

NOVAPIERRE

1

RAPPORT D'ACTIVITE 2007



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



*37 boulevard Jacquard, 62100 CALAIS
Acquis le 16 février 2006*



*83 rue Damrémont, Paris XVIII
Acquis le 21 décembre 2000*



*58 avenue de la Résistance, 93340 LE RAINCY
Acquis le 19 décembre 2007*

*Couverture : 32 rue Monsieur Le Prince, Paris VI
Acquis le 27 juin 2003 (récemment ravalé)*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 14 MAI 2008**EXERCICE 2007****CONSEIL DE SURVEILLANCE****Président****- Stéphane LIPSKI**, commissaire aux comptes**Membres**

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

SOCIÉTÉ DE GESTION**PARFF GESTION**, SA au capital de 253.440 €, agréée par l'AMF sous la référence AMF GP-08000011**Président du conseil d'administration****- Jacques-Michel HIRSCH****Directeur Général****- Patrick LENOËL****Commissaire aux comptes**

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Jean-Baptiste DESCHRYVER

Suppléant : Etienne BORTIS

Comité d'investissement

Président : Jacques KUNVART

Expert immobilier

FONCTER EXPERTISE, représenté par Alain LEBON

Performance de plus de 10 %

En 2007, Novapierre 1 a poursuivi la diversification de son portefeuille avec 27 nouvelles acquisitions sur 14 adresses, ce qui porte en fin d'année à 92 le nombre de magasins détenues par la SCPI. Avec l'élargissement des investissements en région parisienne et en province, Paref Gestion a pu saisir des opportunités avec un niveau moyen de rendement brut de 8,2 % sur les acquisitions.

Novapierre 1 a distribué un dividende brut de 20,4 €/part, soit un rendement calculé sur le prix d'émission en début d'exercice de 5,2 %. En complément, l'expertise annuelle de Foncier Expertise a démontré que le patrimoine avait continué de s'apprécier, le prix d'émission, qui avait été fixé à 390 € au début de 2007, a été porté à 410 € à compter du 2 janvier 2008, soit + 5,1 % sur un an. La performance globale de 2007 ressort ainsi à + 10,3 %. Sur l'exercice, Novapierre 1 a bénéficié d'une forte croissance de ses revenus sous l'effet combiné de l'accroissement du patrimoine de la société et de l'indexation des loyers. Ces derniers sont passés de 1,7 M€ à 2,5 M€, soit une progression de 47%. La moyenne des loyers par boutique s'élève à 38 K€, le loyer le plus fort étant de 145 K€, représentant moins de 4,5 % des revenus.

En raison des tensions constatées sur le marché des murs de magasins, dues à une très forte demande à l'acquisition, la société de gestion a porté une grande attention à maîtriser la collecte de Novapierre 1, qui s'est élevée à 8,3 MC, contre 10,2 MC en 2006 et 12 MC en 2005.

Les premiers OPCI ont vu le jour, l'AMF délivrant des agréments pour les véhicules réservés aux investisseurs institutionnels sous la forme de SPPICAV à Règles de Fonctionnement Allégées. Il est, à ce stade, prématuré d'envisager une transformation de votre SCPI. Paref Gestion présentera ses recommandations au conseil de surveillance une fois les premiers OPCI grand public effectivement agréés par l'autorité de tutelle.

En 2008, la SCPI devrait poursuivre avec prudence les investissements dans des actifs à Paris, en Région Parisienne et en Province, en profitant des opportunités que les soubresauts actuels du marché ne manqueront pas de créer.

Novapierre 1 reste un placement de grande qualité !

Jacques-Michel HIRSCH
Président

Patrick LENOËL
Directeur Général

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
ETATS DES CAPITAUX PROPRES.....	11
INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS.....	12
RÉSULTATS	13
ANNEXE AUX COMPTES	14
TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES.....	15
RÉSOLUTIONS.....	18

Mesdames, Messieurs,

Nous vous rémettons 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 huitième exercice clos le 31 décembre 2007 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 14 acquisitions en 2007 portant sur 27 magasins situés à Paris (1), en région parisienne (11) et en province (15), totalisant 10 399 m², auxquelles s'ajoutent 3 acquisitions sous promesse au 31 décembre portant sur 2 magasins en province, et 13 boutiques louées en qualité de bureaux en région parisienne. Les acquisitions sous promesse portent sur 1 070 m² (cf. tableau III).

Les magasins acquis en 2007 rapportent 1 203 K€/an et ont été acquis pour 14 663 K€ hors droits, soit un rendement brut de 8,2 %. Leur valeur d'expertise, qui figure sur le même tableau, est de 14 705 K€. Les magasins sous promesse rapportent 262 K€ et doivent être acquis pour 3 350 K€, soit un rendement brut de 7,8 % ; leur valeur d'expertise est de 3 420 K€.

B) ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les SCPI doivent faire évaluer chaque année leurs biens par un expert agréé par l'AMF, avec une actualisation annuelle entre deux évaluations quinquennales.

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 1 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 39 875 K€ pour un prix d'achat de 33 403 K€. Pour les biens acquis avant 2007, elle se monte à 25 170 K€ contre 23 605 K€ l'année dernière, soit + 6,6 % 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 est de 97,3 % au 31 décembre 2007. Seuls sont vacants quelques lots situés à Guingamp, à Pont St Marie et rue du Docteur Goujon à Paris.

Plusieurs relocations ont été réalisées au cours de l'année. Celle du Boulevard Beaumarchais à un distributeur France de Harley-Davidson et Triumph a donné lieu au versement d'un droit d'entrée de 30 000€.

Par ailleurs, les encaissements ont progressé par l'application de paliers sur certains baux commerciaux et une procédure de déplafonnement est en cours pour une boutique rue des Petits Carreaux à Paris.

2 - RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

A) AUGMENTATION DE CAPITAL

Étant 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, fixé par l'assemblée générale du 9 mai 2007 à 300 000 parts.

En cours de l'exercice 2007, le *capital effectif* est passé de 99 142 à 120 398 parts. L'augmentation de 21 256 parts correspond à l'émission de 22 758 parts, moins le rachat de 260 parts et l'annulation de 1 242 parts pour refus de prêt (tableau VII).

Le prix d'émission, de 390€ au 2 janvier 2007, a été réévalué de façon exceptionnelle à 400€ au 1^{er} août, puis porté à 410 € au 2 janvier 2008 sur la base de la valeur de reconstitution, ce qui représente une hausse de 5,1 % par rapport au début de 2007.

B) MARCHÉ DES PARTS

La société a enregistré 6 demandes de retrait pour 260 parts en 2007. Elles ont été satisfaites immédiatement. Au 31 décembre 2007, il n'y avait 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. En revanche, nous ne proposons pas d'amputer le résultat distribuable par une affectation au fonds de remboursement.

Enfin, nous vous proposons d'adopter une résolution afin de porter la limite du fonds de remboursement de 1,5 M€ à 3 M€.

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. Ce tableau donne également la *valeur comptable*, basée sur l'actif net, soit 307 € par part (contre 308 € par part l'année dernière).

La *valeur de réalisation*, basée sur la valeur estimée par l'expert de la SCPI, est de 363 € par part (contre 360 € par part à fin 2006).

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 422 € par part (contre 410 € par part).

Sur proposition de la société de gestion, le conseil de surveillance du 6 février 2008, connaissance prise du résultat des expertises annuelles et des comptes provisoires arrêtés au 31 décembre 2007 a autorisé la fixation de nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution, soit respectivement 363 € par part et 422 € par part, conformément à l'article L214-78 du code monétaire et financier. Ces valeurs font l'objet, comme chaque année, d'une résolution soumise à votre approbation.

Le prix d'émission des parts peut être fixé librement dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit *entre 378 € par part et 462 € par part*. Par prudence, la société de gestion a décidé de fixer le prix d'émission de la part à 410 € en janvier 2008.

E) AFFECTATION DES RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice est égal à 2 186 K€.

Nous vous proposons d'approuver la distribution de 2 166 K€, correspondant aux 4 acomptes trimestriels déjà versés.

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1er janvier 2007, le bénéfice distribué sera ainsi de 20,4 € représentant une rentabilité brute de 5,2 % l'an par rapport au prix d'émission de la part au 1er janvier 2007, soit 390 €. Si vous acceptez l'affectation des résultats qui vous est proposée, le report à nouveau s'élèvera à 71 K€ 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 75 K€. Une provision exceptionnelle de 30 K€ a été dotée au bilan pour couvrir le dépôt de garantie d'un acte non signé en raison d'un dol qui fait l'objet d'une procédure judiciaire contre le vendeur.

G) RÉMUNÉRATION DE LA GESTION

Conformément aux statuts, Paref Gestion a perçu 673 K€ HT en commission de souscription (au plus 8 % HT des capitaux collectés) et 221 K€ en commission de gestion (8 % HT des loyers et produits financiers nets).

H) CREDIT DE TRÉSORERIE

L'assemblée générale du 9 mai 2007 a adopté une résolution portant la limite de recours à l'emprunt à 25 millions d'euros. Novapierre 1 dispose d'une ligne de crédit ouverte par la BRED pour 1.2 M€. Cette ligne de crédit n'a pas été utilisée en 2007 mais a pu permettre toutefois de positionner la SCPI sur des offres pour des montants dépassant sa trésorerie immédiatement disponible.

Le tableau VI montre que Novapierre 1 disposait au début de 2008 d'une capacité d'investissement de 0,3 M€. Les lignes de crédit supplémentaires qui pourraient être demandées pour atteindre la limite de 25 M€ autorisée par l'assemblée générale du 9 mai 2007 permettraient d'investir 23,8 M€ en plus, soit au total 24,1 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

Nous vous rappelons que les SCPI disposent d'un délai de cinq ans à compter de l'homologation du règlement général de l'AMF intervenue en 2007, 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.

Cette année encore, il a semblé prématuré d'envisager une transformation de votre SCPI en OPCI. Par ailleurs, soulignons qu'aucun OPCI grand public n'a été agréé par l'AMF en 2007. 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

Il vous est proposé pour approbation les modifications statutaires suivantes :

- prise en compte du changement d'agrément de Paref Gestion qui devient Société de Gestion de Portefeuille habilitée à gérer des SCPI et des OPCI,

- mise en place d'une commission de vente de 2 % hors taxes des ventes hors droits, réduite à 1,5 % lors de vente intermédiées par des tiers. Dans ce dernier cas, la commission cumulée de vente ne pourra excéder 5% hors taxes et hors droits du montant de l'actif,

- clarification des modalités de retrait de parts par les associés.

L) EXPERT IMMOBILIER

Le mandat de Foncier expertise venant à échéance en 2007, il est proposé, après appel d'offres, de désigner Foncier Expertise, pour une durée de 4 ans soit jusqu'à l'assemblée générale de l'exercice 2011.

M) CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous avons la grande tristesse de vous informer du décès de Monsieur Marc Joseph survenu en novembre 2007, membre du conseil de surveillance de Novapierre 1 depuis la création de la SCPI en 1999. L'article 18 des statuts stipule que les membres du conseil de surveillance doit être composé de 7 à 12 membres. Le conseil de surveillance de votre SCPI compte désormais 7 membres, il n'est donc pas nécessaire de procéder à l'élection de nouveaux membres du conseil.

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 2007.

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. Aussi nous préconisons de modifier les statuts pour reformuler l'article relatifs aux retraits et autoriser la société de gestion à prélever une commission d'arbitrage en cas de cession d'actifs.

Comme le signale la société de gestion dans son rapport, il nous semble prématuré de proposer à l'assemblée générale la transformation de la SCPI en OPCI.

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

Paris, le 6 février 2008

Stéphane LIPSKI

Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT GÉNÉRAL

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 2007, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société **NOVAPIERRE 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 vénales 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. 823-9 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 SCI 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 18 avril 2008

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

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 Parel Gestion :

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

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 220 653, 31 € 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 673 467, 22 € 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 18 avril 2008

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

TABLEAU I - ETAT DU PATRIMOINE

	31.12.2007		31.12.2006	
	bilan (1)	estimé (2)	bilan (1)	estimé (2)
I PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Terrains et constructions locatives	33 403 815	39 875 000	18 740 013	23 605 000
Immobilisations en cours (promesses)	3 350 000	3 350 000	2 389 000	2 389 000
Moins reste à payer	-3 182 500	-3 182 500	-2 257 493	-2 257 493
Revalorisation des biens sous promesse		70 000		181 000
Immobilisations locatives	33 571 315	40 112 500	18 871 518	23 917 505
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	-171 652		-108 562	
Autres provisions pour risques et charges				
Provisions liées aux placements immobiliers	-171 652	0	-108 562	
TOTAL I	33 399 663	40 112 500	18 762 956	23 917 505
II AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Associés capital souscrit non versé	115 720	115 720	1 051 137	1 051 137
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Actifs immobilisés	115 720	115 720	1 051 137	1 051 137
Locataires et comptes rattachés	993 605	993 605	691 565	691 565
Autres créances	282 677	282 677	288 162	288 162
Provisions pour dépréciation des créances	-154 825	-154 825	-9 009	-9 009
Créances	1 121 457	1 121 457	970 718	970 718
Valeurs mobilières de placement	3 670 000	3 670 000	10 460 000	10 460 000
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	1 031 764	1 031 764	962 446	962 446
Valeurs de placement et disponibilités	1 701 764	1 701 764	11 422 446	11 422 446
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes financières	0	0	0	0
Dépôts de garantie reçus	-831 298	-812 298	-520 824	-520 824
Dettes d'exploitation	-215 278	-200 333	-264 764	-264 764
Dettes associés	-587 546	-587 546	-424 926	-424 926
Dettes diverses	-172 011	-172 011	-122 081	-122 081
Dettes	-1 806 133	-1 772 188	-1 332 595	-1 332 595
TOTAL II	4 132 809	4 166 754	12 111 706	12 111 706
III COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	1 250	1 250	1 429	1 429
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-562 307	-562 307	-383 360	-383 360
TOTAL III	-561 057	-561 057	-381 931	-381 931
TOTAL GENERAL	36 971 415	43 718 197	30 492 731	35 647 280
Nombre de parts en fin de période	120 398	120 398	99 142	99 142
Valeur par part comptable (1) réalisation (2)	307	363	308	360
Frais de reconstitution (3)		7 052 262		5 024 084
<i>Total valeur de reconstitution globale</i>		<i>50 770 458</i>		<i>40 671 364</i>
Valeur de reconstitution par part		422		410

(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 2007. 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 31/12/2006	Affect. résult 06	Autres mouvements	Situation au 31/12/2007
Capital				
Capital souscrit	23 134 800		5 689 680	28 824 480
Capital en cours de souscription	659 280		-588 240	71 040
<i>Sous-total</i>	<i>23 794 080</i>	<i>0</i>	<i>5 101 440</i>	<i>28 895 520</i>
Primes d'émission				
Primes d'émission	10 342 101		3 602 296	13 944 397
Primes d'émission en cours de souscription	391 857		-347 177	44 680
Prélèvement sur prime d'émission	-4 085 765		-1 898 328	-5 984 093
<i>Sous-total</i>	<i>6 648 193</i>	<i>0</i>	<i>1 356 791</i>	<i>8 001 981</i>
Ecart d'évaluation	0			
Fonds de remboursement prélevé sur résultat	0			
Plus ou moins-values cessions d'immobilisations	0			
Réserves	0			
Report à nouveau	37 460	12 998		50 459
Résultat				
Résultat de l'exercice antérieur	1 633 320	-1 633 320		
Distribution	-1 620 322	1 620 322		
Résultat de l'exercice			2 186 512	2 186 512
Acomptes sur distribution			-2 166 061	-2 166 061
<i>Sous-total</i>	<i>12 998</i>	<i>-12 998</i>	<i>20 452</i>	<i>20 452</i>
TOTAL	30 492 731	0	6 478 683	36 971 415

TABEAU III - INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Activité	Surface m ²	Loyer €/an	Valeur 2007 K€		Rend % (2)	Valeur 2006 K€	
								comptable	estimée (1)		comptable	estimée
75011	PARIS	Richard Lenoir	mars-00	1	Surannes	1 050	95 461	373	1 200	8,0%	373	1 150
92100	BOULOGNE-BELLEVILLE	Stly	avr-00	1	Assurances	153	46 833	424	550	8,5%	424	530
75002	PARIS	Rameau	avr-00	1	Publicité	51	13 806	91	180	7,7%	91	160
78600	MARSEILLE-13 ^e	St Germain	oct-00	1	Restaurants	254	30 914	211	455	8,6%	211	400
75018	PARIS	Dauphine	déc-00	3	Pharmacie, mobilier, boulangerie	250	54 005	429	700	7,7%	429	615
Total acquisitions 2000						1 738	249 019	1 528	3 085	8,1%	1 528	2 855
93000	SENY	République	janv-01	1	Pharmacie	159	30 625	215	450	6,8%	215	380
75011	PARIS	Voltaire	mars-01	2	Assurances, optique	141	49 500	297	670	7,4%	297	600
75013	PARIS	Gobelins	avril-01	2	Chaussures, boulangerie	261	50 165	434	650	7,7%	434	620
Total acquisitions 2001						561	130 288	946	1 770	7,4%	946	1 600
75011	PARIS	Rue de	oct-02	5	Vêtements, restaurant, éducation	355	100 840	960	1 540	7,5%	960	1 200
75001	PARIS	St Honoré	oct-02	1	Presse	117	39 125	286	630	6,2%	286	610
Total acquisitions 2002						472	139 973	1 246	1 970	7,1%	1 246	1 810
94300	VANNOY	Moulin	juin-03	1	Panphlet	107	64 293	426	700	9,2%	426	600
75006	PARIS	Monsieur le Prince	juin-03	1	Produits naturels, confiserie	67	32 410	255	400	8,1%	255	370
Total acquisitions 2003						174	96 703	681	1 100	8,8%	681	970
75019	PARIS	Mac Donald	janv-04	1	Jouets	842	116 962	985	1 580	7,4%	985	1 380
92100	BOULOGNE-BELLEVILLE	Reine	févr-04	1	Bureau de Poste	186	82 426	750	1 000	8,2%	750	950
75014	PARIS	Raymond Lussierand	mars-04	2	Restaurant, boutique	94	20 500	187	270	7,6%	187	258
75004	PARIS	Séverine	avr-04	1	Byzance, finance	31	30 600	335	500	7,7%	335	450
75011	PARIS	Beaumarchais	avr-04	2	Cycles, motos	423	96 000	800	1 300	7,4%	800	1 200
75019	PARIS	Holzaris	déc-04	1	Alimentaire	243	47 754	475	655	7,5%	475	550
Total acquisitions 2004						1 818	402 250	3 532	5 285	7,6%	3 532	4 788
60100	CRETEIL	République	mars-05	1	Vêtements, optiques	117	18 867	195	220	8,6%	195	210
75001	PARIS	Opéra	avr-05	1	Bureau de charge	40	84 717	719	1 100	7,7%	719	1 050
75002	PARIS	Petite Cambray	avr-05	5	Optique, restaurant, boutique	128	56 910	651	850	6,7%	651	860
75002	PARIS	Gramont	avr-05	1	Boulangerie, café	44	19 000	213	260	7,3%	213	225
75005	PARIS	Monsieur St Germain	avr-05	1	Restaurant	70	21 940	245	295	7,4%	245	270
75008	PARIS	Tronchet	avr-05	1	Bureaux	26	9 127	107	150	6,1%	107	130
75012	PARIS	Duclos Courton	avr-05	1	Entreprise de services	31	12 500	143	100	12,5%	143	150
75014	PARIS	Plantes	avr-05	1	Association culturelle	186	55 991	633	650	8,6%	633	590
75018	PARIS	Abbesse	avr-05	1	Liquorisme de la personne	44	27 726	344	350	7,9%	344	320
94300	VANNOY	Moulin	avr-05	1	Prêt à porter	28	13 291	148	180	7,4%	148	155
75017	PARIS	Ampère	avr-05	4	Parfums	4	7 434	82	110	6,8%	82	100
94300	VANNOY	Laitiers	sept-05	1	Plomberie	24	6 404	60	75	8,6%	60	62
75012	PARIS	Dauphine	oct-05	1	Restaurant	96	42 007	479	550	7,6%	479	510
78140	VERMOREL	Temple	déc-05	1	Presses	606	137 782	1 200	1 000	13,8%	1 200	1 200
78012	PARIS	Ledeburffin	déc-05	1	Librairie	122	28 797	320	380	7,6%	320	340
91120	EVRY-COURCOURONNES	Paris	déc-05	1	Boulangerie	193	17 118	170	180	9,5%	170	170
Total acquisitions 2005						1 760	559 735	3 586	6 450	8,7%	3 586	6 282
91800	BOUSSY	La Ferme	févr-06	10	Centre commercial	1 631	111 607	1 036	1 200	9,3%	1 036	1 170
62100	CAEN	Jacquard	févr-06	1	Optique	517	35 000	550	600	5,8%	550	570
59520	ENGLIS	Luttes	mars-06	1	Perture professionnelle	550	60 513	678	750	8,3%	678	700
92100	BOULOGNE-BELLEVILLE	Thiers	mars-06	2	Assurances	127	37 175	446	420	8,9%	446	400
92800	PLAIDRE	Jean Jaurès	oct-06	1	Prêt à porter et chaussures	90	30 000	390	410	7,3%	390	410
92500	RENT-MACMAISON	Maréchal Luch	nov-06	1	Papeterie	258	78 533	1 000	1 100	7,1%	1 000	1 050
75006	PARIS	Monsieur le Prince	déc-06	2	Librairie	173	71 143	1 020	1 050	7,1%	1 020	1 000
Total acquisitions 2006						3 326	426 971	3 120	3 510	7,7%	3 120	3 300
10150	POUILLEY-FRANCAIS	Mare Verdier	janv-07	5	Bureau, Travaux d'usine	1363	190 102	1 638	2000	9,5%		
95520	SENY	De l'Osier	janv-07	3	Optique, Restaurant, Prêt à porter	859	165 783	2 200	2 050	8,1%		
91600	SAN QUEN BRUGES	Henri Dupont	janv-07	1	Restaurants	440	49 832	650	670	7,4%		
91410	DELLERON	St Pierre	mars-07	1	Supermarché	1 600	140 000	1 800	1 800	7,8%		
67000	STRASBOURG	Rome	juin-07	2	Librairie	294	49 000	590	625	7,8%		
29200	BRIS	Gaston Planté	juin-07	1	Equipe de personnes et maison	742	109 055	1 200	1 120	9,7%		
13200	ARTES	Sage	sept-07	1	Supermarché	1 500	145 549	1 985	2 000	7,3%		
75018	PARIS	Trois Frères	sept-07	1	Alimentation	48	18 000	275	250	7,8%		
95330	SENY-LES-BAINS	Général de Gaulle	oct-07	1	Cuisiniste	226	60 000	690	700	8,6%		
22200	GUINGAMP	Chateaubaud	nov-07	7	Supermarché, divers commerces	2 091	108 010	1 250	1 210	8,9%		
91150	BRUGES	Grégoire	déc-07	3	Pharmacie, boulangerie, épicerie	206	36 775	550	565	10,1%		
95340	SENY	Restaurants	déc-07	1	Services d'entreprises	229	42 021	670	700	6,1%		
10120	SAN QUEN BRUGES	Refuge	déc-07	1	Chaussure	644	57 900	735	805	7,2%		
95270	SENY	Tivry	déc-07	1	Alimentation	157	30 000	450	480	7,0%		
Total acquisitions 2007						10 399	1 202 827	14 663	14 705	8,2%		
Total général						20 251	3 207 774	33 403	39 875	8,0%	18 740	23 605

TABLEAUX RECAPITULATIFS (3)

Murs de magasins	98,3%		19 908	3 096 048	32 136	38 545	8,0%	17 473	22 385
Bureaux et locaux d'activités	1,7%		343	109 726	1 267	1 330	8,3%	1 227	1 220
TOTAL GENERAL	100,0%		20 251	3 207 774	33 403	39 875	8,0%	18 740	23 605
Paris	23,7%		4 198	1 184 689	10 190	15 150	7,5%	10 521	11 308
Ile de France	37,8%		7 635	1 249 089	13 785	14 815	8,4%	6 735	7 817
Régions	38,5%		7 798	773 996	8 821	9 310	8,3%	1 122	1 160
TOTAL GENERAL	100,0%		20 251	3 207 774	33 403	39 875	8,0%	18 740	23 605
données acquisitions 2007			10 399	1 202 827	14 663	14 705	8,2%		
acquisitions antérieures			9 852	1 004 947	18 740	25 170	8,0%	18 710	22 605
Situation à fin 2006			9 852	1 883 340	18 740	23 605	8,8%	13 620	15 900
Var/évolution sur un an				6,5%		6,2%			

PROMESSES NON REGULARISEES EN FIN D'EXERCICE

Code postal	Ville	Voie	Date promesse	Nb lots	Activité	Surface m ²	Loyer €/an	Valeur K€		Rend % (2)
								d'achat	estimée (1)	
89100	SENY	Les Capucins	déc-07	1	Location matériel	480	30 000	650		7,5%
35760	MON CHERMONT	Industrie	déc-07	1	Décoration	590	72 000	1 000	950	7,6%
92120	EVRY	Adolphe France	déc-07	13	Bureaux	759	140 000	1 700	1 800	7,8%
Total général						1 070	262 000	3 350	3 420	7,7%

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

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

(3) tableaux récapitulatifs sectoriels et géographiques du patrimoine

TABLEAU IV - COMPTE DE RESULTAT

	EXERCICE 2007	EXERCICE 2006
CHARGES		
Frais d'acquisition d'immeubles	1 217 884	380 811
Autres charges ayant leur contrepartie en produits	180 249	148 155
Charges d'entretien du patrimoine locatif	32 250	8 417
Grosses réparations	42 106	8 293
Impôts fonciers	114 235	68 985
Autres charges immobilières	19 493	8 013
Charges immobilières	1 606 216	622 674
Commission de gestion	220 653	151 437
Commission de souscription	673 467	805 673
Honoraires d'exploitation	41 432	44 501
Impôts et taxes	4 960	4 420
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions pour créances douteuses	183 557	19 368
" " pour grosses réparations	75 357	51 161
Autres charges	5 490	5 046
Charges d'exploitation	1 204 917	1 081 606
Charges financières	17 059	17 472
Charges exceptionnelles	475	17
Dotation aux amort. et prov. charges exceptionnelles	0	0
Charges exceptionnelles	475	17
TOTAL DES CHARGES	2 828 667	1 721 769
BENEFICE	2 186 512	1 633 320
TOTAL GENERAL	5 015 179	3 355 089
PRODUITS		
Loyers	2 520 670	1 707 587
Charges facturées	282 780	217 437
Produits annexes	0	0
Produits de l'activité immobilière et annexes	2 803 450	1 925 024
Reprises d'amortissements d'exploitation	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	37 741	15 539
" " pour grosses réparations	12 268	0
Transferts de charges d'exploitation	1 898 328	1 197 483
Autres produits	0	0
Autres produits d'exploitation	1 948 336	1 213 022
Produits financiers	263 311	205 069
Produits exceptionnels	81	11 974
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Produits exceptionnels	81	11 974
TOTAL DES PRODUITS	5 015 179	3 355 089

Le résultat de l'exercice 2007 est de 2.187 K€. Compte tenu du projet d'allocation de ce résultat, le total des fonds propres est de 36.971 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 des 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 39.875 K€, soit une plus-value latente de 6.872 K€ par rapport au prix d'achat de 33.403 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 3.350 K€ pour une valeur estimée de 3.420 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 168 K€ et la somme restant à payer à 3.182 K€. Les promesses d'achat figurent au tableau III.

- *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 2007 réglées au début de 2008. 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 roulement payés aux syndicats.

- *Disponibilités* : pour éviter des cessions préjudiciables à certains associés, la trésorerie disponible est placée en certificats de dépôt et non pas en STCAV 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 183 K€, dont 30 K€ de provision au titre du litige relatif à l'acquisition du Boulevard de Clichy. Une part substantielle du solde provient d'impayés sur Vélizy. Toutefois, l'action en justice à l'encontre du locataire actuel et de son prédécesseur, cédant du fonds de commerce, a obtenu une décision favorable en première instance, début 2008.

- *Commission de gestion* : celle-ci est égale à 8 % III 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.

IV) 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).

TABLEAU V - RESULTAT PAR PART (1)

	2003		2004		2005		2006		2007	
	‰ (2)	€	‰ (2)	€	‰ (2)	€	‰ (2)	€	‰ (2)	€
REVENUS										
Recettes locatives brutes	93%	21,3	96%	25,9	95%	24,4	89%	22,0	91%	23,8
Produits financiers	6%	1,5	2%	0,6	4%	1,1	11%	2,6	9%	2,5
Produits divers	0%	0,1	2%	0,4	0%	0,0	1%	0,2	0%	0,0
Total des revenus	100%	22,8	100%	27,0	100%	25,6	100%	24,8	100%	26,3
CHARGES										
Grosses réparations	5%	1,1	1%	0,2	8%	2,0	0%	0,1	2%	0,4
Autres charges immobilières, nettes	4%	0,9	3%	0,8	-4%	-1,0	0%	0,1	2%	0,6
Commission de gestion	8%	1,8	8%	2,0	8%	2,0	8%	2,0	8%	2,1
Autres frais de gestion	6%	1,4	6%	1,8	4%	0,9	3%	0,7	2%	0,4
Charges financières	2%	0,4	1%	0,2	1%	0,2	1%	0,2	1%	0,2
Charges exceptionnelles	0%	0,0	4%	1,2	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
<i>Sous-total charges externes</i>	<i>21%</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>	<i>11%</i>	<i>3,7</i>
Amortissements nets du patrimoine										
" autres (travaux à étaler)										
Provisions nettes pour travaux (3)	2%	0,6	2%	0,6	1%	0,3	3%	0,7	2%	0,6
" autres (3)	4%	1,0	-4%	-1,0	0%	0,1	0%	0,0	5%	1,4
<i>Sous-total charges internes</i>	<i>7%</i>	<i>1,5</i>	<i>-1%</i>	<i>-0,3</i>	<i>1%</i>	<i>0,1</i>	<i>3%</i>	<i>0,7</i>	<i>8%</i>	<i>2,0</i>
TOTAL DES CHARGES	31%	7,1	22%	5,8	18%	4,5	15%	3,8	21%	5,6
RESULTAT	69%	15,7	78%	21,1	82%	21,1	85%	21,1	79%	20,6
Variation du report à nouveau	1%	0,2	3%	0,7	1%	0,1	1%	0,2	1%	0,2
Variation des autres réserves										
Revenus distribués	68%	15,6	76%	20,4	82%	21,0	85%	21,0	78%	20,4
<i>Nombre de parts au 31.12</i>	<i>21955</i>		<i>38788</i>		<i>72176</i>		<i>99112</i>		<i>120398</i>	
" " <i>moyenne annuelle</i>	<i>20515</i>		<i>26691</i>		<i>11112</i>		<i>77171</i>		<i>106039</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 31/12/2006	Année 2007	Total au 31/12/2007
Augmentation de capital, y c prime d'émission	34 528 038	8 356 559	42 884 597
Bénéfice	3 906 061	2 186 512	6 092 573
Variation des dettes à court terme	1 291 029	489 865	1 780 894
Dotations nettes aux provisions	108 564	63 090	171 654
TOTAL DES RESSOURCES	39 833 692	11 096 026	50 929 718
Commission de souscription	-2 567 833	-673 467	-3 241 300
Achat d'immuebles	-18 871 518	-14 699 797	-33 571 315
Frais d'acquisition	-1 477 274	-1 217 884	-2 695 158
TVA et autres frais non récupérables	-40 657	-6 798	-47 455
Variation des valeurs réalisables	-2 023 284	784 678	-1 238 606
Solde du dividende	-671 771	-424 926	-1 096 697
Acomptes sur dividendes	-2 758 908	-1 578 515	-4 337 423
TOTAL DES EMPLOIS	-28 411 245	-17 816 709	-46 227 954
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	11 422 446	-6 720 683	4 701 764
Passif exigible	-1 291 029	-489 865	-1 780 894
Solde du dividende	-424 926	-162 620	-587 546
Promesses en cours	-2 389 000	-961 000	-3 350 000
Acomptes versés sur promesses	131 505	35 995	167 500
Lignes de crédit à moyen terme (1)	1 200 000	0	1 200 000
DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS	8 648 996	-8 298 173	350 825

(1) maximum 25 M€

TABLERAU 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
2 007	28 895 520	8 356 558	120 398	647	673 467	400

TABLERAU 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	20,40	5,2%	5,7%	0,51
2008	410	377	NA	NA	NA	0,59

TABLERAU IX - MARCHÉ 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	0,3%	0	15 j	0
2007	260	0,3%	0	15 j	0

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

Résultat de l'exercice précédent	1 633 320
Report à nouveau en début d'exercice	37 460
Total	1 670 780
Distribution au titre de l'exercice précédent	-1 620 322
Report à nouveau en fin d'exercice	50 458

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 2007 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 2 186 512 €. Elle approuve la distribution de 2 166 061 €, représentant 20,7 € par part ayant pleine jouissance et décide de reporter à nouveau le solde, soit 20 452 €.

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 307 € par part, 363 € par part et 422 € 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 3 M€.

6ème RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme Foncier Expertise en tant qu'expert immobilier pour une durée de 4 ans se terminant à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

7ème RÉOLUTION (à caractère extraordinaire)

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 14 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction

"La société est administrée par une société de gestion. PAREF GESTION, SA inscrite au RCS de Paris sous le numéro B 380 373 753, et agréée par la COB (devenue AMF) sous le numéro SCPI 95-24, est désignée comme société de gestion pour la durée de la société, étant précisé que le représentant de ladite société est son directeur général."

Nouvelle rédaction

"La société est administrée par une société de gestion. PAREF GESTION, SA inscrite au RCS de Paris sous le numéro B 380 373 753, et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro GP-08000011 (...) ». Le reste est sans changement.

8ème RÉOLUTION (à caractère extraordinaire)

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

À la suite du § **retrait et cession**, il est ajouté :

- La société de gestion perçoit des commissions de vente de 2 % hors taxes des ventes hors droits lors des cessions d'actifs, réduite à 1,5 % lors de ventes intermédiées par des tiers. Dans ce dernier cas, la commission cumulée de vente ne pourra excéder 5% hors taxes et hors droits du montant de l'actif.

9ème RÉOLUTION (à caractère extraordinaire)

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

Ancienne rédaction

« Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription fixée à l'article 17. »

Nouvelle rédaction

« Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription fixée à l'article 17. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois. »

10ème 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.



*8 avenue Général de Gaulle, 95330 ENGHEN LES BAINS
Acquis le 5 octobre 2007*



*3 rue Saint-Pierre, 91410 DOURDAN
Acquis le 29 mai 2007*

*Dernière de couverture :
55/57 rue Roquette, Paris XI
Acquis le 14 octobre 2002 (récemment ravalé)*



**P A R E F
G E S T I O N**

VOTRE CAPITAL PIERRE