par part pleine jouissance contre 13,20 € au titre de l'exercice 2004, soit une progression de 17,5%. Le taux de rentabilité par part est de 7,55% au 1<sup>er</sup> janvier 2006, la valeur de la part étant de 205,50 € (*prix acquéreur au 31.12.05*).

La rémunération de la société de gestion, s'est élevée à 123 518 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.

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 de 5,57%.

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 155 cours Berriat à Grenoble (*Bat C*) et de la rue des Rancy à Lyon. Comme le conseil l'avait demandé, la Société de Gestion a fait des propositions d'investissements devant améliorer les résultats. Ainsi furent acquis plusieurs locaux : à VILLEURBANNE, au 34 rue Viret (980 m<sup>2</sup>), à LYON, au 20 rue Eugène Deruelle dans l'immeuble Le Britannia (376 m<sup>2</sup>), et au 235 cours Lafayette dans l'immeuble Le Rhône Alpes (344 m<sup>2</sup>). Cette stratégie d'investissements se poursuit en 2006.

# Rapport du conseil de surveillance

En ce qui concerne le marché secondaire, 2 208 parts ont été échangées au cours de l'année 2005. Le prix net vendeur est passé de 165,18 € (Janvier 2005) à 187,53 € (décembre 2005), soit une progression du prix de la part de plus de 13,5%.

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 Monsieur **Paul de TRICAUD** pour raisons personnelles. Nous tenons à le remercier pour sa participation depuis 1991 et tous les avis apportés par sa connaissance du secteur de la construction et de l'immobilier. Nous vous précisons que le Conseil de Surveillance, lors de sa réunion du 28 mars dernier, a coopté la société « Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné », associé de la SCPI depuis 1988, représentée par Monsieur **Jean-Claude CELLARD**, en remplacement de Monsieur **de TRICAUD**, ceci pour le temps restant à courir de son mandat. La ratification de cette cooptation sera soumise à l'Assemblée générale du 2 juin prochain.

*Les deux membres sortants, à savoir :*

- La banque Rhône Alpes, représentée par Monsieur **DUMAS**
- La société ROMA., représentée par Monsieur **JOURNOUD**

sollicitent le renouvellement de votre confiance.

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 2005 reflète une bonne gestion avec un accroissement sensible du dividende de 17,50%, une évolution favorable du prix de la part de 13,5% et un taux d'occupation qui progresse de 1 point à 96%. Ces éléments favorables sont dus au professionnalisme, à la compétence et aux relations bonnes et ouvertes de la société de gestion avec le conseil de surveillance de votre société.

**Bruno NICOLET**  
*Président du Conseil de Surveillance*

# Rapport du Commissaire aux Comptes

## ■ Rapport général

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 2005 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 « 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.

### ► 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.

### ► Justification des appréciations

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.

### ► Vérifications et informations spécifiques

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.

Meylan, le 21 avril 2006

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

# Rapport du Commissaire aux Comptes

## RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2005

Mesdames, Messieurs,

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

### ■ Conventions autorisées au 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.

#### Convention avec la société civile immobilière EGOINE

- Personne concernée : Monsieur **Maurice JOURNOUD**
- Nature et objet :

Le Conseil de Surveillance du 26 avril 2005 a autorisé la SCPI DAUPHI PIERRE à céder en date du 25 août 2005 à la SCI EGOINE un local à usage de garage sis au 25 rue des Rancy, moyennant un prix de vente de 9 500 euros.

### ■ 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 gérance

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 123 518 € pour l'exercice 2005.

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.

Meylan, le 21 avril 2006

KPMG Entreprises - Département de KPMG S.A.  
**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 <sup>(1)</sup>
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		
2005	13 334 715		87 155	997		

(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 31/12/2005.

## Evolution du marché secondaire

Année	Nb parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions
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
2005	2 208	2.53%	60	4% HT

\* dont 1472 parts retirées de la vente

## Confrontations 2005 du marché secondaire

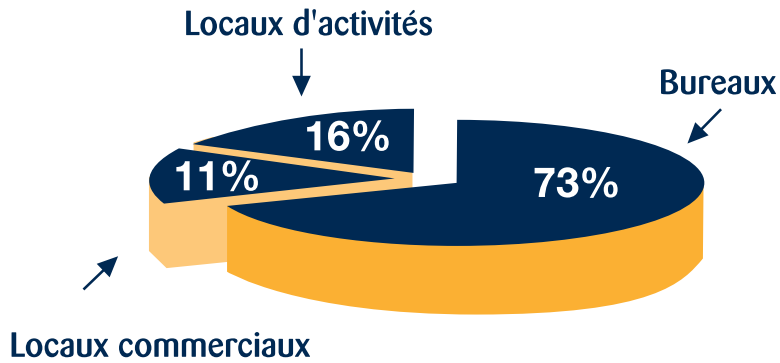
Confrontation	Parts inscrites à l'achat	Parts inscrites à la vente	Nb de parts exécutées	Prix d'exécution	Net Vendeur	Nombre de parts non exécutées
30/01/05	981	642	632	181.00	165.18	10
28/02/05	617	243	233	181.00	165.18	10
31/03/05	160	170	160	181.00	165.18	10
29/04/05	222	130	120	183.00	167.00	10
31/05/05	425	405	365	185.00	168.83	40
30/06/05	820	64	54	187.00	170.65	10
29/07/05	888	119	109	195.00	177.95	10
31/08/05	219	56	46	198.00	180.69	10
30/09/05	173	10	0	néant	néant	10
31/10/05	148	96	86	202.00	184.34	10
30/11/05	139	125	99	202.00	184.34	26
30/12/05	720	364	304	205.50	187.53	60

## Evolution du prix de la part

Années	2001	2002	2003	2004	2005
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (capital variable) <sup>(1)</sup>	213.43 €	213.43 €			
Prix d'exécution à compter de 2003			148.00 €	181.00 €	205.50 €
Dividende versé au titre de l'exercice	14.03 €	13.40 €	12.36 €	13.20 €	15.51 €
Report à nouveau cumulé par part	3.26 €	3.21 €	3.23 €	3.52 €	4.12 €

<sup>(1)</sup> 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 valeur  
selon expertise  
du 31/12/2005**



**Implantation  
géographique en valeur  
selon expertise  
Du 31/12/2005**

Villes	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité
<b>GRENOBLE</b>	<b>6 358</b>	<b>1 671</b>	<b>4 877</b>
<b>LYON</b>	<b>5 131</b>	<b>669</b>	
<b>ANNEMASSE</b>			<b>1 263</b>
<b>ANNECY</b>	<b>433</b>		
<b>CHAMBERY</b>	<b>1 301</b>		
<b>Total 21 703 m<sup>2</sup></b>	<b>13 223</b>	<b>2 340</b>	<b>6 140</b>

**Répartition en m<sup>2</sup>**

# 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 <sup>2</sup> )	102 022		102 022	115 000	GARAGE DES COLIBRIS
04/82	Ville La Grande à Annemasse (Haute-Savoie)	Local d'exposition et de stockage (1 263 m <sup>2</sup> )	587 747		587 747	720 000	POINT P
12/83 08/86	242, av. du Comte Vert à Chambéry (Savoie)	Bureaux (1 301 m <sup>2</sup> )	762 245		762 245	900 000	SERVICES FISCAUX DE LA SAVOIE
12/85	9, chem. du Vieux Chêne à Meylan (Isère)	Bureaux (566 m <sup>2</sup> )	419 997	53 238	473 235	360 000	MAROQUESNE BROKER SEMANAZ
09/86	136, ch. du Moulin Carron à Ecully (Rhône)	Bureaux (192 m <sup>2</sup> )	182 939	25 400	208 339	160 000	BEST WARE FRANCE 102 m <sup>2</sup> vacants
10/86	3, Place St-Bruno à Grenoble (Isère)	Local Commercial (532 m <sup>2</sup> )	457 347		457 347	500 000	PROXICA
10/86	18 av. Als. Lorraine à Grenoble (Isère)	Bureaux (256 m <sup>2</sup> )	167 694		167 694	260 000	DOCTEURS AZRAN & NINET
11/87	96, bd Vivier Merle Lyon 3ème (Rhône)	Bureaux (359 m <sup>2</sup> )	371 575	20 925	392 500	480 000	GPE PITANCE LSMW ZANDER (vacants pour 70 m <sup>2</sup> )

# 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
06/88	7, Bd Gambetta à Grenoble (Isère)	Local Commercial (182 m <sup>2</sup> )	111 288		111 288	160 000	MEUBLES GUTTIN
09/88	36B, rue des 20 Toises à St-Martin le Vinoux (Isère)	Bureaux (778 m <sup>2</sup> )	574 445	57 412	631 857	540 000	ACE JOHNSON CONTROL PFEIFFER-VACUUM AFCIC - ALLTEK PSI (vacants 86 m <sup>2</sup> )
09/88	19, rue de Comboire à Echirolles (Isère)	Locaux d'activités (2 705 m <sup>2</sup> )	1 247 636	2 299	1 249 935	1 190 000	GARAGE JBM GALERIE DU PARQUET FLOTTANT EGEM - ATELIERS PUBLICITAIRES ARTIST STUDIO (vacants 349 m <sup>2</sup> )
09/88	41, Bd P. Langevin à Fontaine (Isère)	Locaux Commerciaux (807 m <sup>2</sup> )	262 975		262 975	370 000	AUTO REFLETS- AUTO LABO
03/89	1, rue R. Garros à Eybens (Isère)	Bureaux (796 m <sup>2</sup> )	929 177	27 104	956 281	850 000	HARDING - RFI - PARALYSÉS DE FRANCE
05/89	36C, rue des 20 Toises A St-Martin le Vinoux (Isère)	Bureaux (778 m <sup>2</sup> )	587 514		587 514	550 000	LOCAM MURIEL VAURIN G.S.F. ORION L'ALSACIENNE VIE (vacants 98 m <sup>2</sup> )
05/89	2, Bd A. Sembat à Grenoble (Isère)	Local Commercial (72 m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	717 896	51 866	769 762	600 000	AIC - FLOW LINE (vacants 126 m <sup>2</sup> )
10/89	3, av. Col. Manhès à Echirolles (Isère)	Local Commercial (78 m <sup>2</sup> )	56 406		56 406	56 000	GAHHAL
12/89	8, avenue Pierre de Coubertin à Seyssinet (Isère)	Bureaux (115 m <sup>2</sup> ) et locaux polyvalents (600 m <sup>2</sup> )	560 105	35 423	595 528	400 000	MATELECO NOUVELLE TEPEC FSK
03/90	2, rue de Mayencin à St-Martin d'Hères (Isère)	Bureaux (200 m <sup>2</sup> ) et locaux polyvalents (868 m <sup>2</sup> )	781 211	64 291	845 502	700 000	MESSIDOR MG LEC IDENEA FMA - EIS
12/90	213, rue de Gerland à Lyon (7 <sup>ème</sup> ) (Rhône)	Bureaux (1132 m <sup>2</sup> )	1 389 932	22 771	1 412 703	1 450 000	MACSF - ANPE ERAS INFORMATIQUE BANQUE POPULAIRE
01/91	1, chemin de la Dhuy à Meylan (Isère)	Bureaux (845 m <sup>2</sup> )	1 022 667	3 986	1 026 653	940 000	TOKYO ELECTRON
11/91	1, place de l'Eglise A Annecy le Vieux (Haute Savoie)	Bureaux (433 m <sup>2</sup> )	606 137	4 390	610 527	460 000	AXALP - AGIXA
12/91	12, rue des Frères Lumière à Vaulx en Velin (Rhône)	Locaux Commerciaux (669 m <sup>2</sup> )	698 217		698 217	820 000	CHANTEMUR RÉGAL ROOSEVELT

# 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
11/99	30 rue Jean Vaujany à Grenoble	Bureaux (175 m <sup>2</sup> ) et local de stockage (124m <sup>2</sup> )	281 375		281 375	350 000	HÄGGLUNDS DRIVES
12/99	1 rue des Méridiens à Echirolles (Isère)	Bureaux (324 m <sup>2</sup> )	335 388		335 388	350 000	SILLIKER
11/01	100, St Exupéry à Montbonnot (Isère)	Bureaux (800 m <sup>2</sup> )	919 268	9 117	928 385	940 000	ASM LITHOGRAPHY EUROMASTER
03/04	29, rue des Sources à LYON 9 (Rhône)	Bureaux (835 m <sup>2</sup> )	747 150		747 150	880 000	DIESE FINANCE VERONESI - GÉNÉRALE D'INFOGRAPHIE
07/04	31, rue du Vieux Chêne à MEYLAN (Isère)	Bureaux (934 m <sup>2</sup> )	940 000		940 000	1 020 000	FERMA
11/04	136, chemin du Moulin Carron ECULLY (Rhône)	Bureaux (248 m <sup>2</sup> )	180 000		180 000	200 000	MHAC TECHNOLOGIES SCASICOMP TRACING SERVEUR DEVELOPPEMENT
04/05	34, rue Viret à VILLEURBANNE (Rhône)	Bureaux (870 m <sup>2</sup> )	878 458		878 458	980 000	CROSS SYSTEM
06/05	Bd Eugène Deruelle à LYON (Rhône)	Bureaux (423 m <sup>2</sup> )	540 000		540 000	540 000	AMEC SPIE
09/05	235, cours Lafayette à LYON (Rhône)	Bureaux (436 m <sup>2</sup> )	750 000		750 000	780 000	FRAN FINANCE LOCATION
		<b>TOTAL</b>	<b>18 221 406</b>	<b>378 222</b>	<b>18 599 628</b>	<b>18 706 000</b>	

# Etat du patrimoine

	EXERCICE 2005		EXERCICE 2004	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
• Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	18 324 741	18 706 000	16 635 951	16 080 000
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				
Autres provisions pour risques et charges	- 915 711		- 828 592	
<b>■ TOTAL I</b>	<b>17 409 030</b>	<b>18 706 000</b>	<b>15 807 359</b>	<b>16 080 000</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
• Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
• Créances				
Locataires et comptes rattachés	167 280	167 280	145 875	145 875
Autres créances	83 227	83 227	114 619	114 619
Provisions pour dépréciation des créances	- 61 696	- 61 696	- 46 352	- 46 352
• Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	841 423	841 423	2 363 258	2 363 258
• Provisions générales pour risques et charges	0		0	
• Dettes				
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	- 17 270	- 17 270	- 13 755	- 13 755
Dettes diverses	- 1 059 584	- 1 314 933*	- 934 363	- 1 216 114
<b>■ TOTAL II</b>	<b>- 46 620</b>	<b>- 301 969</b>	<b>1 629 282</b>	<b>1 347 531</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	1 950			
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0		51 989	
Produits constatés d'avance				
<b>■ TOTAL III</b>	<b>1 950</b>		<b>51 989</b>	
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>17 364 360</b>		<b>17 488 630</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DE L'ACTIF NET (**)</b>		<b>18 404 031</b>		<b>17 427 531</b>

(\*) Compris report à nouveau de 255 349 €.

(\*\*) 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<sup>er</sup> juillet 1971.

# Tableau d'analyse de variation des capitaux propres

## Capitaux propres comptables

### Evolution au cours de l'exercice

	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2004	Autres mouvements	Situation de clôture
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>CAPITAL</b> Capital souscrit Capital en cours de souscription</li> </ul>	13 334 715			13 334 715
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>PRIMES D'ÉMISSION</b> Primes d'émission Primes d'émission en cours de souscription Prélèvement sur la prime d'émission</li> </ul>	4 775 334		- 132 435	4 642 899
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b></li> </ul>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b></li> </ul>	- 927 970		- 16 956	- 944 926
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>RÉSERVES</b></li> </ul>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>REPORT À NOUVEAU</b></li> </ul>	281 751	24 800	- 51 202	255 349
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b> Résultat de l'exercice Acomptes sur distribution	1 175 246 - 1 150 446	1 150 446	252 851 - 1 351 774	1 428 097 - 1 351 774
<b>■ TOTAL GENERAL</b>	<b>17 488 630</b>	<b>1 175 246</b>	<b>- 1 299 516</b>	<b>17 364 360<sup>(1)</sup></b>

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

# Compte de résultat de l'exercice

PRODUITS	Exercice 2005		Exercice 2004	
	Montants	Sous-Totaux	Montants	Sous-Totaux
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE ET PRODUITS ANNEXES</b>		<b>2 295 175</b>		<b>2 170 617</b>
Loyers soumis à la T.V.A.	1 712 162		1 559 430	
Loyers non soumis à la T.V.A.	135 442		128 555	
Charges facturées	447 571		482 632	
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>25 049</b>		<b>104 099</b>
Reprise sur provision pour risque				
Reprise sur provision grosses réparations	8 789			
Reprise sur provision créances douteuses	12 739		77 108	
Produits divers d'exploitation	3 521		26 991	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>36 822</b>		<b>43 230</b>
Intérêts sur placements financiers	36 822		43 230	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>134 835</b>		<b>162 281</b>
Amortissement sur prime d'émission	132 436		160 689	
Produits exceptionnels divers	2 399		1 592	
Rentrées sur créances amorties				
<b>Total</b>		<b>2 491 881</b>		<b>2 480 227</b>

CHARGES	Exercice 2005		Exercice 2004	
	Montants	Sous-Totaux	Montants	Sous-Totaux
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		<b>541 156</b>		<b>673 448</b>
• Charges ayant leur contrepartie en produits	447 571		482 632	
Travaux d'entretien	44 927		100 870	
Grosses réparations	8 789			
• Autres charges immobilières				
Services extérieurs	2 927		18 653	
Droits d'enregistrement				
Impôts locaux	34 686		69 595	
• TVA non récupérable	2 256		1 698	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE</b>		<b>521 415</b>		<b>628 365</b>
• Autres services extérieurs				
Honoraires gérance	123 518		110 696	
Honoraires divers	108 574		70 892	
• Perte sur créances irrécouvrables	1 011		33 077	
• Dotations aux amortissements	164 320		303 775	
<i>(Dont amortissements sur frais acquisition imputés sur la prime d'émission : 132 436 €)</i>				
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	28 084		33 908	
Provisions pour risques				
Provisions pour grosses réparations	95 908		76 017	
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		<b>1 213</b>		<b>3 168</b>
• Intérêts et charges assimilées	1 213		3 168	
<b>BENEFICE DE L'EXERCICE</b>		<b>1 428 097</b>		<b>1 175 246</b>
<b>Total</b>		<b>2 491 881</b>		<b>2 480 227</b>

# 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	16 469 900	2 189 980	438 473	18 221 407		18 221 407
Agencements	460 289	37 730	119 799	378 220	274 884	103 336
<b>TOTAL</b>	<b>16 930 189</b>	<b>2 227 710</b>	<b>558 272</b>	<b>18 599 627</b>	<b>274 884</b>	<b>18 324 743</b>

# Annexe aux comptes annuels

**Tableau récapitulatif des placements immobiliers**

Récapitulation des placements immobiliers	Exercice 2005		Exercice 2004	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Bureaux	13 673 593	13 665 000	12 384 819	11 535 000
Locaux d'activité	3 287 207	3 050 000	2 763 683	2 580 000
Locaux commerciaux	1 638 828	1 991 000	1 781 687	1 965 000
<b>■ TOTAL GENERAL</b>	<b>18 599 628</b>	<b>18 706 000</b>	<b>16 930 189</b>	<b>16 080 000</b>

## ⇒ 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

Rappel : jusqu'à la clôture 2003 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. A partir de l'exercice 2004, en vertu d'un changement de législation sur les actifs, il a été procédé comme suit en 2005 :

- les frais d'acquisition des immeubles, soit 132 436 €, ont été imputés en totalité sur la prime d'émission.
- Les honoraires de relocation, soit 10 646 € 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.

Le solde des charges à répartir qui apparaissait au bilan de clôture 2004 et qui correspondait à des charges des exercices 2002, 2003 et 2004 a été soldé par imputation sur le report à nouveau (conformément à la nouvelle loi sur les actifs).

## ⇒ 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 2005.

# 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	4 775 334			
Augmentation capital				
Amortissement frais d'acquisition			132 435	4 642 899
<b>■ Valeur nette</b>	<b>4 775 334</b>		<b>132 435</b>	<b>4 642 899</b>

## ⇒ Affectation du résultat 2004

• Report à nouveau antérieur	281 751
• Résultat net de l'exercice 2004	1 175 246
<b>Total bénéfice distribuable</b>	<b>1 456 997</b>
• Dividende distribué	- 1 150 446
<b>A reporter à nouveau</b>	<b>306 551</b>

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

• Moins-value en début d'exercice	- 927 970
• Plus ou moins-value sur cession de l'exercice	- 16 956
• Moins-value en fin d'exercice	- 944 926

## ⇒ Provisions pour grosses réparations

Une dotation annuelle est effectuée au compte de provision pour grosses réparations. A compter de l'exercice 2005 le montant passe, en vertu du plan d'entretien des immeubles de 4% des loyers HT facturables à 5%.

	Valeur en début d'exercice	Augmentations	Prélèvements	Valeur en fin d'exercice
Provision pour grosses réparations	828 593	95 907	8 789	915 711

## ⇒ Dettes

	Montant	Montant
<b>Dettes d'exploitation :</b>		
- honoraires dus à la Société de Gestion	9 975	} 17 270
- factures à payer	7 295	
<b>Dettes diverses :</b>		
- locataires créditeurs	131 310	} 1 059 584
- dettes fiscales et sociales	15 342	
- dépôts de garantie	391 258	
- associés dividende à verser	489 543	
- charges à payer	32 131	
<b>TOTAL</b>		<b>1 076 854</b>

# Annexe aux comptes annuels

## ⇒ Valeur actualisée de reconstitution de la société au 31 décembre 2005

	Valeur globale	Valeur rapportée à une part
<b>Valeur comptable de la société</b>	<b>17 364 360</b>	<b>199</b>
Valeur vénale des immeubles	18 706 000	214
Liquidités nettes <sup>(1)</sup>	- 301 969	-3
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>18 404 031</b>	<b>211</b>
Frais de reconstitution du patrimoine <sup>(2)</sup>	2 684 471	31
<b>Valeur de reconstitution de la société</b>	<b>21 088 502</b>	<b>242</b>

<sup>(1)</sup> Les liquidités nettes tiennent compte à partir de l'exercice 2004 du report à nouveau (255 349 €) en tant que dette (vis-à-vis des associés).

<sup>(2)</sup> 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 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
<b>Dotations aux amortissements de l'exercice dont :</b>		<b>164 320</b>
<i>Dotations ayant un impact sur le résultat</i>		<b>31 884</b>
• amortissement des agencements	31 884	
<i>Dotations ayant un impact sur la prime d'émission</i>		<b>132 436</b>
• amortissement des frais d'actes d'acquisition	132 436	

### ⇒ Dotations aux provisions pour créances douteuses

La dotation au titre de l'exercice s'est élevée à 28 083 Euros contre 33 908 Euros pour l'exercice précédent. La variation du solde s'analyse comme suit :

• Au 31/12/2004	46 352 €
• Reprises	- 12 739 €
• Dotations	28 083 €
• Au 31/12/2005	61 696 €

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

Année	2001	% du Total des Revenus	2002	% du Total des Revenus	2003	% du Total des Revenus	2004	% du Total des Revenus	2005	% du Total des Revenus
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	19.90	95.8	20.78	93.3	19.52	97	19.37	96	21.19	97
Produits financiers										
Avant prélèvement libératoire	0.87	4.2	0.45	2.1	0.46	2.3	0.50	2.5	0.42	2
Produits divers			0.12	0.6	0.15	0.7	0.31	1.5	0.31	1
<b>■ Total</b>	<b>20.77</b>	<b>100</b>	<b>21.35</b>	<b>100</b>	<b>20.13</b>	<b>100</b>	<b>20.18</b>	<b>100</b>	<b>21.92</b>	<b>100</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	1.30	6.3	1.38	6.5	1.31	6.5	1.27	6.3	1.41	6.4
Autres frais de gestion	0.27	1.3	0.18	0.8	0.49	2.4	0.85	4.2	1.27	5.7
Entretien du patrimoine										
Au cours de l'exercice	1.75	8.5	2.4	11.2	2.3	11.4	1.16	5.7	0.48	2.1
Charges locatives non récupérées	0.69	3.3	1.43	6.7	0.89	4.4	1	4.9	0.55	2.5
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	0.01	0.2
Charges financières	0.002		0.003		0.006		0.04	0.2	0.01	0.2
<b>Sous total charges externes</b>	<b>4.88</b>	<b>23.5</b>	<b>6.29</b>	<b>29.4</b>	<b>5.06</b>	<b>25.1</b>	<b>4.70</b>	<b>23.10</b>	<b>3.73</b>	<b>17.10</b>
Amortissements nets autres que patrimoine	1.34	6.4	1.52	7.1	1.40	6.9	1.64	8.1	0.71	3.2
Provisions nettes pour travaux <sup>(2)</sup>	0.58	2.8	0.21	1	0.86	4.2	0.87	4.3	1.10	5
Provisions nettes -autres- <sup>(2)</sup>	- 0.37	- 1.8	- 0.2	- 0.9	0.43	2.1	- 0.49	- 2.4		-
<b>Sous total charges internes</b>	<b>1.55</b>	<b>7.5</b>	<b>1.53</b>	<b>7.2</b>	<b>2.69</b>	<b>13.2</b>	<b>2.02</b>	<b>10</b>	<b>1.81</b>	<b>8.2</b>
<b>■ Total</b>	<b>6.26</b>	<b>30.1</b>	<b>7.82</b>	<b>36.6</b>	<b>7.73</b>	<b>38.3</b>	<b>6.72</b>	<b>33.1</b>	<b>5.54</b>	<b>25.3</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>14.34</b>	<b>69</b>	<b>13.53</b>	<b>63.4</b>	<b>12.38</b>	<b>61.5</b>	<b>13.46</b>	<b>66.6</b>	<b>16.38</b>	<b>74.7</b>
+/-report à nouveau	- 0.49	- 2.4	- 0.13	0.61	- 0.02	- 0.1	- 0.28	- 1.4	- 0.87	- 3.9
+/-résultat exceptionnel	0		0.01				0.02		0	
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	14.03	68	13.4	62.8	12.36	61.4	13.2	65.4	15.51	70.8
Revenus distribués après prélèvement libératoire	14.02	67.5	13.36	62.6	12.34	61.3	13.07	64.7	15.4	70.2

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

<sup>(2)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

# Chiffres significatifs

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

## I - Compte de résultat 2005

	Euros
Produits de l'activité immobilière	2 295 175
- dont loyers	1 847 604
Excédent brut d'exploitation	1 521 927
<b>Résultat</b>	<b>1 428 097</b>

## II - Bilan au 31/12/2005

	Euros
Capital Social	13 334 715
Total des capitaux propres	17 364 360
Immobilisations locatives	18 324 741
<b>Total du bilan</b>	<b>19 356 925</b>

## III - Autres informations

	Global Euros	Par part Euros
Bénéfice	1 428 097	16.38
Dividende	1 351 774	15.51

## IV - Patrimoine

	Global Euros	Par part Euros
Valeur comptable	17 364 360	199.23
Valeur de réalisation	18 404 031	211.16
Valeur de reconstitution	21 088 502	241.97

# Principaux mouvements locatifs

## Taux d'occupation

Période	Locaux devenus vacants	Locaux reloués
1 trimestre 2005	LYON - 29, avenue des sources 167 m <sup>2</sup> libérés par STERLING FLUID	LYON - 29, avenue des sources 167 m <sup>2</sup> reloués par DIESE FINANCE
2 trimestre 2005	SAINT MARTIN LE VINOUX 36B, rue des 20 toises 86 m <sup>2</sup> libérés par Héritage et Créations	SAINT MARTIN D'HERES 2, rue de Mayencin 100 m <sup>2</sup> reloués par MESSIDOR  MEYLAN - 9, rue du vieux chêne 176 m <sup>2</sup> reloués par M. SEMANAZ
3 trimestre 2005	ECHIROLLES - 19, rue des Comboires 567 m <sup>2</sup> libérés par Nouvelle Photographie (liquidation judiciaire)	ECULLY - 136, chemin du Moulin Carron 90 m <sup>2</sup> reloués par BEST'WARE France
4 trimestre 2005	SAINT MARTIN LE VINOUX 36C, rue des 20 toises 98 m <sup>2</sup> libérés par Expertise PREVOST	SAINT MARTIN LE VINOUX 36B, rue des 20 toises 103 m <sup>2</sup> reloués à ACE Marketing  SAINT MARTIN LE VINOUX 36B, rue des 20 toises 186 m <sup>2</sup> reloués à JOHNSON CONTROL Sud Est

### TAUX D'OCCUPATION DU PATRIMOINE

Période	% en loyer *	% Cumul annuel	% en surface
1 trimestre 2005	96	96	95
2 trimestre 2005	97	96	96
3 trimestre 2005	96	96	94
4 trimestre 2005	96	96	96

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

Soit pour 2005 Loyers facturés : 1 847 604 euros - Loyers facturables : 1 922 744 euros

# Assemblée générale ordinaire du 2 juin 2006

## ■ 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 2005, 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 2005.

## ■ 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 2005 qui s'élève

à .....	1 428 097 €
+ report à nouveau .....	255 349 €
<b>TOTAL .....</b>	<b>1 683 446 €</b>

Sera affecté de la façon suivante :

distribution aux associés .....	1 351 774 €
report à nouveau .....	331 672 €
<b>TOTAL .....</b>	<b>1 683 446 €</b>

Le poste plus ou moins values sur cessions d'immeubles a été affecté du solde des opérations réalisées au cours cours de l'exercice, soit - 16 956 €.

## ■ 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 : Société ROMA (représentée par Monsieur Maurice **JOURNOUD**) et la Banque Rhône Alpes (représentée par Monsieur Serge **DUMAS**).
- Prend acte de la démission de Monsieur Paul de **TRICAUD**.
- Prend acte des candidatures de :
- Décide de l'élection de : - pour une durée de 3 ans  
- pour une durée de 3 ans
- Entérine la cooptation de la Société « Les Affiches de Grenoble » (représentée par Monsieur Jean-Claude **CELLARD**) pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur de **TRICAUD**.

# Assemblée générale ordinaire du 2 juin 2006

## ■ 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 31.12.2005 :

- valeur comptable de l'actif net . . . . .	17 364 360 €	soit 199,24 € par part
- valeur de réalisation . . . . .	18 404 031 €	soit 211,16 € par part
- valeur de reconstitution . . . . .	21 088 502 €	soit 241,97 € par part

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

L'Assemblée générale approuve les cessions d'éléments du patrimoine réalisées en 2005. Elle renouvelle son autorisation, pour l'exercice 2006, dans les limites fixées par la loi.

## ■ HUITIEME RESOLUTION : NOMINATION DE L'EXPERT IMMOBILIER

L'assemblée générale nomme pour une durée de 4 ans :

- Foncier Expertise - 4, Quai de Bercy - 94224 Charenton (expert sortant)

*ou*

- Expertise Galtier - 595, avenue André Malraux - 54601 Villers-les-Nancy Cedex

en tant qu'expert immobilier.