



SOCIETE CIVILE DE PLACEMENTS
IMMOBILIERS

RAPPORT D'ACTIVITES

2008

IMMO **PLACEMENT**

S.C.P.I. IMMO PLACEMENT

Société Civile de Placements Immobiliers faisant publiquement appel à l'épargne
Capital social de 31 781 610 €
Siège social : 15 Place Grangier - BP 62686 - 21000 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.30.20.40 - fax: 03.80.30.22.73
E-mail : immo-placement@groupe-voisin.com
www.immoplacement.com

Société de Gestion

VOISIN S.A. au capital social de 375 450 €
Siège social : 15 Place Grangier - BP 62686 - 21000 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.30.20.40 - fax: 03.80.30.22.73
RC B 310.057.625 DIJON
Agrément A.M.F. : SCPI n°95-23 du 28.03.1995
www.groupe-voisin.com

RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Roland DUCROZANT
Rachel KRUMM

Commissaire aux Comptes

Roger PAYSANT
Les Jardins du Roy
266 avenue de Lattre de Tassigny
83600 FREJUS
Tél. : 04.94.52.01.34 - FAX : 04.94.51.31.93

Conseil de Surveillance

BUTHIEAU Jean : Président du Conseil
IGOLEN Nicole : Vice-présidente du Conseil

BAUMANN Jacques
BESSOT Frédéric
CALANDRE Roger
COMPAIN François
DEMETZ Bernard
DETANG François
DROGREY André
FONTAINE TRANCHAND Nathalie
LAUREAU Jacques
SCHIAPPAPIETRA Jacques

Sommaire

Rapport de la Société de Gestion	2
Rapport du Conseil de Surveillance	8
Rapports du Commissaire aux Comptes	10
Marché des parts	12
Actif immobilier	13
Etat du patrimoine	20
Tableaux d'analyse de variation des capitaux propres	21
Compte de résultat	22
Annexe aux comptes annuels	24
Tableaux des chiffres significatifs	27
Evolution par part des résultats financiers	28
Revenus et rendement des titres	29
Assemblée Générale - Résolutions	30

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

Comme nous l'avions envisagé, cette situation est plutôt favorable aux SCPI qui n'achètent pas à crédit. Elle trouve toutefois ses limites face à une collecte moins importante que l'année précédente, et surtout face aux difficultés que rencontrent les entreprises locataires avec les négociations de loyers qui en procèdent. Tous les secteurs ne sont cependant pas logés à la même enseigne : diminution de surface dans le travail temporaire, dans certaines industries, mais développement dans les nouvelles énergies, l'environnement... Par ailleurs, certaines administrations et organismes connaissent de profondes restructurations dans le cadre de la « révision générale des politiques publiques » et animent un marché locatif, le plus souvent de grandes surfaces. La demande locative en bureaux, privée ou publique, privilégie aujourd'hui les critères de maîtrise des dépenses énergétiques et de qualité de l'environnement, et par conséquent s'oriente vers les constructions neuves répondant à ces nouvelles normes. Ce dernier constat interpelle nos politiques d'investissement et doit alimenter notre réflexion.

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

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

Marché des parts

Marché primaire

L'augmentation de capital, réalisée en octobre-novembre 2007 et rapidement souscrite, a été investie à hauteur des deux tiers la même année et le solde en septembre et novembre 2008.

En accord avec votre Conseil, il n'a donc pas été procédé à une nouvelle augmentation du capital au cours de l'année, lequel reste composé de 104 202 parts réparties entre 2 388 associés.

Marché Secondaire

Au cours de l'année 2008, 903 parts ont été échangées. Aucune ne reste en attente de vente au 31.12., alors qu'environ 50 parts sont en attente d'acquisition.

Ce volume de vente, comparable aux années précédentes, oscillant autour de 1 000 parts chaque année, représente 1 % du capital, soit un montant relativement faible.

Rapport de la Société de Gestion

Notons cependant un accroissement au 1^{er} trimestre 2009 au cours duquel 131 parts ont été échangées et 416 restent en offre de vente au 31 mars. Il n'est toutefois pas établi que cette situation reflète la baisse des souscriptions que rencontrent les SCPI, puisque parmi les parts offertes à la vente, 324 proviennent de 4 dossiers de successions.

Résultat - revenus distribués

Hors plus values sur ventes d'immeubles, ces plus values n'étant pas distribuables, le résultat bénéficiaire de l'année 2008 s'établit à 5 663 217 contre 5 325 289 en 2007. Il convient toutefois de comparer les résultats par part, leur nombre ayant augmenté d'une année sur l'autre.

L'investissement rapide de la majeure partie de l'augmentation de capital réalisée en 2007 a permis de limiter l'effet de partage avec les parts nouvelles. Le bénéfice par part est ainsi de 54.56 € en 2008, contre 55.07 € en 2007.

Compte tenu d'un report à nouveau inférieur à l'année précédente, qui sera proposé à l'Assemblée Générale et sous cette réserve, le dividende distribué a été arrêté, en accord avec votre Conseil de Surveillance, à la même somme qu'en 2007, soit 54.24 € par part.

La rentabilité 2008 s'établit ainsi à :

- 6.47 % pour une part acquise en décembre 2007 à 839 €
- 6.61 % pour une part acquise lors de l'augmentation de capital de septembre octobre 2007 à 820 €
- 6.03 % pour une part acquises en décembre 2008 à 900 €.

Pendant la même période, le prix de la part sur le marché secondaire a progressé de 839 € en décembre 2007 à 900 € en décembre 2008, soit + 7.27 %.

Au total, la performance globale de la part IMMO PLACEMENT pour l'année 2008 ressort à :

$$6.46 + 7.27 \% = 13.73 \%$$

Notons que dans les mêmes conditions de calcul, elle était de 13.79 % en 2007.

Perspectives

L'incertitude du contexte économique ne permet pas d'extrapoler les bons résultats passés. Nos prévisions 2009, favorables dans une situation stable, restent soumises aux imprévus des défaillances d'entreprise et des négociations de loyer. C'est pourquoi, votre Conseil de Surveillance et votre Société de Gestion ont préféré maintenir le montant des acomptes trimestriels au niveau de 2008, bien entendu sous réserve des situations comptables qui seront visées par votre Commissaire aux Comptes.

Fiscalité

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

Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories.

Le régime des revenus fonciers n'a pas changé cette année.

Par contre, concernant les revenus financiers :

- ils subissent, depuis 2007, la retenue à la source des prélèvements sociaux : 11 %,
- ces prélèvements passent à 12.1 % en 2009,
- le prélèvement libératoire forfaitaire sur ces revenus (sur option) est passé de 16 à 18 % en 2008.

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

Rapport de la Société de Gestion

Placement de la trésorerie

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

Situation locative

Le taux d'occupation de nos locaux s'est maintenu au cours de l'année entre 91 et 92 %, confirmant la diminution constatée fin 2007.

Nous avons enregistré 20 résiliations et contracté 28 locations nouvelles. Les principaux mouvements ont porté sur :

- 4 avenue Doyen Louis Weil à GRENOBLE : 761 m² libérés par AVANTIEL en janvier 2008 - relocation en pourparlers
- rue de la Hache à NANCY : 252 m² libérés par le CREDIT LYONNAIS en août 2008 - reloués au 01.04.08 à la TRESORERIE GENERALE
- 5 rue Patrick Depailler à CLERMONT FERRAND : 273 m² libérés par AMEC SPIE au 11.02.08 - reloués au 01.02.2009 à TOP K SYSTEMES
- 8 Rond Point de la Nation à DIJON : 358 m² libérés par SCP d'Avocats en avril 2008 – vacants
- rue de l'III à GEISPOLSHHEIM : 488 m² libérés par IMMOTEP en avril 2008 – vacants – bâtiment mis en vente
- 14 rue Pierre de Coubertin (Parc de Mirande) à DIJON : 321 m² libérés par GEOSPHERE en septembre 2008 – vacants
- 11 rue de Broglie à DIJON : 341 m² libérés par LINPAC, reloués sans interruption à CPAGE
- 119 boulevard de Stalingrad à VILLEURBANNE : 607 m² libérés par ELSE au 31.12.2008 reloués sans interruption à ATR Ingénierie
- 59 rue de l'Abondance à LYON : 423 m² libérés par la CNEAM au 14.02.08 reloués au 01.05.08 à IOSIS
- 5 allée de Vincennes à NANCY-BRABOIS : 290 m² libérés par WEISROCK et API, en mai 2007 reloués au 01.08.08 à FORMA SUP
- 13 rue Raoul Servant à LYON : 487 m² libérés depuis fin 2005 reloués à CREA au 01.09.2008
- 200 Route de Colmar à STRASBOURG : 728 m² libérés depuis début 2007 (ex IUFM) reloués à ASSINCO au 01.11.2008.

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

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

La rentabilité brute de cet investissement, compte tenu des éventuels travaux d'aménagement est de 10.12 %.

Ce résultat positif éclaire la réflexion de votre Conseil de Surveillance et de votre Société de Gestion sur l'évolution et l'adaptation de notre politique d'investissement.

Rapport de la Société de Gestion

Aux difficultés économiques rencontrées par bon nombre de nos locataires, s'est ajoutée la progression exceptionnelle de l'indice du coût de la construction (ICC) sur lequel sont légalement indexés les loyers des baux commerciaux. L'augmentation est de 20 à 25 % sur les 3 dernières années. C'est pourquoi, il a été créé l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) dont la constitution est plus en rapport avec l'activité commerciale. Bien que son application ne soit pas obligatoire, elle est de plus en plus adoptée.

Un nouvel indice sera également mis en place pour les loyers de bureaux.

Contentieux

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

Les provisions constituées à ce titre en 2008 s'élèvent à 41 613 contre 60 399 en 2007, soit 0.60 % des recettes locatives. Elles représentent essentiellement notre créance à la liquidation judiciaire de la Société IMMOTEP pour 29 234 €. Les reprises sur provisions s'élèvent à 39 775 €, soit en fait, une charge pour l'exercice de 1 838 €.

Travaux

Le traitement comptable des travaux d'entretien et réparations est réalisé selon leur nature et leur montant.

Les travaux inférieurs à 3 000 € sont imputés directement en charge de l'exercice. Ils s'élèvent à 70 113 € en 2008 contre 50 310 € en 2007.

Les grosses réparations sont prélevées sur la provision constituée à cet effet. Rappelons qu'elle est dotée chaque année à raison de 5 % des recettes locatives, soit 353 453 € pour 2008. Son montant au 31.12. est ainsi de 625 298 €. Les travaux imputés sur cette réserve en 2008 s'élèvent à 197 348 € contre 226 058 € en 2007. Ils concernent principalement :

- 48 avenue Clemenceau à BESANCON : réfection égout, enrobé, cour... : 42 398 €
- 28 avenue de la République à BESANCON : réfection terrasse et climatisation : 17 435 €
- 5 allée de Vincennes NANCY BRABOIS : réparation fenêtres, cloisonnement : 19 850 €
- Pré Millet – MONTBONNOT : étanchéité : 14 133 €
- Rue du Dauphiné – FONTAINE LES DIJON : ravalement façade : 11 475 €
- Parc du Cap Vert – QUETIGNY : reprise soubassement, réfection : 14 500 €

Notre plan prévisionnel de travaux prévoit des dépenses plus importantes pour 2009, qui toutefois ne nécessitent pas une augmentation du taux de dotation de la provision.

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

Ils représentent en 2008 un investissement de 423 679 € et concernent notamment :

- 15 Place Grangier à DIJON – locaux du 3^e étage – Locataire sortant BP EST – Nouveau locataire EGIS RAIL (310 m²)
montant : 120 643 €
- Rue de la Hache à NANCY : locataire sortant Le CREDIT LYONNAIS – locataire entrant TRESORERIE GENERALE
(250 m²) – montant : 44 100 €
- 200 Route de Colmar à STRASBOURG : locataire sortant IUFM – locataire entrant ASSINCO (761 m²) – montant 75 818 €
- 5 allée de Vincennes à NANCY BRABOIS : locataire sortant WEISROCK, locataire entrant FORMA SUP pour agrandissement – montant : 66 699 €

Rapport de la Société de Gestion

Investissements - Arbitrages

Investissements

Les acquisitions réalisées en 2008 ont porté sur :

- 388 m² de bureaux dans un bâtiment rénové (rénovation lourde assimilée à une vente de neuf), dénommé LE BALY (ex terrain des chaussures BALLY), sis rue du 4 août-avenue Blanqui à VILLEURBANNE, proche Centre Hôtel de Ville
Locaux cloisonnés climatisés – 6 parkings sous-sol – Prix 860 000 € - loués à la Société « Etranges Libellules » (conception d'images fixes et animées) – Acte du 17.09.08 – Rentabilité immédiate
- Bâtiment de bureaux : 1 748 m² utiles sis rue Icare à ENTZHEIM (agglomération de STRASBOURG) – Construction de 2001 Parc tertiaire composé d'immeubles neufs ou récents – locaux divisés par quarts de plateaux (comptage, climatisation, sanitaires individuels) – loués à 90 % avec garantie locative d'un an sur les locaux vacants lors de l'acquisition – 72 parkings extérieurs – Prix 2 275 000 € - Acte du 28.11.08 – rentabilité immédiate

Compte tenu des travaux d'amélioration ou de rénovation sur notre patrimoine, vus ci-dessus, nos investissements immobilisés, hors agencements amortis, ont progressé de 3 558 679 € avant déduction des locaux cédés.

Arbitrages

Autre volet de notre politique d'investissement, les ventes de locaux devenus obsolètes ou qui ne correspondent plus à nos objectifs patrimoniaux.

Elles sont réalisées en accord avec votre Conseil de Surveillance soutenant une orientation active dans ce domaine :

- Ventes Résidence de Talant à DIJON :
votre Société avait investi au début des années 70 des surfaces relativement importantes dans cet ensemble bien situé et de bonne qualité, conçu en appartements mais bénéficiant d'une forte demande en bureaux. Ces locaux ont toujours été bien loués, à de très bonnes signatures (Caisse des Dépôts, Administrations, Organismes publics...). La concurrence des immeubles spécifiques de bureaux et la valorisation de ces locaux qui pouvaient à nouveau être transformés en appartements, nous ont conduit à leur vente progressive depuis 1993. L'année 2008 voit la fin de notre désinvestissement dans cette résidence :
 - Vente de 2 appartements de type 3 et 3 garages en juin et juillet, au prix de 239 500 € - Valeur comptable : 30 340 €
- 116 rue Cuvier à LYON - Local commercial de 102 m² - rue peu commerçante, difficultés de relocation – construction de 1973 - vente en juin au prix de 155 000 € - Valeur comptable : 42 606 €
- Rue Ettore Bugatti à ECKBOLSHEIM : 714 m². La moitié de ce local vide depuis mars 2007 avait été laissée en mauvais état par le dernier locataire insolvable. Par ailleurs, le parc d'activités a perdu de son attrait – construction de 1989 - Prix de vente : 400 000 € - valeur comptable : 446 087 €
- 12 rue Thurot à DIJON : petit local relativement spécifique (48 m² en sous-sol et 50 m² en rez-de-chaussée) dans une copropriété d'habitation – construction de 1968 - La rotation des locataires, d'une solvabilité moyenne, a justifié notre décision de vente. Acte en décembre 2008 – Prix de vente 76 000 € - valeur comptable : 33 340 €

Le total des ventes réalisées en 2008 est de 870 500 €. Leur valeur comptable qui apparaît dans le tableau de variation des immobilisations, c'est-à-dire leur prix d'achat plus d'éventuels travaux est de 552 373 €, dégagant ainsi une plus-value brute de 318 127 €.

Rapport de la Société de Gestion

Valeurs de la société

Il résulte de la comptabilité et de l'actualisation de la valeur des immeubles par la Société d'Expertises GALTIER, les valeurs suivantes pour votre Société :

- valeur comptable de l'actif net	64 155 622 €, soit 615.69 €/part
- valeur de réalisation	83 006 609 €, soit 796.59 €/part
- valeur de reconstitution	95 313 032 €, soit 914.69 €/part

Assemblée Générale

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

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

La Société de Gestion,
VOISIN S.A.

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous rendre compte de la mission, que vous nous avez confiée auprès de la Société de Gestion pour l'année 2008 concernant l'activité de la SCPI IMMOPLACEMENT sise à Dijon.

Le Conseil de Surveillance a tenu quatre réunions de travail avec la Société de Gestion et autant de pré réunions.

Les résultats comptables de l'exercice 2008 nous ont été présentés le 19 mars 2009 par M. PAYSANT, Commissaire aux Comptes.

Evolution de la situation de la Société

L'année 2008 s'est caractérisée pour notre Société par une activité heureusement moins grise que l'ensemble de notre économie. Le taux d'occupation des immeubles a été maintenu au dessus du seuil de 90 % avec un niveau de 90.42 %. Le revenu distribué a été de 54.24 €/part, soit le maintien intégral de la performance de 2007.

Ce résultat a permis de dégager un rendement variant de 6.02 à 6.46 % selon la date d'acquisition des parts sur le marché secondaire. Ce dernier est à comparer aux 5.73 % de rendement dégagé par l'ensemble des SCPI non fiscales.

En outre, le prix de la part a augmenté de 60 €, soit une progression de 7.14 % : 840 € en début d'année et 900 € en fin d'exercice.

Le Conseil de Surveillance, favorable à une politique active d'arbitrage, a donné son accord sur les ventes suivantes:

- 116, rue Cuvier - LYON
- Résidence de Talant – 29 rue de Talant - DIJON
- ECKBOLSHEIM – rue Ettore Bugatti
- DIJON - 12 rue Thurot

pour un montant total de 870 500 €, dégageant des plus-values comptables de 298 427.50 €.

Marché secondaire

903 parts ont été échangées sur le marché secondaire, soit une diminution d'environ 10 % par rapport à 2006 et 2007, mais restant toutefois dans des normes courantes.

Investissements

Le produit des arbitrages et le solde de la collecte de la dernière augmentation de capital ont permis de réaliser deux nouvelles acquisitions en 2008 :

- BALY BUILDING – Rue du 4 Août/Avenue Blanqui – VILLEURBANNE
Bureaux de 388 m² situés au 4^e étage
pour un montant de 860 000 €
- ENTZHEIM – 9 rue Icare
Bâtiment R + 2 de bureaux d'une surface de 1 748 m²
pour un montant de 2 275 000 €

Rapport du Conseil de Surveillance

Projection sur l'avenir

Nous allons poursuivre, en collaboration avec la Société de Gestion, une politique de gestion rigoureuse qui consistera à arbitrer en priorité les biens qui non seulement sont libres de locataires, mais qui en outre allourdissent les charges de notre Société.

Il s'agit essentiellement de locaux avec des charges incompressibles de copropriétés et des impôts fonciers également importants.

Tout en diminuant ainsi les frais fixes d'IMMO PLACEMENT, nous serons, avec les fonds dégagés, à même de saisir toute opportunité valable d'investissement ou de profiter rapidement de tout mouvement de reprise.

Avis sur les résolutions

Conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, les résolutions qui vous sont proposées appellent de notre part les avis suivants :

1 ^{ère} résolution : Approbation des comptes	Avis favorable
2 ^{ème} résolution : Quitus à la Société de Gestion	Avis favorable
3 ^{ème} résolution : Conventions spéciales	Sans observation
4 ^{ème} résolution : Affectation des résultats	Avis favorable
5 ^{ème} résolution : Election des membres du Conseil de Surveillance	
6 ^{ème} résolution : Valeurs de la Société	Le Conseil a pris acte des différentes valeurs de la Société qui n'appellent pas d'observation particulière
7 ^{ème} résolution : Nomination du Cabinet d'expertise	Avis favorable
8 ^{ème} résolution : Renouvellement de l'autorisation d'arbitrage du patrimoine	Avis favorable

En conclusion, nous vous rappelons que nous avons été régulièrement informés de la vie de votre Société et restons à votre disposition pour tout renseignement que vous jugeriez utile.

Jean BUTHIEAU
Président du Conseil de Surveillance

Rapport général du Commissaire aux Comptes

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision de votre Assemblée Générale du 1^{er} juin 2007, je vous présente mon rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placements Immobiliers IMMO PLACEMENT tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de mes appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes ont été déterminées par le Cabinet d'expertises immobilières « EXPERTISES GALTIER », expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 18 juin 2005. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Opinion sur les comptes annuels

J'ai effectué mon audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Mes 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. J'estime que l'intervention de l'expert indépendant et mes contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

Justification des mes appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de mes appréciations, je vous informe que les appréciations auxquelles j'ai procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

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

Vérifications et informations spécifiques

J'ai également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Le 20 avril 2009
Roger PAYSANT
Commissaire aux Comptes

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Mesdames, Messieurs,

En ma qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier qui ont trouvé à s'appliquer au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008 et dont j'ai été avisé.

Il ne m'appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles qui ont été conclues, sans avoir à me 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.

J'ai effectué mes travaux selon les normes de la profession ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues, s'appliquant aux conventions suivantes :

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

Rémunération de la Société de Gestion

La rémunération de la Société de Gestion a été calculée conformément aux dispositions statutaires, à savoir :

- 8 % taxes comprises sur le montant de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses,
- 8 % taxes comprises sur les recettes locatives brutes.

Pour l'exercice 2008, les montants correspondants pris en charge s'établissent comme suit :

- augmentation de capital Néant
- administration de la Société - gestion des immeubles 545 977.13 Euros

Par ailleurs, votre gérant a perçu en 2008 une commission de 14 900 Euros pour la revente de 2 locaux Résidence de Talant à DIJON.

Loyer des locaux de la Société de Gestion

La Société de Gestion est locataire d'IMMO PLACEMENT pour :

1. des locaux à usage de bureaux au premier étage de l'immeuble GRAMA, 15 Place Grangier à DIJON,
2. un emplacement de parking situé dans le même immeuble,
3. 7 emplacements de parking à la Résidence Saint-Philibert, Place Ste Bénigne à DIJON.

Pour l'exercice 2008, les loyers perçus par IMMO PLACEMENT pour ces locaux se sont élevés à 31 183,28 Euros hors taxes, soit :

- - Place Grangier 26 261,68 Euros
- - Saint-Philibert 4 921,60 Euros

Honoraires d'intermédiaires

Des honoraires d'intermédiaires ont été versés en 2008 à des Sociétés apparentées au groupe VOISIN :

- Société Brice Robert Voisin
 - pour les relocations 12 548,30 Euros
 - pour l'acquisition de locaux 25 800.00 Euros
- Agence immobilière Coste
 - pour la revente de locaux 4 800,00 Euros

Le 20 avril 2009
Roger PAYSANT
Commissaire aux Comptes

Marché des parts

Evolution du capital (marché primaire)

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA S.C.P.I.PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2004	27 969 110 €	1 859 000 €	91 702	2 216	148 720 €	715.00 €
2005	29 494 110 €	3 630 000 €	96 702	2 284	290 400 €	726.00 €
2006	29 494 110 €	-	96 702	2 285	-	-
2007	31 781 610 €	6 150 000 €	104 202	2 359	492 000 €	820.00 €
2008	31 781 610 €	-	104 202	2 388	-	-

Evolution du marché secondaire

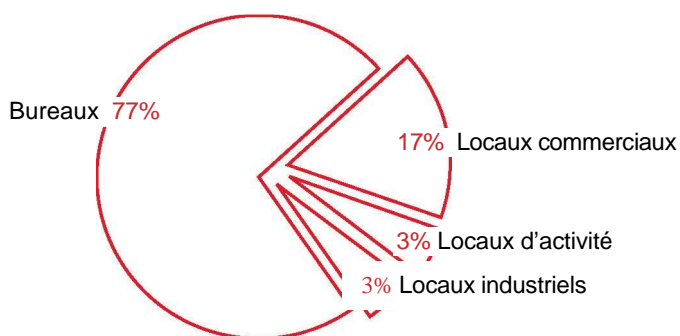
ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1ER JANVIER	DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS
2004	1 092	1,19 %	0	4 % HT
2005	510	0,53 %	22	4 % HT
2006	1 188	1,23 %	0	4 % HT
2007	1 092	1,13 %	53	4 % HT
2008	903	0,87 %	0	4 % HT

Mouvements de l'année (marché secondaire)

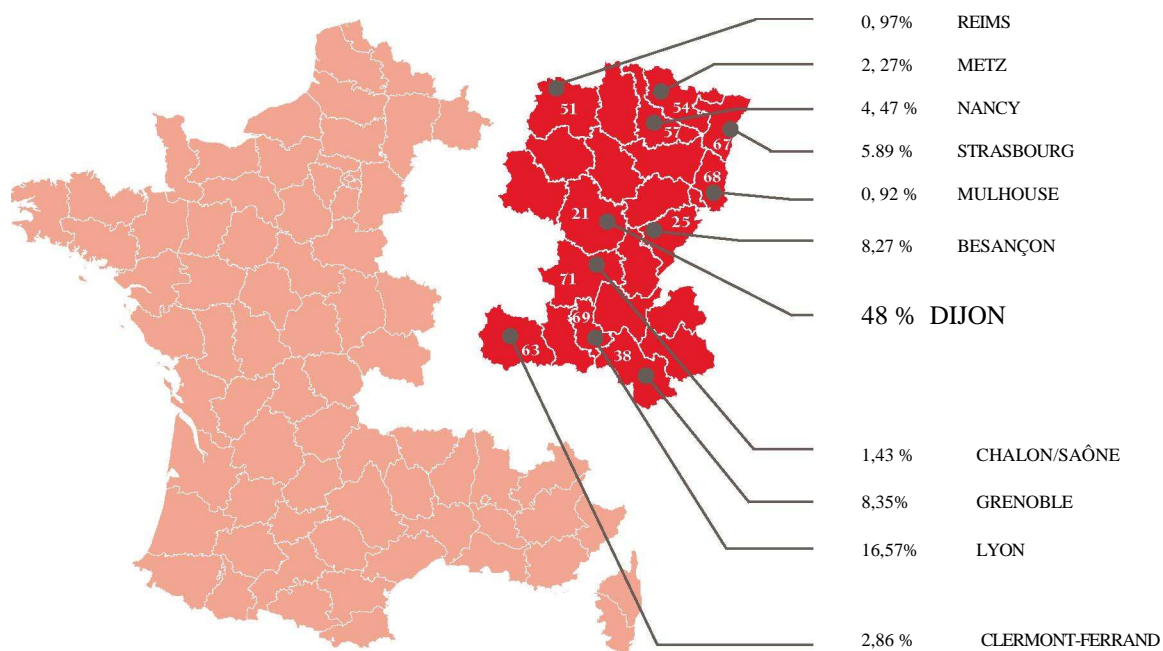
CONFRONTATION	PARTS INSCRITES À L'ACHAT	PARTS INSCRITES À LA VENTE	NB DE PARTS EXÉCUTÉES	PRIX ACQUEREUR	PRIX D'EXÉCUTION	NOMBRE DE PARTS NON EXÉCUTÉES
15/01/2008	298	213	213	840 €	765.17 €	0
15/02/2008	249	156	132	831 €	756.97 €	24
14/03/2008	176	122	117	840 €	765.17 €	5
15/04/2008	145	48	33	847 €	771.54 €	15
15/05/2008	203	28	28	857 €	780.65 €	0
13/06/2008	321	102	92	858 €	781.56 €	10
15/07/2008	196	59	59	868 €	790.67 €	0
14/08/2008	165	51	51	870 €	792.49 €	0
15/09/2008	136	11	11	900 €	819.82 €	0
15/10/2008	155	125	105	900 €	819.82 €	20
14/11/2008	88	62	42	884 €	805.25 €	20
15/12/2008	73	20	20	900 €	819.82 €	0

Actif immobilier

Nature des locaux en valeur selon expertise du 31 12 2008



Implantation géographique en valeur selon expertise du 31 12 2008



Répartition en m²

VILLES	BUREAUX	LOC. COM.	LOC. INDUS. LOC. ACTIVITÉS
Dijon et agglomération	24 112	4 247	10 997
Lyon et agglomération	10 121	1 698	1 718
Besançon	5 467	809	
Strasbourg	4 196		
Nancy	2 946	111	
Grenoble	4 419		419
Autres Villes	5 923	494	2 081
Total 79 758 m ²	57 184	7 359	15 215

Actif immobilier

Dijon

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUCTION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 08	LOCATAIRES
1972	75 rue Devosge	1972	Bureaux : 60 m ² 1 cave - 1 parking	11 930	96 000	M. LEROUX
1973/75	Centre Dauphine	1973	Locaux commerciaux	312 315	1 885 000	CLERGET - PRESSING DAUPHINE VICTORIA - JPN CREATION NATURE ET PERLES
1974/77/80	Immeuble GRAMA - 15 Place Grangier	1974	Bureaux : 480 m ² parkings	395 051	705 000	VOISIN S.A. - EGIS RAIL
1976	Résidence Saint- Philibert	1975	7 parkings en sous-sol (archives)	12 551	75 000	VOISIN S.A.
1976	93 avenue Jean Jaurès 10 rue de Marsannay	1967	Bureaux : 1 500 m ² Réserves ss-sol : 300 m ² Ateliers : 400 m ²	793 812	1 555 000	AFPA Association Le Sentier
1977/93	39-41 avenue du Drapeau	1977/82	Commerces : 165 m ² + 61 m ² 2 garages - 4 parkings	95 923	300 000	GMF PL FORMATION
1978	Le Vendôme 15 avenue Albert 1er	1978	Bureaux : 175 m ²	72 010	165 000	LES GDS MOULINS DE PARIS - ASSURANCE MUTUELLE DES MOTARDS
1978	26 bd Alexandre 1er de Yougoslavie	1958	Bureaux : 944 m ²	475 712	965 000	FEDOSAD
1978/79	13 avenue Albert 1 ^{er} Le Mercure	1976	Bureaux : 345 m ²	163 704	155 000	TELE 2 France - locaux vacants
1980	LES MIMOSAS - 36 rue Parmentier	1980	Bureaux : 309 m ²	132 227	350 000	CHI
1981	LE KALINKA - 5 rue des Roses	1980	Bureaux : 65 m ²	41 161	80 000	F.A.C.O.
1981	CLOS VERRIERE - 30 boulevard de Strasbourg	Rén. 81	Bureaux : 703 m ² 19 parkings	510 331	785 000	SEDAP - COURS GALIEN - HLM de Bourgogne
1981	81 avenue Maréchal Lyautey	1979	Local commercial : 81 m ²	42 686	83 000	LES JARDINS SUSPENDUS
1982	20 rue du Château	1978	Local commercial : 180 m ²	119 368	125 000	PLANÈTE LAINE
1982	LE TÉMÉRAIRE - 8 rue du Temple	1972	Local commercial : 155 m ² Sous-sol : 100 m ² 2 parkings	178 365	335 000	GMF
1982	7 rue de la Liberté	Ancien	Locaux commerciaux : 125 m ² Dépendances : 100 m ² environ	126 670	655 000	EMMY LE FOURNIL DE LA LIBERTE
1983	JEAN DE CIREY - 12 bd Clemenceau	1983	Bureaux : 481 m ² . 8 parkings en sous-sol	465 756	730 000	OPCA - TELETECH
1983	CARDINAL DE GIVRY - 9 bd Clemenceau	1983	Surfaces commerciales 168 m ² - 3 parkings - 2 réserves en sous-sol	180 545	305 000	M. GUENEAU - SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
1983	17 rue Diderot	1974	Bureaux : 122 m ² 1 cave - 1 parking	64 791	107 000	ALLIANCE FRANCAISE
1984	LE PLENEY - 7 rue de Gray	1984	Local commercial : 57 m ² Réserves : 24 m ²	70 188	104 000	M. JACQUOT (Fichet Bauché)
1985	16 rue de Gray	1975	Bureaux : 100 m ²	65 553	150 000	VEDIOR BIS
1986/87	10 avenue Maréchal Foch	1986	Bureaux : 436 m ² + 157 m ²	654 970	830 000	ADEME – locaux vacants
1986	Centre commercial Clemenceau	1986	11 boutiques : 589 m ²	669 173	1 320 000	Commerces
	14 rue Nodot	1986	Bureaux : 103 m ²	98 768	115 000	DIMAFLUID

Actif immobilier

Dijon

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUCTION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 08	LOCATAIRES
1986	53 rue de Mulhouse - 1 boulevard de Verdun	1986	Bureaux : 1 454 m ²	1 804 424	1 835 000	INAO - DRCCRF - M ^e ARGON MUTUELLE INTEGRANCE - ALTEDIA - EGIS AMENAGEMENT
1986	5/7 rue des Perrières	1986	Bureaux : 54 m ²	62 504	83 000	MCL DEVELOPPEMENT
1986	Parc de Mirande - P 1 14K rue Pierre de Coubertin	1986	Bureaux : 633 m ²	516 035	600 000	SIN et STESS - ET BAT JUSTON -H2E - FORCO - ASSOCIATION RESSOURCES
1987	Rue Jean Renoir	1987	Local commercial bureaux : 161 m ²	137 204	140 000	PRINCESSE GYM
1987	Rue du Transvaal	1987	Local commercial bureaux : 93 m ² Sous-sol : 85 m ²	105 800	130 000	PHENIX INTERIM 21
1987	1 Promenade du Rhin	1987	Bureaux : 786 m ² 7 parkings en sous-sol 16 parkings extérieurs	784 509	945 000	ANPE - ACSE FAFIH - SUCCESCHOLL - MUTUELLE GENERALE - locaux vacants
1987	Parc de Mirande - B1 14B rue Pierre de Coubertin	1987	Bureaux : 786 m ² 25 parkings extérieurs	722 700	760 000	GE MEDICAL - COMPASS - CHUBB SECURITE
1987	14 rue du Chapeau Rouge	1987	Bureaux : 835 m ² 25 parkings	1 030 093	1 385 000	CIF - LA PREPA Particuliers - ALGOCEANE - DGB ENGLISH TEAM - REVELL - ANAEM
1987/88	Rue de l'Arquebuse	1987	Bureaux : 295 m ² Rdc Bureaux : 264 m ² 4 ^e étage : Bureaux : 347 m ² 3 ^e étage : 22 parkings	1 002 329	1 245 000	STE LYONNAISE DE COMMUNICATION INT - ESTHETIQUE 21 SOFINCO
1988	Parc de Mirande - P11 14H rue Pierre de Coubertin	1987	Bureaux : 633 m ² 22 parkings	519 782	650 000	ELYO CENTRE EST - ARMEN -COMPASS - AVENIR HABITAT
1988	14 rue Jean de Cirey	Ancien	Bureaux : 266 m ²	228 674	310 000	FAFSEA
1990	8 Rond Point de la Nation	1990	Bureaux : 1 017 m ² 52 parkings	1 549 334	1 665 000	ARACT BOURGOGNE- CRIT INTERIM - locaux vacants
1990	Parc de Mirande - P3 14J rue Pierre de Coubertin	1987	Bureaux : 322 m ²	254 929	285 000	Locaux vacants
1992	9 bd Rembrandt APOGEE C	1992	Bureaux : 520 m ²	612 845	745 000	CIPCO
1992/99	11/13 rue du Château	1972	Bureaux : 295 m ² Bureaux : 714 m ²	251 541 525 949	1 155 000	GESTRIM
1995	3/5 Place de la Libération	Ancien	Murs de Boutique : 190 m ²	271 102	625 000	LA POSTE - AUTO ECOLE
2002	avenue Jean Jaurès ARSENAL	2002	Bureaux : 260 m ²	239 613	325 000	CRAM
2002-2003	16 bd Winston Churchill - LE SAMOURAI	2002	Bureaux : 524 m ² Bureaux : 293 m ²	970 742	1 200 000	VERITAS VEDIOR BIS
2002	Rue Louis de Broglie - LE MILLENIUM	2002	Bureaux : 341 m ²	375 305	445 000	CEPAGE
2005	9 rue René Char - T9	2005	Bureaux : 1 319 m ²	2 210 000	2 225 000	INTERNATIONAL FLAVORS FRAGRANCES
2007	11 bd Rembrandt	2001	Bureaux : 650 m ²	795 000	820 000	CANON BUSINESS SOLUTION CENTER

Actif immobilier

Agglomération de Dijon

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUCTION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 08	LOCATAIRES
1982	55 avenue Roland Carraz - CHENOVE	Ancien	Commerce, entrepôt : 1 800 m ²	640 074	745 000	HYPER BURO - PRODAG
1989	Parc des Grands Crus - Bât C - CHENOVE	1989	Bureaux RDC : 361 m ² 11 parkings 1er étage : 383 m ² 12 parkings Total : 744 m ²	577 430	680 000	SOLYMATIC - COFIB 21 - SECURITAS - AUTO DISCOUNT - CACB IMMOBILIER
1991	Parc des Grands Crus Bât. L - CHENOVE	1991	Bureaux : 341 m ²	294 361	320 000	CROSSJECT
1970	32/36 rue de Bourgogne - FONTAINE-LES-DIJON	1963	Bureaux : 915 m ²	270 278	590 000	DEULVOT BRETZNER - CERCLE DE BRIDGE - FEDERAION DU BRIDGE - EURISK - locaux vacants
1987	Boulevard des Allobroges - FONTAINE-LES-DIJON	1987	Bureaux : 605 m ² 30 parkings	544 783	640 000	FEDOSAD
1983	Rue Romelet - Z.I. LONGVIC	1977	Entrepôts et bureaux 2 200m ²	338 932	525 000	LA POSTE
1989	18 B rue de la Rente Logerot - MARSANNAY-LA-COTE	1984	Locaux industriels et bureaux : 1 213 m ²	497 221	390 000	BM - CREATIS Locaux vacants
1990	265 rue des Vignes Dardelain - MARSANNAY-LA-COTE	1986	Locaux industriels : 700 m ²	255 681	280 000	MIROITERIES DIJONNAISES
1982	Centre COMÈTE - Bd du Champ aux Métiers -QUETIGNY	1981	Locaux commerciaux et artisanaux : 1 000 m ²	291 086	420 000	CHAMBRE DES COMPTES
1984	6 bd du Grand-Marché - QUETIGNY	1981	Locaux commerciaux : 1 746 m ² - Stockage : 180 m ² - bureaux : 69 m ²	802 400	2 240 000	MONDIAL TISSU - MAISONS DU MONDE
1989	Parc du Cap Vert - 20 rue du Cap Vert - QUETIGNY	1989	Bureaux : 735 m ² 25 parkings	616 348	730 000	ATEMYS - IPS - HENRY SCHEIN -GB CARRIERES - CHS - ALLIADIS
1990	Parc du Cap Vert - 16 rue du Cap vert - QUETIGNY	1989	Bureaux : 735 m ² 25 parkings	622 340	760 000	BT MANUTENTION - JCM. Technologie - FINANCO - AYIMG - APPLI LANGUE - locaux vacants
2007	Parc du Golf - QUETIGNY	2008	Bureaux : 512 m ²	689 535	700 000	DOMISANTE - DELTA NEU - CRAM - BIOVAL
1977	Rue Champeau - Z.I. ST-APOLLINAIRE	1974	Bureaux : 200 m ² Ateliers : 450 m ² sur terrain de 4 130 m ²	94 519	240 000	SAVELYS
1980	Rue Champ aux Prêtres - ST-APOLLINAIRE	1980	Bureaux : 250 m ² Entrepôt : 525 m ²	280 870	415 000	NEYRIAL INFORMATIQUE
1988	3/5 rue de la Breuchillière - ST-APOLLINAIRE	1973	Locaux industriels : 2 850 m ²	693 534	740 000	BRD - PHIL EXPRESS FRANÇAISE des EAUX - Déménageurs BULOT - SAVELYS RESSOURCES

Actif immobilier

Lyon et agglomération

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUCTION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 08	LOCATAIRES
1981	13 rue Raoul Servant - LYON	1964	Bureaux : 768 m ² parkings en sous-sol	418 446	650 000	FNARS- AJD - PRO LIBERAL - A3 CONSEIL - CREA
1981	LE RHODANIEN -84 cours Charlemagne - LYON	Ancien	Locaux commerciaux : 1 800 m ² - Sous-sol : 900 m ²	530 001	1 620 000	M. JOLY - LIDL
1984	37 rue de la République -LYON	Ancien	Bureaux : 345 m ² , Réserve : 268 m ²	228 674	570 000	GEC AFIP - Sté ROBERT COMBE GEORGES COMBE
1985	77 rue de Sèze - LYON	Rén. 85	Bureaux : 500 m ²	355 644	550 000	ADELPHIA
1985	37 rue de la République - LYON	Ancien	Commerces et bureaux : 860 m ² Réserves sous-sol : 260 m ²	507 655	2 055 000	GRAND BAZAR DE LYON -SOCIETE BROGLIO
1988	110 av. Barthélémy Buyer - LYON	1988	Bureaux RDC : 730 m ² + parkings Bureaux 1 ^{er} ét. : 730 m ² 6 parkings sous-sol 7 parkings extérieurs	1 543 607	1 850 000	Locaux vacants
1988	51 avenue Jean Jaurès - LYON	1988	Bureaux : 414 m ² , 5 parkings sous-sol	529 062	600 000	PROCEA - CONTINENTALE DE CROISIERES
2002	59 rue de l'Abondance - LYON	1990	Bureaux : 506 m ²	633 858	790 000	MATIS TECHNOLOGIES - IOSIS
2003	29 avenue des Sources LE TRAIT D'UNION - LYON	1991	Bureaux : 876 m ² 20 parkings	760 000	830 000	ARIMC - EUROFINIS - locaux vacants
1987	7 bis rue des Aulnes -CHAMPAGNE AU MONT D'OR	1987	Bureaux : 1 334 m ² 17 parkings	1 260 549	920 000	VIEW POINT - PROLOGIC - STORAGE FOUNDATION - DU PLAN ENGINEERING - INTEGRALE -IDEES VIVES - locaux vacants
1987	136 chemin du Moulin Caron - ECULLY	1987	Bureaux : 783 m ² 33 parkings	781 854	660 000	A.T.E.M.I. - FMA - RUCON -PREMIUM MEDIA REGIE - FIT - locaux vacants
1990	221 rue Joliot Curie - TASSIN LA DEMI LUNE	1990	Bureaux : 760 m ² 32 parkings	848 762	940 000	GROUPE ANDRE-GIRAUDY
2003	119 bd de Stalingrad - CENTRAL PARC - VILLEURBANNE	1990	Bureaux : 607 m ² + 11 parkings	718 000	900 000	ATR INGENIERIE
2008	Rue du 4 Août - BALY BUILDING - VILLEURBANNE	Réhabilitation 2007	Bureaux : 388 m ²	860 000	865 000	ETRANGES LIBELULES

Besançon

1984	48 avenue Clemenceau	Rén. 84	Bureaux : 1 000 m ² 14 parkings	753 981	1 000 000	DIRECTION REGIONALE DU TRAVAIL ET DE L'EMPLOI
1988	28 av. de la République - LE ST PIERRE	1974	Bureaux : 890 m ² 25 parkings sous-sol	831 292	870 000	IFPA - MAIRIE BESANÇON
1989/90	VAL PARC	1989	Bureaux : 1 403 m ² 36 parkings Bureaux : 358 m ² 9 parkings	1 154 570 259 384	1 910 000	VALVISION - PRESENTS - HOLCIM - AREF BTP - GEOXIA - VORWERK - locaux vacants

Actif immobilier

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUCTION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 08	LOCATAIRES
1990	29 avenue Carnot - LE VESONTIO	1990	Bureaux : 1 150 m ² 25 parkings	1 228 924	1 370 000	MINISTERE DES FINANCES - DIRECTION COMMERCE EXTÉRIEUR - EURISST FRANCE - ANAEM - ATOS ORIGIN FORMATION - EGIS RAIL - locaux vacants
1990/91	Rue Xavier Marmier	Rén. 90	Bureaux : 400 m ² 219 m ² - 12 parkings	382 083	870 000	SBCIT - ACEREP
1993	Espace Xavier Marmier	Rén. 90	Locaux commerciaux : 878 m ²	416 442	620 000	LIDL
1996	5 av. Albert Thomas - LE FORUM	1991	Bureaux : 226 m ²	157 785	250 000	XY - EGIS AMENAGEMENT - locaux vacants

Strasbourg

1989	LE MATHIS - 200 route de Colmar STRASBOURG	1990	Bureaux : 1 254 m ²	1 585 571	1 525 000	ISL CONSULT - ASSINCO - INTERGROS - locaux vacants
1988	Rue de l'III - GEISPOLSHHEIM	1988	Bureaux : 1 272 m ² 64 parkings	1 295 014	1 090 000	SA PARCOURS - SCHNEIDER PAPIER - locaux vacants
2008	9 rue Icare - ENTZHEIM	2001	Bureaux : 1 748 m ² 72 parkings	2 275 000	2 290 000	K PAR K - LEASECOM - TYCO FIRE - VEGA - CORTIX - LOGI DIFFUSION - PIERRE LANG France - AXEMBLE SOLUTIONS - France SECURITE

Nancy et agglomération

1988/90	72 rue des Ponts - rue de la Hache	1988	Bureaux : 502 m ² local com. : 108 m ² 6 parkings en sous-sol Bureaux : 477 m ² 6 parkings	1 309 976	1 455 000	DIMATRONIC - CREDIT LYONNAIS - TRESORERIE GENERALE - locaux vacants
1988	ZAC Brabois - 5 allée de Vincennes - VANDOEUVRE- LES-NANCY	1988	Bureaux : 761 m ² 20 parkings extérieurs	782 119	780 000	FORMA-SUP
1990	ZAC Brabois - 3 allée Forêt de la Reine - VANDOEUVRE- LES-NANCY	1990	Bureaux : 794 m ² 25 parkings	780 600	780 000	FICHET - AIR LIQUIDE - API
2002	9 rue de l'Aviation - VILLERS-LES- NANCY	2002	Bureaux : 523 m ²	620 000	705 000	TELEASSURANCES

Autres villes

1974	Rue J.L. Thénard - CHALON-SUR- SAONE	1973	Bureaux et entrepôts : 2 790 m ²	293 747	585 000	PUM
1978 1980	32/38 rue de la Motte - CHALON- SUR-SAONE	1978 1980	Locaux commerciaux 366 m ² + 226 m ²	207 713	315 000	CRÉDIT MUNICIPAL - WEBCAFÉ
1982	37 Place de Beaune -CHALON-SUR- SAONE	Ancien	Bureaux : 270 m ² Rez-de-chaussée - Hôtel particulier	114 337	290 000	S.C.P. d'Avocats BLANVILLAIN DAILLANT - GALLAND - GALMICHE

Actif immobilier

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUCTION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 08	LOCATAIRES
1985	Centre Beaulieu Chamalieres - CLERMONT-FERRAND	1985	Bureaux : 290 m2 5 parkings	279 439	375 000	ARH
1988	Parc Technologique Part Dieu - CLERMONT-FERRAND	1988	Bureaux : 273 m2 parkings	193 255	260 000	TOP K SYSTEMES
1989	Place Gallieni - CLERMONT-FERRAND	1989	Bureaux : 307 m2 6 parkings	327 765	390 000	COURS GALLIEN
2007	23 rue Jean Claret - CLERMONT-FERRAND	1992	Bureaux : 930 m2	1 350 000	1 360 000	SOMIVAL
1988	Parc Technologique -MONTBONNOT-GRENOBLE	1988	Bureaux : 419 m2 7 parkings extérieurs 4 parkings sous-sol	319 450	290 000	COTE VERANDA
1991	2 rue de Vignate - GIERES - GRENOBLE	1991	Bureaux : 708 m2	820 553	855 000	PMU - ENERDATA
2005	4 avenue Doyen Louis Weil - LE PULSAR - GRENOBLE	1990	Bureaux : 1 802,50 m ²	2 720 000	3 095 000	MEUNIER RHONE ALPES - Conseil Général de l'Isère - locaux vacants
2006	1 place Firmin Gautier EUROPOLE POSITION - GRENOBLE	1989	Bureaux : 603 m ²	810 942	960 000	POLIMERI - DIAM'S - DAUPHINOISE DE PUBLICATIONS
2006	445 rue Lavoisier - NOVESPARC - MONTBONNOT	2006	Bureaux : 232 m ²	379 044	390 000	BPI EM2C
2007	13 Rue Roland Garros - EYBENS	1990	Bureaux : 1 064 m2	1 350 000	1 365 000	OSIATIS
1990	Technopôle 2000 - METZ	1990	Bureaux : 537 m ² (M20)	604 184	615 000	PMU - DELTA NEU
1990	Technopôle 2000 - METZ	1990	Bureaux : 537 m ² (M25)	554 328	630 000	COOPERS & LYBRAND - ALSATEL - QUALIBAT GESTION -
2003	Technopôle 2000 - METZ	1990	Bureaux : 545 m ² (M26)	560 000	645 000	CITROEN - DFEII
1992	Parc de la Mer Rouge B 10 - MULHOUSE	1990	Bureaux : 816 m ²	860 257	765 000	VERITAS - VIRAGE DEVELOPPEMENT
1992	Parc Henri Farman - M 13 - REIMS	1990	Bureaux : 788 m ²	862 455	810 000	EMP - GROUPAMA ECS MAINTENANCE - ALTEDIA - OTIS - Locaux vacants
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER :				64 649 688	83 273 000	

Au 31/12/2008 :

- Taux d'occupation en m² 91.96 %
- Taux d'occupation en loyer 91.10 %

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

Etat du patrimoine

	EXERCICE 2008		EXERCICE 2007	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	+64 649 688	+83 273 000	+61 643 382	+80 566 000
Immobilisations en cours	+76 326		+98 070	
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	-625 298		-469 193	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	+64 100 716	+83 273 000	+61 272 259	+80 566 000
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé Immobilisations incorporelles Immobilisations corporelles d'exploitation Immobilisations financières	+92 057		+134 817	
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+337 491	+337 491	+363 554	+363 554
Autres créances	+448 563	+448 563	+573 270	+573 270
Provisions pour dépréciation des créances	-206 616	-206 616	-204 778	-204 778
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+2 473 745	+2 473 745	+5 125 413	+ 5 125 413
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
Dettes financières	-1 063 908	-1 063 908	-983 839	-983 839
Dettes d'exploitation	-299 195	-299 195	-486 150	-486 150
Dettes diverses	-1 732 223	-1 961 463	-274 175	-1 945 242
TOTAL 2	+49 914	+271 383	+4 248 112	+2 442 228
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+4 992	+4 992	+9 641	+9 641
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL 3	+4 992	+4 992	+9 641	+9 641
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	+64 155 622		+65 530 012	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		+83 006 609		+83 017 869

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

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2008	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLOTURE
CAPITAL				
Capital souscrit	+31 781 610			+31 781 610
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'EMISSION				
Primes d'émission	+35 184 815			+35 184 815
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-6 497 089		-263 864	-6 760 953
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENTS PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
RÉSERVES	+3 879 661	- 490 052		+3 389 609
REPORT A NOUVEAU	+149 068	+80 172		+229 240
RESULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	+4 835 237	- 4 835 237	+5 961 644	+5 961 644
Acomptes sur distribution	-3 803 290	+3 803 290	-5 630 343	-5 630 343
Solde sur distribution 2007		+1 441 827	-1 441 827	
TOTAL GÉNÉRAL	+65 530 012		- 1 374 390	+64 155 622

Compte de résultat de l'exercice / charges

CHARGES (hors taxes)	EXERCICE 2008		EXERCICE 2007	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
CHARGES IMMOBILIERES	2 481 264		2 528 113	
Charges ayant leur contrepartie en produits		1 760 608		1 823 592
Charges d'entretien du patrimoine locatif		70 113		50 310
Grosses réparations		197 348		226 058
Autres charges immobilières		453 195		428 153
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	1 410 904		2 018 907	
Diverses charges d'exploitation		673 933		636 708
Dotations aux amortissements d'exploitation		332 335		490 321
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		41 613		60 399
Provisions pour grosses réparations		353 453		339 479
Autres charges		9 570		492 000
CHARGES FINANCIÈRES	1 711		1 845	
Charges financières diverses		1 711		1 845
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges financières				
CHARGES EXCEPTIONNELLES	553 095		1 556 963	
Charges exceptionnelles		553 095		1 556 963
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES	4 446 974		6 105 828	
Solde créditeur = bénéfice	5 961 644		4 835 237	
TOTAL GENERAL	10 408 618		10 941 065	

Compte de résultat de l'exercice / produits

PRODUITS (hors taxes)	EXERCICE 2008		EXERCICE 2007	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES	8 829 663		8 613 191	
Produits de l'activité immobilière				
Loyers		7 069 055		6 789 599
Charges facturées		1 760 608		1 823 592
Produits annexes				
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	319 865		775 613	
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		39 775		7 840
Provisions pour grosses réparations		197 348		226 058
Transfert de charges d'exploitation				492 000
Autres produits		82 742		49 715
PRODUITS FINANCIERS	138 895		74 565	
Produits financiers		138 895		74 565
Reprises de provisions sur charges financières				
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 120 195		1 477 696	
Produits exceptionnels		856 331		1 071 608
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		263 864		406 088
TOTAL DES PRODUITS	10 408 618		10 941 065	
solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	10 408 618		10 941 065	

Annexe aux comptes annuels

Méthodes comptables et règles d'évaluation

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

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

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

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

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

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

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

Il est précisé que la loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissements. Toutefois, afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses réparations inhérentes à toute gestion de patrimoine, elle dote chaque année une provision.

ETAT DU PATRIMOINE

Placements immobiliers

■ Immobilisations locatives :

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

Dans la colonne « valeurs estimées », elles figurent pour leur valeur vénale selon expertise.

Leur variation 2007/2008 se décompose comme suit :

	2007	Variation	2008
Constructions	61 643 382		64 649 689
Acquisitions		3 135 000	
Rénovation, travaux immobilisés		+ 423 679	
Ventes (valeur comptable)		- 552 372	
Total	61 643 382	3 006 307	64 649 689
Immobilisations amortissables (cf ci-dessous)	98 070		76 326
Amortissements		- 21 744	
Agencements, aménagements (cf ci-dessous)	134 817		92 057
Amortissements		- 42 760	
Total immobilisations locatives	61 876 269	2 941 803	64 818 072

■ Immobilisations amortissables : 76 326

Travaux de désamiantage immeuble Mercure, amortis sur 8 ans

■ Provisions liées aux placements immobiliers :

- grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices :

la provision est constituée à raison de 5 % des loyers. Variation 2007/2008 :

Montant au 31.12.07	469 193
Dotations 2008	+ 353 453
Utilisations 2008	- 197 348
Solde au 31/12/2008	625 298

Annexe aux comptes annuels

Autres actifs et passifs d'exploitation

■ Actifs immobilisés :	
Immobilisations corporelles : agencements, aménagements amortis sur 5 ans	
au 31.12.07	134 817
travaux 2008	+ 3 967
amortissements 2008	- <u>46 727</u>
Solde au 31/12/2008	<u>92 057</u>

■ Créances :	
- locataires et comptes rattachés : 337 491 comprend	
. créances locatives hors provisions	91 451
. créances locatives provisionnées (compte cumulé)	246 040
- autres créances : 448 563	
. créance fiscale (TVA)	12 451
. provisions sur charges de copropriété	418 310
. débiteurs divers	17 802
- provisions pour dépréciation des créances (locatives) :	
au 31/12/2007 (compte cumulé)	204 778
dotation 2008	41 613
reprises sur provisions	- <u>39 775</u>
provisions au 31/12/2008	<u>206 616</u>

■ Valeurs de placement et disponibilités :	
Trésorerie au 31/12 : 2 473 745 (dont 2 000 000 placés en compte à terme)	

■ Dettes :	
- dettes financières : 1 063 908	
. emprunt CU Strasbourg (sans intérêt)	18 959
. dépôts de garantie reçus des locataires	1 044 949
- dettes d'exploitation : 299 195	
. reste dû sur honoraires gérance	61 994
. fournisseurs	6 905
. locataires créditeurs (essentiellement loyers du 1 ^{er} trim. 2009 réglés avant le 31/12/08)	230 296
- dettes diverses : 1 732 223	
. 4 ^e acompte sur dividendes versé début 2009	1 543 606
. dettes fiscales	56 820
. reste dû sur acquisition immeuble Baly	38 750
. divers-provision : essentiellement provision charges de copropriété et expertise quinquennale	89 431
. associés dividendes non encaissés	3 616

Dans la colonne « valeurs estimées », les dettes diverses comprennent en plus le report à nouveau des années précédentes considéré comme une dette aux associés : 229 240

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

- Capital :
En valeur nominale, sans changement
- Primes d'émission :
Sont prélevés sur la prime d'émission, les frais d'augmentation de capital (aucune en 2008) et d'acquisition des immeubles
- Réserves :
Enregistre les plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles, après affectation des résultats par l'assemblée générale : la moins value globale sur les ventes réalisées en 2007 concerne essentiellement l'immeuble rue de Cherbourg à Strasbourg (cf AG du 13/06/2008)
- Report à nouveau :
Selon affectation des résultats 2007, décidée par l'Assemblée Générale du 13/06/08

Annexe aux comptes annuels

- Résultat de l'exercice :
Affectation du résultat 2007
solde du résultat 2008 (5 961 644 – 5 630 343 = 331 301) dont l'affectation sera soumise à l'assemblée générale de juin 2009.

COMPTE DE RESULTAT

Charges

- Charges immobilières : 2 481 264
 - charges ayant leur contrepartie en produits = charges facturées
 - charges d'entretien du patrimoine = dépenses et travaux de faible importance (facture < 3 000 €) à la charge de la Société : 70 113
 - grosses réparations : 197 348
montant prélevé sur la provision constituée à cet effet (voir Reprise dans le compte Produits)
 - autres charges immobilières : 453 195 comprennent essentiellement
 - . charges locatives et de copropriété non récupérables 119 730
 - . impôts fonciers à charge propriétaire 282 378
 - . TVA non récupérable 23 140
- Charges d'exploitation de la Société : 1 410 904
 - diverses charges d'exploitation : 673 933
comprennent essentiellement :
 - . rémunération de gérance sur recettes locatives 545 977
 - . honoraires divers : relocations, commissaire aux comptes, contentieux... 125 908
 - dotation aux amortissements : 332 335
 - . des immobilisations (agencements) 68 471
 - . des frais d'acquisition des immeubles (prélevés sur la prime d'émission) 263 864
 - dotation aux provisions
cf ci-dessus les variations des provisions pour grosses réparations et pour créances douteuses
 - autres charges : 9 570
= perte sur créances irrécouvrables (déjà provisionnées). Montant inclus dans la reprise sur provisions (rubrique Produits)
- Charges financières : 1 711
Frais bancaires de mouvements (prélèvements, distributions...)
- Charges exceptionnelles :
Essentiellement : valeur comptable des immeubles cédés : 552 373

Produits

- Produits de l'activité immobilière : 8 829 663
loyers = loyers facturés
charges facturées (cf rubrique Charges)
- Autres produits d'exploitation : 319 865
 - reprise de provisions :
 - sur créances douteuses : 39 775
 - . devenues sans objet (=créances récupérées) 30 205
 - . déjà provisionnées et qualifiées en pertes (cf rubrique Charges) 9 570
 - sur grosses réparations : 197 348
= travaux 2008 prélevés sur la provision globale
 - autres produits : 82 742
= indemnités reçues sur travaux de remise en état
- produits financiers : 138 895
 - intérêts sur placement de la trésorerie
- produits exceptionnels : 1 120 195
 - produits exceptionnels : 856 331
essentiellement : prix de vente net des immeubles cédés : 850 800
 - reprise d'amortissement et provisions : 263 864
= frais d'acquisition des immeubles, prélevés sur la prime d'émission.

Chiffres significatifs

COMPTE DE RÉSULTAT 2008

Produits de l'activité immobilière	8 829 663
dont loyers	7 069 055
Excédent brut d'exploitation	5 747 638
Résultat	5 961 644

BILAN AU 31/12/2008

Capital social	31 781 610
Total des capitaux propres	64 155 622
Immobilisations locatives	64 818 071
Total du bilan	67 876 246

AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	5 663 217	54.56
Dividende distribué	5 630 343	54.24

PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	80 273 000	770.36
Valeur comptable	64 155 622	615.69
Valeur de réalisation	83 006 609	796.59
Valeur de reconstitution	95 313 032	914.69

Evolution par part des résultats financiers

au cours des cinq derniers exercices

	2008	% du TOTAL des REVENUS	2007	% du TOTAL des REVENUS	2006	% du TOTAL des REVENUS	2005	% du TOTAL des REVENUS	2004	% du TOTAL des REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	68,10	93,08	70,21	105,63	68,95	94,31	67,64	93,68	65,36	103,45
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,34	1,83	0,77	1,16	0,30	0,41	0,23	0,32	0,34	0,54
Produits divers	0,85	1,16	0,56	0,84	1,04	1,42	0,35	0,49	0,32	0,51
Pertes + profits	2,87	3,92	-5,07	-7,63	2,82	3,86	3,98	5,51	-2,84	-4,50
TOTAL PRODUITS	73,16	100,00	66,47	100,00	73,11	100,00	72,20	100,00	63,18	100,00
CHARGES (1)										
Commission de gestion	5,26	7,19	5,43	8,17	5,31	7,26	5,23	7,24	5,00	7,91
Autres frais de gestion	4,15	5,67	4,35	6,54	4,55	6,22	4,52	6,26	4,93	7,80
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,68	0,93	0,52	0,78	0,75	1,03	0,81	1,12	0,55	0,87
Charges locatives non récupérées	1,15	1,57	1,15	1,73	1,23	1,68	1,13	1,57	0,87	1,38
Sous total										
charges externes	11,24	15,36	11,45	17,22	11,84	16,19	11,69	16,19	11,35	17,96
Amortissements nets										
- patrimoine	0,66	0,90	0,87	1,31	0,65	0,89	0,68	0,94	0,45	0,71
- autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,03
Provisions nettes (2)										
- pour travaux	3,40	4,65	3,51	5,28	3,45	4,72	3,38	4,68	3,27	5,18
- autres	0,42	0,57	0,64	0,97	0,70	0,96	0,39	0,54	0,67	1,06
Sous total										
charges internes	4,48	6,12	5,02	7,56	4,80	6,57	4,45	6,16	4,41	6,98
TOTAL CHARGES	15,72	21,48	16,47	24,78	16,64	22,76	16,14	22,35	15,76	24,94
RESULTAT BRUT (3)	57,44	78,51	50,00	75,22	56,47	77,24	56,06	77,65	47,42	75,06
Variations report à nouveau et autres réserves	3,20	4,37	-4,24	-6,38	3,31	4,53	3,98	5,51	-3,22	-5,10
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	54,24	74,14	54,24	81,60	53,16	72,71	52,08	72,13	50,64	80,15
Revenus distribués après prélèvement										

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

(3) Avant imputation des plus ou moins values sur cessions d'actif

Revenus et rendement des titres

ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ

	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Dividende distribué	54.24 €	54.24 €	53.16 €	52.08 €	50.64 €	50.04 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)	-	820 €	-	726 €	715 €	710 €
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N – 1)	839 €	785 €	735 €	720 €	710 €	689 €
Rentabilité du dividende distribué						
- sur prix de souscription	-	6.61 %	-	7.17 %	7.08 %	7.05 %
- sur prix du marché secondaire	6.46 %	6.91 %	7.23 %	7.23 %	7.13 %	7.26 %
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N)	900 €	839 €	785 €	735 €	720 €	710 €
Variation du prix sur marché secondaire	7.27 %	6.88 %	6.80 %	2.08 %	1.41 %	3.05 %

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locative brut	Charges (1) (dont commission de gestion)	Pourcentages
2004	5 827 335	1 404 470 (445 986)	24.10 %
2005	6 346 677	1 513 876 (490 474)	23.85 %
2006	6 667 887	1 609 061 (513 773)	24.13 %
2007	6 789 599	1 593 297 (524 876)	23.47 %
2008	7 069 055	1 633 006 (545 977)	23.10 %

(1) Total des charges moins charges récupérables locatives

REVENU IMPOSABLE PAR PART

Année	Revenu distribué	Revenu imposable %	dont revenus fonciers	dont intérêts (avant prélèvement)	
2004	50.64	39.96	78.91 %	39.64	0.32
2005	52.08	44.49	85.43 %	44.25	0.24
2006	53.16	54.78*	103.05 %	54.48	0.30
2007	54.24	56.89*	104.88 %	56.05	0.84
2008	54.24	51.82*	95.54 %	50.32	1.50

* Ce chiffre n'est pas comparable aux précédents par suite des nouvelles dispositions fiscales supprimant l'abattement de 14 % et modifiant les tranches et les taux d'imposition.

Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2009

Résolutions proposées

Première résolution : approbation des comptes

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2008, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution : quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice 2008.

Troisième résolution : conventions spéciales

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.

Quatrième résolution : affectation des résultats

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice 2008 qui s'élève à 5 961 643.94 €
+ report à nouveau de l'exercice précédent..... 229 240.27 €
TOTAL 6 190 884.21 €

sera affecté de la façon suivante :

■ dotation au compte de réserves d'une somme égale à la plus value
comptable sur ventes..... 298 427.50 €
■ distribution aux associés..... 5 630 342.52 €
■ report à nouveau..... 262 114.19 €
TOTAL 6 190 884.21 €

Cinquième résolution : élection au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

■ prend acte des mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivant à échéance, à savoir :
Mme Nicole IGOLEN
Mme Nathalie FONTAINE TRANCHAND
M. Bernard DEMETZ
M. Jacques LAUREAU

■ prend acte de la candidature de

■ décide de l'élection de

Sixième résolution : valeurs de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

■ des comptes de l'exercice
■ des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes
■ de l'expertise des immeubles réalisée par la Sté GALTIER
approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

■ valeur comptable de l'actif net 64 155 622 €, soit 615.69 €/part
■ valeur de réalisation..... 83 006 609 €, soit 796.59 €/part
■ valeur de reconstitution..... 95 313 032 €, soit 914.69 €/part

Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2009

Septième résolution : nomination du Cabinet d'Expertise

Conformément à l'article 42 du règlement 94-05 de l'AMF, et après appel d'offres entériné par le Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale nomme, pour une durée de 4 ans, en qualité d'expert chargé de réaliser les évaluations des immeubles, la Société d'expertise immobilière « Expertises GALTIER » aux conditions suivantes :

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

L'Assemblée Générale approuve les cessions d'éléments du patrimoine réalisées en 2008. Elle renouvelle son autorisation, pour l'exercice 2009, dans les limites fixées par la loi.



IMMO PLACEMENT