

NOVAPIERRE

1

RAPPORT D'ACTIVITE 2006



NOVAPIERRE 1

Société civile de placement immobilier
8 rue Auber 75009 PARIS
Tél 01 40 29 86 86 * Fax 01 40 29 86 87
E-mail gestion@paref.com * www.paref-gestion.com
425 103 017 RCS PARIS



*Centre Commercial La Ferme, BOUSSY ST ANTOINE (91800)
Acquis le 16 février 2006*



*Magasins d'usine, brasserie et places de parking rue Marc Verdier, PONT SAINTE MARIE (10150)
Sous promesse au 31 décembre 2006
Acquis le 31 janvier 2007*

*Couverture : Local commercial rue Jean-Jaurès, PUTEAUX (92800)
Acquis le 30 octobre 2006*

Un produit très recherché

Malgré des taux d'intérêts en hausse, les rendements du marché immobilier et notamment ceux des murs de magasins ont continué à baisser en 2006, conséquence du très fort appétit des investisseurs particuliers ou institutionnels pour les murs de magasins. Dans ce contexte, Novapierre a réussi à maintenir stable son dividende à 21 €/part, soit un rendement de 5,63 %. En outre, l'expertise annuelle de Foncier Expertise montre que le patrimoine a continué de s'apprécier sensiblement et en conséquence, le prix d'émission qui avait été fixé à 373 € au début de 2006, a été porté à 390 € en janvier 2007, soit + 4,56 %. La performance globale de 2006 ressort ainsi à +10,2 %.

En raison des tensions constatées sur le marché, la société de gestion a porté une grande attention à maîtriser la collecte de Novapierre 1, qui s'est élevée à 10,2 M€ contre 12 M€ en 2005. Par ailleurs, Novapierre est depuis 2006 éligible à l'assurance vie, mais la société de gestion a préféré différer le lancement de ce produit.

Novapierre 1 a acquis au cours de l'exercice 18 magasins à Paris, en région parisienne et en Province, pour un montant total de 5,1 M€, auxquels s'ajoutent 6 magasins sous promesse en fin d'exercice pour un prix de 2,4 M€. Les acquisitions de 2006 ont été réalisées sur un marché marqué par la baisse des rendements. Dans ce contexte, le comité d'investissement s'est montré très sélectif pour maintenir une rentabilité raisonnable. Le rendement brut moyen des biens acquis en 2006 atteint 8 %. A côté de la rentabilité immédiate, une attention particulière a été portée à la qualité des emplacements ainsi qu'aux types de commerces.

Les OPCI devraient enfin voir le jour en 2007. Dans l'attente des derniers textes, il est évidemment prématuré d'envisager une transformation de votre SCPI en OPCI. Malgré la perte d'avantages propres aux OPCI (investissement dans des sociétés, etc.), il est préférable de développer pour l'instant Novapierre dans son statut actuel pour continuer à bénéficier de certaines dispositions fiscales transitoires qui à ce jour ne seront pas offertes à tous les OPCI : il s'agit notamment de l'article 210 E du CGI qui prévoit un taux d'imposition réduit à 16,50 % pour les sociétés qui vendent, dans certaines conditions, des biens immobiliers à des foncières cotées ou des SCPI. Cette disposition a permis des réductions de prix intéressantes pour certaines acquisitions de Novapierre en 2006.

Novapierre est un produit recherché et un placement d'avenir !

Jacques-Michel HIRSCH
Président de Paref Gestion

SOMMAIRE

	Page
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	5
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	7
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	8
ETAT DU PATRIMOINE	10
ETAT DES CAPITAUX PROPRES	11
INVENTAIRE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	12
RÉSULTATS	13
ANNEXE AUX COMPTES	14
TABLEAUX COMPLEMENTAIRES	15
RESOLUTIONS	18

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 9 MAI 2007**EXERCICE 2006****CONSEIL DE SURVEILLANCE****Président**

- **Stéphane LIPSKI**, commissaire aux comptes

Membres

- **Marc JOSEPH**, industriel
- **Jacques de JUVIGNY**, directeur financier
- **Jacques KUNVARI**, ancien directeur général d'un organisme social
- **Raoul MADAR**, marchand de biens
- **Jean-Pierre POULHALEC**, commerçant retraité
- **SCI Carnot-Cachan**, représentée par Hubert Lévy-Lambert
- **Christophe VALOIS**, conseiller en gestion de patrimoine

SOCIÉTÉ DE GESTION

PAREF GESTION, SA au capital de 253.440€, agréée par l'AMF sous le numéro SG - SCPI 95-24

Président-Directeur Général

- **Jacques-Michel HIRSCH**

Commissaire aux comptes

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par *Daniel FESSON*

Suppléant : Dominique PAUL

Comité d'investissement

Président : Jacques KUNVARI

Expert immobilier

FONCIER EXPERTISE, représenté par *Jean-Michel TANGUY*

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée générale, conformément à l'article 20 des statuts et à l'article L 214-73 du Code Monétaire et Financier pour vous rendre compte de la vie et des activités de Novapierre 1 au cours de son septième exercice clos le 31 décembre 2006 et modifier certaines dispositions statutaires.

Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés suivant les dispositions du plan comptable des SCPI.

1 - RAPPORT IMMOBILIER

A) ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Le Comité d'investissement s'est réuni à plusieurs reprises pour étudier les projets qui lui étaient soumis par la société de gestion.

Il a été ainsi réalisé 7 acquisitions en 2006 portant sur 18 magasins situés à Paris (2), en région parisienne (14) et en province (2), totalisant 3.326 m², auxquelles s'ajoutent 2 acquisitions sous promesse au 31 décembre portant sur 6 magasins, dont 5 en province, d'une surface de 1.589 m² (cf. tableau III page 12).

Les magasins acquis en 2006 rapportent 376 K€/an et ont été acquis pour 5.119 K€ hors droits, soit un rendement brut de 7,3 %. Leur valeur d'expertise, qui figure sur le même tableau, est de 5.300 K€. Les magasins sous promesse rapportent 241 K€ et doivent être acquis pour 2.389 K€, soit un rendement brut de 9,4 % ; leur valeur d'expertise est de 2.570 K€.

B) EVALUATION DES IMMEUBLES

Les SCPI doivent faire évaluer chacun de leurs biens par un expert agréé par l'AMF une première fois lors de l'acquisition, puis tous les 5 ans, avec une actualisation annuelle entre deux évaluations.

L'article 25 du règlement 94-05 de l'AMF stipule que l'expertise doit être faite avant l'acquisition, lorsque le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion. En fait, Novapierre s'impose dans tous les cas de faire procéder à une première expertise avant toute acquisition, afin de sécuriser les acquisitions en confortant les estimations faites indépendamment par la société de gestion.

Tous les biens de Novapierre 1 ont ainsi été soumis à évaluation, y compris les biens sous promesse : au total, l'expertise se monte à 23.605 K€ pour un prix d'achat de 18.740 K€ (cf. tableau page 12). Pour les biens acquis avant 2006, elle se monte à 18,3 M€ contre 15,9 M€ l'année dernière, soit + 15,1 % en un an. Cette forte revalorisation s'explique notamment par la hausse importante des loyers due à l'évolution favorable de l'indice du coût de la construction.

C) SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation exprimé en pourcentage des loyers était de 97 % au 31 décembre 2006. Deux magasins étaient vacants. D'une part, nous avons résilié en fin d'année le bail d'un locataire bd Beaumarchais, à la suite d'impayés. Ce local sera bientôt proposé en relocation. D'autre part, le magasin rue Monsieur le Prince a été acquis en décembre 2006 avec un local vacant en cours de commercialisation.

Plusieurs relocations ont été réalisées avec un loyer en augmentation et sans vacance intermédiaire. Deux instances en révision de loyer en fin de bail ont abouti à des revalorisations importantes de loyer.

2 - RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

A) AUGMENTATION DE CAPITAL

Etant à capital variable, Novapierre 1 fait varier son capital de manière permanente, entre un *minimum* égal à 90 % du capital effectif en début d'exercice et un maximum égal au capital statuaire, soit 150.000 parts.

Au cours de l'exercice 2006, le *capital effectif* est passé de 72.176 à 99.142 parts. L'augmentation de 26.966 parts correspond à l'émission de 27.322 parts, moins le rachat de 221 parts et l'annulation de 135 pour refus de prêt (tableau VII page 17).

Nous proposons une résolution à votre approbation afin de porter le capital statuaire de 150.000 à 300.000 parts, pour tenir compte de ces évolutions.

Le prix d'émission, porté de 360€ à 373€ au début 2006, a été réévalué de façon exceptionnelle à 383€ au 1er août et porté à 390 € au 2 janvier 2007 sur la base de la valeur de reconstitution, ce qui représente une hausse de 4,56 % par rapport au début de 2006.

B) MARCHÉ DES PARTS

La société a enregistré 9 demandes de retrait pour 221 parts en 2006. Elles ont été satisfaites immédiatement. Au 31 décembre 2006, il n'y avait donc aucune demande en instance.

C) FONDS DE REMBOURSEMENT

Selon la réglementation, le fonds de remboursement peut être doté soit par prélèvement sur les résultats, soit par affectation du produit des cessions d'immeubles.

Les cessions d'actifs ne sont autorisées par la réglementation qu'après 6 ans de détention et dans la limite annuelle de 15 % des actifs. Les premières cessions peuvent donc intervenir depuis 2006. Compte tenu de la situation favorable du marché des parts, il n'est pas envisagé de céder des actifs. Toutefois, nous vous proposons une résolution visant à autoriser, si nécessaire, de telles cessions. Enfin, nous ne proposons pas d'amputer le résultat distribuable par une affectation au fonds de remboursement.

D) VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Ces valeurs, soumises à votre approbation en vertu de l'article L 214-78 du Code monétaire et financier, figurent en bas du tableau I de la page 10. Ce tableau donne également la *valeur comptable*, basée sur l'actif net, soit 308€ (contre 298€ l'année dernière).

La *valeur de réalisation*, basée sur la valeur estimée par l'expert de la SCPI, est de 360€ (contre 330€).

La *valeur de reconstitution*, qui tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission, est de 410 € (contre 377 €).

Le prix d'émission des parts peut être fixé librement dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 369 € et 451 €. Par prudence, la société de gestion a décidé de fixer le prix d'émission de la part à 390€ en janvier 2007.

E) AFFECTATION DES RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice est égal à 1.633.320€.

Nous vous proposons d'approuver la distribution de 1.620.322 € correspondant aux 4 acomptes trimestriels déjà versés.

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1er janvier 2006, le bénéfice distribué sera ainsi de 21 € représentant une rentabilité brute de 5,63 % l'an par rapport au prix d'émission de la part au 1er janvier 2006, soit 373 €.

Si vous acceptez l'affectation des résultats qui vous est proposée, le report à nouveau s'élèvera à 50.458€ à l'issue de l'assemblée générale.

F) DOTATIONS AUX PROVISIONS

Une provision pour travaux a été dotée comme prévu à hauteur de 3 % des loyers facturés, soit 51 €.

G) RÉMUNÉRATION DE LA GESTION

Conformément aux statuts, PAREF GESTION a perçu 806 € HT en commission de souscription (au plus 8 % HT des capitaux collectés) et 151 € en commission de gestion (8 % HT des loyers et produits financiers nets).

H) CREDIT DE TRÉSORERIE

L'assemblée générale du 28 avril 2004 a adopté une résolution portant la limite de recours à l'emprunt à 7 millions d'euros.

Novapierre 1 dispose d'une ligne de crédit ouverte par la BRED qui a été portée en 2005 de 800 à 1.200 €.

Cette ligne de crédit n'a pas été utilisée en 2006. Elle peut permettre toutefois de positionner la SCPI sur des offres pour des montants dépassant sa trésorerie immédiatement disponible.

Le tableau VI (page 16) montre que Novapierre 1 disposait au début de 2007 d'une capacité d'investissement de 8,6 M€. Les lignes de crédit supplémentaires qui pourraient être demandées pour atteindre la limite de 7 M€ autorisée par l'assemblée générale du 28 avril 2004 permettraient d'investir 5,8 M€ en plus, soit au total 14,4 M€ sans préjudice de la nouvelle collecte.

I) ENGAGEMENTS HORS BILAN

En contrepartie des engagements de financement reçus de la BRED et en vertu de l'autorisation donnée par l'assemblée générale du 27 octobre 2000, votre société a donné en hypothèque les biens immobiliers situés rue de Silly à Boulogne, rue de St Germain à Maisons-Laffitte et avenue des Gobelins à Paris (sans changement).

J) OPCI

L'ordonnance n°2005-1278 du 13 octobre 2005 a défini le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et la loi de finances rectificative pour 2005 leur régime fiscal.

Un décret précisant les règles de composition et de fonctionnement des OPCI a été publié le 8 décembre 2006. L'ordonnance 2005-1278 a été ratifiée le 14 décembre 2006 à l'occasion du vote de la loi sur le développement de la participation et de l'actionnariat salarié. Les OPCI devraient donc maintenant pouvoir voir le jour rapidement, dès homologation du règlement général de l'AMF attendue au cours du premier semestre 2007.

L'OPCI pourra revêtir deux formes juridiques distinctes : le FPI (Fond de Placement Immobilier) et la SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable), qui bénéficieront de deux régimes fiscaux distincts :

- les détenteurs de parts de FPI seront soumis à la fiscalité des revenus fonciers (c'est-à-dire le régime fiscal actuel de Novapierre), mais seuls les revenus distribués seront taxés contrairement à la situation présente.
- les détenteurs de parts de SPPICAV seront soumis à la fiscalité des revenus et des plus-values de valeurs mobilières (régime des actions de sociétés).

Les SCPI disposent d'un délai de cinq ans à compter de l'homologation du règlement général de l'AMF, pour tenir une assemblée générale des associés en vue de se prononcer sur la transformation éventuelle en OPCI. Toutefois, contrairement à ce qui avait été prévu par l'ordonnance d'octobre 2005, l'existence des SCPI n'est plus remise en cause si elles ne veulent pas se transformer.

Il a semblé prématuré d'envisager une transformation de votre SCPI en OPCI dès cette assemblée générale. Une assemblée extraordinaire sera éventuellement convoquée après clarification de certains aspects fiscaux concernant les FPI (principalement l'application aux FPI de l'article 210 E du CGI).

Les textes définissant le régime des OPCI, ainsi que diverses publications à leur sujet, sont disponibles sur le site www.paref-gestion.com.

K) MODIFICATIONS DES STATUTS

Outre celle relative au nombre de parts du capital statuaire (cf. ci-avant), il vous est proposé pour approbation deux modifications des statuts : l'une prévoit la mise en place de frais de dossier lors des opérations de retrait ou de cession de parts et l'autre porte sur la rémunération des membres du conseil de surveillance (cf. page 18).

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et leurs annexes au 31 décembre 2006.

Nous avons été régulièrement informés par la société de gestion de la marche de votre SCPI, de ses acquisitions, des conditions d'émission des parts et de la situation locative des biens acquis.

Nous n'avons pas de remarques à formuler sur les opérations de votre société et nous vous proposons d'approuver les comptes de l'exercice, y compris les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution.

La convention statutaire entre votre société et la société de gestion s'est exécutée normalement. Conformément à la loi, celle-ci est mentionnée dans le rapport spécial du commissaire aux comptes que nous vous proposons de ratifier.

Tous les investissements ont fait l'objet d'une expertise préalable et ont été soumis au comité d'investissement qui nous a rendu compte régulièrement de ses travaux.

Il nous paraît souhaitable, comme le propose la société de gestion, d'autoriser la société de gestion à vendre des actifs dans le cadre des limites réglementaires si une opportunité intéressante se présentait et de modifier les statuts pour prévoir la facturation de frais de dossier au titre des opérations de retrait ou de cession de parts. Nous attirons également votre attention sur la résolution visant la modification de la rémunération des membres du conseil de surveillance, qui nous paraît justifiée compte tenu de la taille atteinte par votre SCPI.

Nous avons examiné les dispositions applicables aux futurs OPCI. Compte tenu de textes restant à paraître à ce jour et de la nécessaire clarification de certains aspects fiscaux, il nous paraît prématuré d'envisager une transformation de votre SCPI en OPCI lors de la présente AG. Nous pensons néanmoins qu'il faudra le faire bientôt. Comme nous l'avions signalé dès l'an dernier, ce nouveau régime nous apparaît globalement favorable : il ne modifie pas significativement le fonctionnement de Novapierre qui est une SCPI à capital variable, tout en introduisant des assouplissements dans la gestion et l'investissement qui devraient augmenter les performances, à conditions de marché inchangées.

En conclusion, nous vous proposons d'approuver l'ensemble des résolutions soumises à votre assemblée.

Paris, le 7 février 2007

Stéphane LIPSKI

Président du Conseil de Surveillance

R A P P O R T G É N É R A L

Mesdames, Messieurs les Associés,

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 2006, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société **NOVA-PIERRE 1**, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par le code monétaire et financier.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de votre société. Les valeurs vénables des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 20 avril 2004. Il nous appartient sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre 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 à la valeur vénale des immeubles déterminée 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 sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification de nos 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 les éléments suivants :

Règles et principes comptables :

La note 2 III de l'annexe expose la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Nous précisons que le montant de la provision, nette des reprises effectuées lors de la réalisation de gros travaux, résulte de ce calcul forfaitaire et n'est pas supporté par un plan prévisionnel de travaux.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

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

III - 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 par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 9 mars 2007

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Daniel Fesson

Jean-Baptiste Deschryver

R A P P O R T S P E C I A L

Mesdames, Messieurs les Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de nouvelles conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles qui ont été conclues, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous vous informons que nous n'avons eu connaissance d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L.214-76 précité.

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.

Avec la société Paref Gestion :

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant :

- une commission de gestion de 8% hors taxes des loyers et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice, la commission prise en charge par votre société s'élève à 151 437€hors taxes ;

- une commission de souscription au plus égale à 8 % hors taxes du prix de souscription des parts. Au titre de l'exercice, les commissions comptabilisées par votre société s'élèvent à 805 673€ hors taxes.

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.

Neuilly-sur-Seine, le 9 mars 2007

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Daniel Fesson

Jean-Baptiste Deschryver

TABLEAU I - ETAT DU PATRIMOINE

	31.12.2006		31.12.2005	
	bilan (1)	estimé (2)	bilan (1)	estimé (2)
I PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Terrains et constructions locatives	18 740 013	23 605 000	13 620 551	15 900 000
Immobilisations en cours (promesses)	2 389 000	2 389 000	3 768 000	3 768 000
Moins reste à payer	-2 257 495	-2 257 495	-3 644 456	-3 644 456
Revalorisation des biens sous promesse		181 000		-23 000
Immobilisations locatives	18 871 518	23 917 505	13 744 095	16 000 544
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Frais d'acquisition des immeubles				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0		0	
Dépréciation exceptionnelle d'immo. locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-108 562		-57 401	
Autres provisions pour risques et charges				
Provisions liées aux placements immobiliers	-108 562		-57 401	
TOTAL I	18 762 956	23 917 505	13 686 694	16 000 544
II AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Associés capital souscrit non versé	1 051 137	1 051 137	1 098 028	1 098 028
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Actifs immobilisés	1 051 137	1 051 137	1 098 028	1 098 028
Locataires et comptes rattachés	691 565	691 565	443 284	443 284
Autres créances	288 162	288 162	97 343	97 343
Provisions pour dépréciation des créances	-9 009	-9 009	-5 181	-5 181
Créances	970 718	970 718	535 446	535 446
Valeurs mobilières de placement	10 460 000	10 460 000	5 243 000	5 243 000
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	962 446	962 446	2 407 010	2 407 010
Valeurs de placement et disponibilités	11 422 446	11 422 446	7 650 010	7 650 010
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes financières	0	0	0	0
Dépôts de garantie reçus	-520 824	-520 824	-404 000	-404 000
Dettes d'exploitation	-264 764	-264 764	-499 267	-499 267
Dettes associés	-424 926	-424 926	-266 625	-266 625
Dettes diverses	-122 081	-122 081	-67 179	-67 179
Dettes	-1 332 595	-1 332 595	-1 237 071	-1 237 071
TOTAL II	12 111 706	12 111 706	8 046 413	8 046 413
III COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	1 429	1 429	1 607	1 607
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-383 360	-383 360	-240 763	-240 763
TOTAL III	-381 931	-381 931	-239 156	-239 156
TOTAL GENERAL	30 492 731	35 647 280	21 493 951	23 807 801
Nombre de parts en fin de période	99 142	99 142	72 176	72 176
Valeur par part comptable (1) réalisation (2)	308	360	298	330
Frais de reconstitution (3)		5 024 084		3 374 636
<i>Total = valeur de reconstitution globale</i>		<i>40 671 364</i>		<i>27 182 437</i>
Valeur de reconstitution par part		410		377

(1) La colonne "valeur bilan" est basée sur les coûts historiques. Le total donne la "valeur comptable".

(2) La colonne "valeur estimée" est basée sur l'expertise de fin d'année 2006. Le total donne la "valeur de réalisation".

(3) frais d'acquisition des immeubles (7,5%) plus commission de souscription (8 %)

TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

	Situation au 31/12/2005	Affect. résult 05	Autres mouvements	Situation au 31/12/2006
Capital				
Capital souscrit	16 727 760		6 407 040	23 134 800
Capital en cours de souscription	594 480		64 800	659 280
<i>Sous-total</i>	<i>17 322 240</i>	<i>0</i>	<i>6 471 840</i>	<i>23 794 080</i>
Primes d'émission				
Primes d'émission	6 735 300		3 606 801	10 342 101
Primes d'émission en cours de souscription	287 232		104 625	391 857
Prélèvement sur prime d'émission	-2 888 281		-1 197 484	-4 085 765
<i>Sous-total</i>	<i>4 134 251</i>	<i>0</i>	<i>2 513 942</i>	<i>6 648 193</i>
Ecarts d'évaluation	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur résultat	0			0
Plus ou moins-values cessions d'immeubles	0			0
Réserves	0			0
Report à nouveau	31 384	6 076	0	37 460
Résultat				
Résultat de l'exercice antérieur	936 354	-936 354		0
Distribution	-930 278	930 278		0
Résultat de l'exercice			1 633 320	1 633 320
Acomptes sur distribution			-1 620 322	-1 620 322
<i>Sous-total</i>	<i>6 076</i>	<i>-6 076</i>	<i>12 998</i>	<i>12 998</i>
TOTAL	21 493 951	0	8 998 780	30 492 731

TABLEAU III - INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Activité	Surface m²	Loyer €/an	Valeur 2006 K€		Rend % (2)	Valeur 2005 K€	
								comptable	estimée(1)		comptable	estimée
75011	PARIS	Richard Lenoir	mars-00	1	Sanitaires	1 050	89 171	373	1 150	7,8%	373	850
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Silly	avr-00	1	Assurance	153	46 833	424	530	8,8%	424	500
75002	PARIS	Rameau	avr-00	1	Publicité	31	12 897	91	160	8,1%	91	135
78600	MAISONS-LAFFITTE	St Germain	oct-00	1	Restaurant	254	38 914	211	400	9,7%	211	370
75018	PARIS	Damrémont	déc-00	3	Pharmacie, immobilier, boulangerie	250	49 705	429	615	8,1%	429	580
Total acquisitions 2000				7		1 738	237 520	1 528	2 855	8,3%	1 528	2 435
93000	ST OUEN	République	janv-01	1	Pharmacie	159	30 625	215	380	8,1%	215	350
75011	PARIS	Voltaire	mars-01	2	Assurance, optique	141	48 839	297	600	8,1%	297	560
75013	PARIS	Gobelins	août-01	2	Chaussures, boulangerie	264	47 264	434	620	7,6%	434	530
Total acquisitions 2001				5		564	126 728	946	1 600	7,9%	946	1 440
75011	PARIS	Roquette	oct-02	3	Vidéo, restaurant, éditions	355	97 069	960	1 200	8,1%	960	1 100
75001	PARIS	St Honoré	oct-02	1	Presse	117	39 125	286	610	6,4%	286	400
Total acquisitions 2002				4		472	136 194	1 246	1 810	7,5%	1 246	1 500
94300	VINCENNES	Montreuil	juin-03	1	Parapharmacie	107	63 225	426	600	10,5%	426	570
75006	PARIS	Monsieur le Prince	juin-03	1	Produits culturels coréens	67	30 000	255	370	8,1%	255	310
Total acquisitions 2003				2		174	93 225	681	970	9,6%	681	880
75019	PARIS	Mac Donald	janv-04	1	Jouets	842	108 239	985	1 380	7,8%	985	1 270
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Reine	févr-04	1	Bureau de Poste	186	82 426	750	950	8,7%	750	800
75014	PARIS	Raymond Losserand	mars-04	2	Restaurant, traiteur	94	19 891	187	258	7,7%	187	220
75004	PARIS	Sévigné	avr-04	1	Bijoux fantaisie	31	38 608	335	450	8,6%	335	400
75011	PARIS	Beaumarchais	nov-04	2	Cycles, plomberie	423	89 307	800	1 200	7,4%	800	900
75019	PARIS	Botzaris	déc-04	1	Alimentaire	243	42 463	475	550	7,7%	475	525
Total acquisitions 2004				8		1 818	380 934	3 532	4 788	8,0%	3 532	4 115
60100	CREIL	République	mars-05	1	Vins et spiritueux	117	17 624	195	210	8,4%	195	200
75001	PARIS	Opéra	avr-05	1	Bureau de change	40	84 717	719	1 050	8,1%	719	840
75002	PARIS	Petits Carreaux	avr-05	3	Optique, restaurant, bijouterie	128	52 493	631	800	6,6%	631	655
75002	PARIS	Gramont	avr-05	1	Boulangerie/café	44	16 827	213	225	7,5%	213	200
75005	PARIS	Montagne Ste Genevieve	avr-05	1	Restaurant	70	20 494	245	270	7,6%	245	240
75008	PARIS	Tronchet	avr-05	1	Bureaux	26	9 127	107	130	7,0%	107	110
75012	PARIS	Docteur Goujon	avr-05	1	Entreprise de services	31	12 508	143	150	8,3%	143	130
75014	PARIS	Plantes	avr-05	1	Association culturelle	186	52 302	633	590	8,9%	633	540
75018	PARIS	Abbesses	avr-05	1	Equipeement de la personne	44	27 726	344	320	8,7%	344	270
94300	VINCENNES	Montreuil	avr-05	1	Prêt à porter	28	12 300	148	155	7,9%	148	140
75017	PARIS	Ampère	avr-05	4	Parkings	4	7 216	82	100	7,2%	82	85
94300	VINCENNES	Laitières.	sept-05	1	Plombier	24	6 484	60	62	10,5%	60	60
75012	PARIS	Daumesnil	oct-05	1	Restaurant	96	42 007	479	510	8,2%	479	430
78140	VELIZY	Europe	déc-05	1	Fitness	606	127 505	1 200	1 200	10,6%	1 200	1 150
78012	PARIS	Ledru-Rollin	déc-05	1	Intérim	122	28 797	320	340	8,5%	320	310
91120	PALaiseau	Paris	déc-05	1	Boulangerie	193	14 780	170	170	8,7%	170	170
Total acquisitions 2005				21		1 760	532 907	5 686	6 282	8,5%	5 686	5 530
91800	BOUSSY	La Ferme	févr-06	10	Centre commercial	1 631	107 208	1 036	1 170	9,2%		
62100	CALAIS	Jacquard	févr-06	1	Opticien	517	35 000	550	570	6,1%		
59320	ENGLOS	Fusillés	mai-06	1	Peinture professionnelle	530	56 000	678	700	8,0%		
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Thiers	mai-06	2	Ascenseurs	127	34 824	446	400	8,7%		
92800	PUTEAUX	Jean Jaurès	oct-06	1	Prêt à porter enfants	90	24 000	390	410	5,9%		
92500	RUEIL-MALMAISON	Marechal Foch	nov-06	1	Papeterie	258	72 000	1 000	1 050	6,9%		
75006	PARIS	Monsieur le Prince	déc-06	2	Editions	173	46 800	1 020	1 000	4,7%		
Total acquisitions 2006				18		3 326	375 832	5 120	5 300	7,1%	0	0
Total général				65		9 852	1 883 340	18 740	23 605	8,0%	13 620	15 900

TABLEAUX RECAPITULATIFS (3)

Murs de magasins	96,5%		9 509	1 779 871	17 473	22 385	8,0%	12 799	15 165
Bureaux et locaux d'activités	3,5%		343	103 469	1 267	1 220	8,5%	821	735
TOTAL GENERAL	100,0%		9 852	1 883 340	18 740	23 605	8,0%	13 620	15 900
Paris	48,2%		4 750	1 084 795	10 521	14 308	7,6%	9 501	11 280
Ile de France	40,0%		3 938	689 921	6 795	7 817	8,8%	3 923	4 420
Régions	11,8%		1 164	108 624	1 423	1 480	7,3%	195	200
TOTAL GENERAL	100,0%		9 852	1 883 340	18 740	23 605	8,0%	13 620	15 900
dont acquisitions 2006			3 326	375 832	5 120	5 300	7,1%		
acquisitions antérieures			6 526	1 507 508	13 620	18 305	8,2%	13 620	15 900
Situation à fin 2005			6 526	1 402 388	13 620	15 900	8,8%	13 620	15 900
Variation sur un an				7,5%		15,1%			

PROMESSES NON REGULARISEES EN FIN D'EXERCICE

Code postal	Ville	Voie	Date promesse	Nb lots	Activité	Surface m2	Loyer €/an	Valeur K€		Rend % (2)
								d'achat	estimée(1)	
95330	ENGHIEN LES BAINS	Général De Gaulle	avr-06	1	Cuisines	226	60 000	690	670	9,0%
10150	PONT SAINT MAR	Marc Verdier	août-06	5	Vêtements, cosmétiques et restaurant	1 363	181 400	1 699	1 900	9,5%
Total général				6		1 589	241 400	2 389	2 570	9,4%

(1) la valeur "estimée" est basée sur l'expertise de fin d'année par Foncier Expertise (ou expertise à l'achat si acquis dans l'année)

(2) rendement calculé par rapport à la dernière valeur d'expertise

(3) tableaux récapitulatifs sectoriels et géographiques du patrimoine.

TABLEAU IV - COMPTE DE RESULTAT

	EXERCICE 2006	EXERCICE 2005
CHARGES		
Frais d'acquisition d'immeubles	380 811	355 460
Autres charges ayant leur contrepartie en produits	148 155	98 253
Charges d'entretien du patrimoine locatif	8 417	6 567
Grosses réparations	8 293	91 059
Impôts fonciers	68 985	49 985
Autres charges immobilières	8 013	4 573
Charges immobilières	622 674	605 897
Commission de gestion	151 437	90 115
Commission de souscription	805 673	919 879
Honoraires d'exploitation	44 501	31 000
Impôts et taxes	4 420	5 220
Dotation aux amortissements d'exploitation		0
Dotation aux provisions pour créances douteuses	19 368	6 756
" " pour grosses réparations	51 161	32 525
Autres charges	5 046	5 462
Charges d'exploitation	1 081 606	1 090 957
Charges financières	17 472	7 747
Charges exceptionnelles	17	0
Dotation aux amort. et prov. charges exceptionnelles	0	0
Charges exceptionnelles	17	0
TOTAL DES CHARGES	1 721 769	1 704 601
BENEFICE	1 633 320	936 354
TOTAL GENERAL	3 355 089	2 640 955
PRODUITS		
Loyers	1 707 587	1 086 388
Charges facturées	217 437	200 840
Produits annexes	0	0
Produits de l'activité immobilière et annexes	1 925 024	1 287 228
Reprises d'amortissements d'exploitation	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	15 539	1 575
" " pour grosses réparations	0	20 861
Transferts de charges d'exploitation	1 197 483	1 279 340
Autres produits	0	0
Autres produits d'exploitation	1 213 022	1 301 776
Produits financiers	205 069	50 012
Produits exceptionnels	11 974	1 939
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		0
Produits exceptionnels	11 974	1 939
TOTAL DES PRODUITS	3 355 089	2 640 955

Le résultat de l'exercice 2006 est de 1.633 K€. Compte tenu du projet d'affectation de ce résultat, le total des fonds propres est de 30.493 K€. Les notes ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

1 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes ont été établis suivant les conventions générales comptables et le plan comptable des SCPI, modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999.

Les immeubles sont inscrits dans l'état du patrimoine (tableau I page 10) à leur coût historique dans la colonne « valeur bilantielle ». Leur valeur vénale actuelle, déterminée d'après les estimations de Foncier Expertise, figure dans la colonne « valeur estimée ».

La méthodologie de Foncier Expertise consiste à déterminer la valeur des biens en fonction de leur rendement et à amender éventuellement les résultats obtenus en fonction de valeurs de marché.

Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les 5 ans. Une simple actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Les charges et les produits sont comptabilisés hors TVA.

2 - INFORMATIONS DIVERSES

I) ETAT DU PATRIMOINE (tableau I page 10)

- *Terrains et constructions locatives* : la valeur estimée se monte à 23.605 K€, soit une plus-value latente de 4.865 K€ par rapport au prix d'achat de 18.740 K€ qui figure dans la première colonne.

- *Immobilisations en cours* : ce poste représente en totalité le prix d'achat des biens sous promesse à la clôture, soit 2.389 K€ pour une valeur estimée de 2.570 K€ (cf tableau page 12 infra). Les sommes versées à titre d'acompte à valoir sur le prix d'acquisition des biens sous promesse s'élèvent à 131 K€ et la somme restant à payer à 2.257 K€.

- *Provision pour grosses réparations* : cette provision est forfaitaire et basée sur les loyers.

- *Capital souscrit non versé* : il s'agit de sommes à recevoir d'établissements de crédit au titre de prêts demandés par des clients pour le financement de leur souscription. En cas de recours au crédit, il s'écoule au moins un mois entre l'enregistrement des souscriptions et le versement des fonds. Ce poste comprend les souscriptions reçues en décembre 2006, réglées au début de 2007. La contrepartie est ventilée au tableau II entre capital et prime en cours de souscription.

- *Locataires* : ce poste comprend principalement les loyers de 2007 quittancés en décembre 2006 pour les locataires payant d'avance.

- *Autres créances* : il s'agit principalement des fonds de rou-

lement payés aux syndics.

- *Disponibilités* : pour éviter des cessions préjudiciables à certains associés, la trésorerie disponible est placée en certificats de dépôt et non pas en SICAV de trésorerie.

- *Dettes d'exploitation* : ce poste correspond à des factures reçues en fin d'année ainsi qu'à des factures à recevoir du commissaire aux comptes et de l'expert comptable.

- *Dettes diverses* : il s'agit notamment de la TVA collectée.

- *Produits constatés d'avance* : il s'agit des loyers à échoir facturés en décembre.

II) CAPITAUX PROPRES (tableau II page 11)

- *Capital souscrit* : les souscriptions sont ventilées entre le nominal invariable (240 € par part) et la prime d'émission, calculée par différence.

- *Capital et prime en cours de souscription* : il s'agit des souscriptions reçues en fin d'année et financées par des crédits bancaires non débloqués au 31 décembre.

- *Prélèvement sur la prime* : il s'agit des frais d'acquisition d'immeubles, y compris les frais annexes, et de la commission de souscription, statutairement prélevés sur la prime.

III) RESULTAT (tableau IV page 13)

- *Frais d'acquisition d'immeubles* : ce poste enregistre les droits d'enregistrement et les frais d'actes ainsi que les honoraires des expertises préalables, les commissions payées aux intermédiaires sur les acquisitions et la quote-part de Novapierre 1 dans les frais de mise en copropriété.

- *Dotation aux provisions* : la provision pour grosses réparations est égale à 3 % des loyers. La dotation aux provisions pour créances douteuses s'élève à 19 K€.

- *Commission de gestion* : celle-ci est égale à 8 % HT des loyers et produits financiers nets.

- *Commission de souscription* : celle-ci est au plus égale à 8 % HT des souscriptions. Elle est comptabilisée lors des souscriptions mais n'est payée que lors de la réception des fonds par la société.

- *Honoraires d'exploitation* : il s'agit des frais de l'expertise immobilière annuelle et des honoraires d'avocats, de réviseurs comptables et de commissaires aux comptes.

- *Transfert de charges* : ce poste comprend les frais d'acquisition des immeubles et la commission de souscription qui sont statutairement amortis sur la prime d'émission.

- *Produits financiers* : ceux-ci sont des intérêts de certificats de dépôt négociables.

- *Charges financières* : il s'agit des frais et commissions payés au titre de la ligne de crédit de la BRED.

TABLEAU V - RESULTAT PAR PART (1)

	2002		2003		2004		2005		2006	
	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€
REVENUS										
Recettes locatives brutes	84%	18,3	93%	21,3	96%	25,9	95%	24,4	89%	22,0
Produits financiers	15%	3,2	6%	1,5	2%	0,6	4%	1,1	11%	2,6
Produits divers	2%	0,4	0%	0,1	2%	0,4	0%	0,0	1%	0,2
Total des revenus	100%	21,8	100%	22,8	100%	27,0	100%	25,6	100%	24,8
CHARGES										
Grosses réparations	0%	0,0	5%	1,1	1%	0,2	8%	2,0	0%	0,1
Autres charges immobilières, nettes	4%	0,9	4%	0,9	3%	0,8	-4%	-1,0	0%	0,1
Commission de gestion	8%	1,7	8%	1,8	8%	2,0	8%	2,0	8%	2,0
Autres frais de gestion	7%	1,5	6%	1,4	6%	1,8	4%	0,9	3%	0,7
Charges financières	1%	0,3	2%	0,4	1%	0,2	1%	0,2	1%	0,2
Charges exceptionnelles	0%	0,0	0%	0,0	4%	1,2	0%	0,0	0%	0,0
<i>Sous-total charges externes</i>	<i>20%</i>	<i>4,4</i>	<i>24%</i>	<i>5,5</i>	<i>23%</i>	<i>6,1</i>	<i>16%</i>	<i>4,2</i>	<i>12%</i>	<i>3,1</i>
Amortissements nets du patrimoine										
" autres (travaux à étaler)										
Provisions nettes pour travaux (3)	3%	0,5	2%	0,6	2%	0,6	1%	0,3	3%	0,7
" " autres (3)	2%	0,3	4%	1,0	-4%	-1,0	0%	0,1	0%	0,0
<i>Sous-total charges internes</i>	<i>4%</i>	<i>0,9</i>	<i>7%</i>	<i>1,5</i>	<i>-1%</i>	<i>-0,3</i>	<i>1%</i>	<i>0,4</i>	<i>3%</i>	<i>0,7</i>
TOTAL DES CHARGES	24%	5,3	31%	7,1	22%	5,8	18%	4,5	15%	3,8
RESULTAT	76%	16,5	69%	15,7	78%	21,1	82%	21,1	85%	21,1
Variation du report à nouveau	3%	0,6	1%	0,2	3%	0,7	1%	0,1	1%	0,2
Variation des autres réserves										
Revenus distribués	73%	16,0	68%	15,6	76%	20,4	82%	21,0	85%	21,0
<i>Nombre de parts au 31.12</i>	<i>19347</i>		<i>24955</i>		<i>38788</i>		<i>72176</i>		<i>99142</i>	
" " <i>moyenne annuelle</i>	<i>15434</i>		<i>20545</i>		<i>26694</i>		<i>44442</i>		<i>77474</i>	

(1) rapporté à la moyenne annuelle, calculée d'après les dates de jouissance (dernière ligne du tableau)

(2) tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI - TABLEAU DE FINANCEMENT

	Total au 31/12/2005	Année 2006	Total au 31/12/2006
Augmentation de capital, y c prime d'émission	24 344 772	10 183 266	34 528 038
Bénéfice	2 272 741	1 633 320	3 906 061
Variation des dettes à court terme	1 211 209	79 820	1 291 029
Dotations nettes aux provisions	57 403	51 161	108 564
TOTAL DES RESSOURCES	27 886 125	11 947 567	39 833 692
Commission de souscription	-1 762 160	-805 673	-2 567 833
Achat d'immeubles	-13 744 095	-5 127 423	-18 871 518
Frais d'acquisition	-1 096 463	-380 811	-1 477 274
TVA et autres frais non récupérables	-29 658	-10 999	-40 657
Variation des valeurs réalisables	-1 635 081	-388 203	-2 023 284
Solde du dividende	-405 146	-266 625	-671 771
Acomptes sur dividendes	-1 563 512	-1 195 396	-2 758 908
TOTAL DES EMPLOIS	-20 236 115	-8 175 130	-28 411 245
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	7 650 011	3 772 437	11 422 448
Passif exigible	-1 211 209	-79 820	-1 291 029
Solde du dividende	-266 625	-158 301	-424 926
Promesses en cours	-3 768 000	1 379 000	-2 389 000
Acomptes versés sur promesses	123 544	7 961	131 505
Lignes de crédit à moyen terme (1)	1 200 000	0	1 200 000
DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS	3 727 721	4 921 277	8 648 998

(1) maximum 7 M€

TABLEAU VII - EVOLUTION DU CAPITAL

Année (31.12)	Capital nominal 240 €	Souscriptions reçues moins les retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31.12
2 000	1 960 560	2 213 301	8 169	58	73 810	290
2 001	3 527 520	2 021 709	14 698	83	160 777	310
2 002	4 643 280	1 489 389	19 347	109	106 752	323
2 003	5 989 200	1 857 780	24 955	142	143 575	333
2 004	9 309 120	4 787 739	38 788	187	357 367	348
2 005	17 322 240	11 974 854	72 176	336	919 879	360
2 006	23 794 080	10 183 266	99 142	508	805 673	383

TABLEAU VIII - PRIX ET RENDEMENT DE LA PART

Année	Prix de la part en € au 1er janvier		Dividende de l'année par part	Rendement de la part %		Rep.à nouveau € par part au 1er janvier
	Entrée	Sortie		Prix d'entrée	Prix de sortie	
2000	280	260	9	3,2%	3,5%	0
2001	310	279	18	5,8%	6,5%	0,18
2002	323	297	16,05	5,0%	5,4%	0,01
2003	333	306	15,60	4,7%	5,1%	0,46
2004	348	320	20,40	5,9%	6,4%	0,49
2005	360	331	21,00	5,8%	6,3%	0,81
2006	373	343	21,00	5,6%	6,1%	0,52
2007	390	359	NA	NA	NA	0,51

TABLEAU IX - MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Année	Parts retirées		Demandes en suspens	Délai moyen d'exécution	Rémunération du gérant sur les cessions
	Nombre	% des parts en circulation			
2000	0		0		
2001	42	0,3%	0	15 j	0
2002	163	0,8%	0	15 j	0
2003	315	1,3%	0	15 j	0
2004	27	0,0%	0	15 j	0
2005	1231	1,2%	0	15 j	0
2006	221	0,2%	0	15 j	0

**TABLEAU X - AFFECTATION DU RESULTAT
DE L'EXERCICE PRECEDENT**

Résultat de l'exercice précédent	936 354
Report à nouveau en début d'exercice	31 384
Total	967 738
Distribution au titre de l'exercice précédent	-930 278
Report à nouveau en fin d'exercice	37 460

RESOLUTIONS

1ère RÉOLUTION

L'assemblée générale, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2006 tels qu'ils lui ont été soumis.

2ème RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport spécial établi par le Commissaire aux comptes en application de l'article L 214-76 du Code monétaire et financier, ratifie les conclusions de ce rapport.

3ème RÉOLUTION

L'assemblée générale arrête le résultat de l'exercice à la somme de 1.633.320 €. Elle approuve la distribution de 1.620.322 €, représentant 21 € par part ayant pleine jouissance et décide de reporter à nouveau le solde, soit 12.998 €.

4ème RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société, telles qu'elles sont établies dans le rapport de la société de gestion, à savoir respectivement 308, 360 et 410 € par part.

5ème RÉOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à vendre des biens dans les conditions de délai de détention et de pourcentage des actifs fixées par le décret 71-524 du 1er juillet 1971 modifié, après avis du comité d'investissement en application de l'article 18 des statuts, et à alimenter en priorité le fonds de remboursement avec le produit des ventes à hauteur de 1,5 M€.

6ème RESOLUTION

Le mandat de la société PricewaterhouseCoopers Audit, commissaire aux comptes titulaire, étant arrivé à expiration, l'assemblée générale décide de le renouveler pour une période de 6 ans, jusqu'à l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

7ème RESOLUTION

L'assemblée générale nomme Monsieur Etienne Boris en tant que commissaire aux comptes suppléant, en remplacement de Monsieur Dominique Paul, pour une période de 6 ans, jusqu'à l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

8ème RÉOLUTION (à caractère extraordinaire)

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 6, §1 des statuts comme suit :

Article 6 §1 Capital statutaire (ancienne rédaction)

Le capital statutaire, qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à 36.000.000 euros. Il est divisé en 150 000 parts de 240 euros nominal. Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Article 6 §1 Capital statutaire (nouvelle rédaction)

Le capital statutaire, qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à 72.000.000 euros. Il est divisé en 300 000 parts de 240 euros nominal. Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

9ème RÉOLUTION (à caractère extraordinaire)

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 17 des statuts comme suit :

A la suite du premier paragraphe, il est ajouté :

- **retrait et cession** : la société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires de 75€ HT par dossier de retrait ou de cession de parts.

10ème RÉOLUTION (à caractère extraordinaire)

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 18 des statuts comme suit :

Rémunération du conseil (ancienne rédaction) :

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement des frais réels exposés pour se rendre aux réunions du conseil et le cas échéant pour remplir les missions prévues ci-dessus. Ils n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction.

Rémunération du conseil (nouvelle rédaction) :

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés pour se rendre aux réunions du conseil et le cas échéant pour remplir les missions prévues ci-dessus, dans la limite de 150€ par déplacement. Ils perçoivent des jetons de présence de 250 € par participation aux réunions du conseil. Les membres du comité d'investissement perçoivent des jetons de présence de 250 € par participation aux réunions du comité. Les présidents du conseil de surveillance et du comité d'investissement perçoivent en outre des jetons de présence annuels de 500€. Les membres du conseil n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction.

11ème RÉOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.



14, boulevard du Maréchal Foch, RUEIL MALMAISON (92500)
Acquis le 7 novembre 2006



Centre Commercial de l'Oseraie, OSNY (95520)
Acquis le 29 janvier 2007



Centre commercial à ENGLOS (59320)
Acquis le 16 mai 2006

Dernière de couverture :
2 locaux commerciaux rue Monsieur Le Prince, Paris VI
Acquis le 14 décembre 2006



P A R E F
G E S T I O N
VOTRE CAPITAL PIERRE

8 rue Auber 75009 PARIS * Tél 01 40 29 86 86 * Fax 01 40 29 86 87 * Internet www.paref-gestion.com * E-mail gestion@paref.com
SA au capital de 253.440 € * 380 373 753 RCS Paris * Agrément COB (devenue AMF) SG - SCPI 95-24 * Cartes Professionnelles N° T9170 et G4438