

NOVAPIERRE

1

RAPPORT D'ACTIVITE 2008



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



69 bis avenue Victor Hugo, BOULOGNE—BILLANCOURT (92)



31 rue de Penthièvre, Paris VIII

Couverture : 106 boulevard de Courcelles, Paris XVII

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 13 MAI 2009**EXERCICE 2008****CONSEIL DE SURVEILLANCE****Président**

- **Stéphane LIPSKI**, commissaire aux comptes

Membres

- **Bertrand de GELOES**, dirigeant de société
- **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 TRIELLE**, représentée par Hubert Lévy-Lambert
- **Christophe VALOIS**, conseiller en gestion de patrimoine
- **SNRT**, représentée par M. **Dominique CHUPIN**, chef d'entreprise

SOCIÉTÉ DE GESTION

PAREF 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 BORIS

Comité d'investissement

Président : Jacques KUNVARI

Expert immobilier

FONCIER EXPERTISE, représenté par Alain LEBON

MATURITE ET SOLIDITE

2008 est incontestablement l'année de la maturité pour Novapierre 1, qui a désormais un patrimoine important, diversifié, source de revenus récurrents. La Scpi idéale en des temps économiques et financiers particulièrement troubles !

Le patrimoine s'est enrichi en 2008 de plus de 20 adresses, dans des localisations de qualité et des rendements tout à fait attractifs (7,7 % en moyenne). Cet accroissement du patrimoine, qui s'ajoute à celui de 2007, a contribué à une forte croissance des produits et revenus locatifs par part, respectivement +18 % et +11 % entre 2007 et 2008. C'est ainsi que la distribution a pu augmenter sensiblement en atteignant 22,6 €par part.

Signe de maturité aussi, cette performance correspond à un rendement de plus de 5,5 %, qui peut d'ailleurs encore croître à l'avenir. Et si d'aventure la conjoncture restait mauvaise, Novapierre a constitué, dans le même temps un report à nouveau non négligeable, toujours précieux en période difficile pour lisser la distribution en tant que de besoin.

Signe de solidité, l'évolution de la valeur des actifs. Dans un marché immobilier en plein retournement où les taux de rendement immobiliers ont sensiblement remontés, la valeur des expertises du patrimoine de Novapierre n'a baissé que de 1,3 %.

Signe de solidité enfin, la situation du marché des parts, qui a subi les contre coups de la crise financière, mais de façon très limitée et passagère. Le fonds de remboursement a été mis à contribution. Il a été décidé en décembre de vendre quelques actifs pour l'alimenter. Les associés sortants, en attente de remboursement, seront ainsi remboursés en 2009.

Novapierre a toutes les cartes en main pour attirer de nouveaux capitaux qui sont désorientés par la crise et le niveau des rendements financiers et tirer alors parti d'un marché immobilier qui va peu à peu faire apparaître des opportunités.

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 DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	12
RÉSULTATS	13
ANNEXE AUX COMPTES	14
TABLEAUX COMPLEMENTAIRES	15
RESOLUTIONS	18

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 neuvième exercice clos le 31 décembre 2008.

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 réalisé 10 acquisitions en 2008 portant sur 22 magasins situés à Paris (6), en région parisienne (14) et en province (2), totalisant 2 317 m². Il n'y avait aucune acquisition en cours ou sous promesse au 31 décembre (cf. tableau III).

Les magasins acquis en 2008 rapportent 541 K€an et ont été acquis pour 7 220 K€hors droits, soit un rendement brut de 7,5 %. Leur valeur d'expertise, qui figure sur le même tableau, est de 7 114 K€

B) EVALUATION 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, sauf exception, 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 : au total, l'expertise se monte à 46 355 K€pour un prix d'achat de 40 623 K€. Pour les biens acquis avant 2008, elle se monte à 39 291 K€contre 39 875 K€l'année dernière, soit -1,5 % en un an. Cette légère baisse s'explique principalement par la remontée des taux de capitalisation retenus par les experts. La hausse importante des loyers, due à l'évolution favorable de l'indice du coût de la construction, en a néanmoins limité l'impact sur la valeur des actifs.

C) SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation exprimé en pourcentage des loyers est de 94,6 % au 31 décembre 2008. Seuls sont vacants quelques lots situés à Guingamp, Pont St Marie, Vélizy et Strasbourg.

La situation locative a été par ailleurs stable. Un nouveau locataire de la boutique située rue de la Roquette à Paris a signé un bail avec un loyer en forte augmentation sur le précédent.

Les encaissements ont progressé de 27% d'une année sur l'autre, essentiellement du fait de l'accroissement du patrimoine en 2008 (à hauteur des 2/3 de l'augmentation) et du jeu des indexations (environ 30% de l'augmentation).

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 fixé à 300 000 parts.

Au cours de l'exercice 2008, le *capital effectif* est passé de 120 398 à 125 321 parts. L'augmentation de 4 923 parts correspond à l'émission de 9 320 parts, moins le rachat de 3 859 parts et l'annulation de 538 parts (tableau VII).

Le prix d'émission est fixé à 410 €depuis le 2 janvier 2008, soit un niveau légèrement inférieur à la valeur de reconstitution, arrêée à 422 €par l'AG du 14 mai 2008. Ce prix n'a pas été modifié pendant l'exercice, compte tenu de l'évolution du marché immobilier.

B) MARCHÉ DES PARTS

La société a enregistré 43 demandes de retrait pour 5 624 parts en 2008. Elles ont été satisfaites immédiatement à hauteur de 3 859 parts. Au 31 décembre 2008, il subsistait 1765 parts en attente de remboursement, qui correspondent toutes à des demandes effectuées durant le dernier trimestre, sous l'effet de la crise financière.

Ces parts doivent être payées, conformément aux statuts, au prix de remboursement en vigueur, c'est-à-dire la valeur de réalisation en vigueur le jour du remboursement au cas où l'insuffisance des souscriptions nouvelles oblige à faire appel au fonds de remboursement.

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'avait pas été envisagé de céder des actifs jusqu'en 2008. Toutefois, à titre préventif, l'AG du 14 mai 2008 a adopté une résolution, afin de porter la limite du fonds de remboursement de 1,5 M€à 3 M€

En fin d'année, il a été décidé de procéder à la cession de plusieurs actifs, afin de doter le fonds de remboursement des disponibilités nécessaires au remboursement des associés en attente de retrait au 31 décembre 2008.

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 (montant identique à celui de l'année dernière).

La *valeur de réalisation*, basée sur la valeur des immeubles estimée par l'expert de la SCPI, est de 355 €par part (contre 363 €par part à fin 2007), soit un recul de 2% environ légèrement supérieur à celle des valeurs vénale, en raison de la diminution des autres actifs financiers ;

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 416 €par part (contre 422 €par part).

Le conseil de surveillance du 4 février 2009, connaissance prise du résultat des expertises et des comptes arrêtés au 31 décembre 2008, a approuvé la proposition de la société de gestion visant à appliquer les nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution, soit respectivement 355 et 416 € à compter de leur approbation par l'AG du 13 mai 2009. Ces valeurs font en effet 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 374,40 €par part et 457,60 €par part. Eu égard à la faible variation de la valeur de reconstitution, la société de gestion a décidé de maintenir inchangé jusqu'à nouvel ordre le prix d'émission de la part à son niveau de 410 €atteint en janvier 2008.

E) AFFECTATION DES RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice est égal à 2 982 K€

Nous vous proposons d'approuver la distribution de 2 772 K€ correspondant aux 4 acomptes trimestriels déjà versés.

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1er janvier 2008, le bénéfice distribué sera ainsi de 22,62 € en croissance de 11 % sur celui de 2007. Il représente une rentabilité brute de 5,5 % l'an par rapport au prix d'émission de la part au 1er janvier 2008, soit 410 €

Si vous acceptez l'affectation des résultats qui vous est proposée, le report à nouveau s'élèvera à 281 K€à l'issue de l'assemblée générale, soit 2,24 €par part, représentant l'équivalent de près d'un mois de distribution sur la base du dividende versé en 2008.

F) DOTATIONS AUX PROVISIONS

Une provision pour travaux a été dotée comme prévu à hauteur de 3 % des loyers facturés, soit 104 K€

Une reprise de provision de 88 K€a été réalisée au titre de Vélizy, le vendeur du local ayant finalement exécuté les engagements qu'il avait pris en cas de départ précoce du locataire. Une dotation pour créances douteuses de 34 K€a en revanche été inscrite au bilan de 2008 pour couvrir le risque résiduel relatif à l'appel formé par le locataire de Vélizy, ainsi que des contentieux locatifs courants de moindre importance.

G) RÉMUNÉRATION DE LA GESTION

Conformément aux statuts, Peref Gestion a perçu 257 K€HT en commission de souscription (au plus 8 % HT des capitaux collectés) et 284 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 disposait d'une ligne de crédit ouverte par la BRED pour 1,2 M€ Celle-ci a été portée à 3 M€en 2008.

Cette ligne de crédit a été utilisée en 2008, à hauteur de 1,1 M€. Elle a permis à la SCPI de réaliser l'acquisition du Boulevard de Courcelles à Paris, dont le montant dépassait sa trésorerie immédiatement disponible.

Le tableau VI montre que Novapierre 1 disposait au début de 2009 d'une capacité d'investissement théorique de 0,9 M€, hors lignes de crédit supplémentaires qui pourraient être demandées pour atteindre la limite de 25 M€ autorisée par l'assemblée générale du 9 mai 2007.

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 renouvelé les garanties hypothécaires sur les biens immobiliers situés rue de Silly à Boulogne, rue de St Germain à Maisons-Laffitte et avenue des Gobelins à Paris.

J) RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le mandat de 7 des 9 membres du Conseil de surveillance arrive à échéance cette année. Un appel à candidature a été lancé dans le Bulletin Trimestriel du premier trimestre 2009. Les six membres sortants du conseil de surveillance sollicitent le renouvellement de leur mandat et 2 associés se sont portés candidats au Conseil de surveillance : Mme SALLEY Evelyne, Manager Supply Chain et Responsable du service Export d'un important groupe Japonais et M. TIESSEN Henri, Agent Général d'Assurances (cf tableau p 7).

Huit résolutions relatives à leur nomination sont ainsi soumises à l'approbation de l'assemblée générale.

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 2008.

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, notamment la répartition du résultat, la distribution de 22,62 €par part, en progression par rapport à 2007, ainsi que l'augmentation du report à nouveau qui s'élève désormais à 1,68 €par part. Nous vous proposons d'approuver également 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.

La crise financière a provoqué une perturbation du marché des parts qui s'est traduite par un afflux de demandes de retrait en fin d'année. Le conseil de surveillance, réuni le 12 décembre, a approuvé le principe de la cession de plusieurs éléments d'actifs du patrimoine destinée à alimenter le fonds de remboursement. Le conseil a également entériné la proposition de la société de gestion visant à proportionner le montant des cessions aux sommes nécessaires au remboursement des parts en attente de cession au 31 décembre 2008.

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

Paris, le 4 février 2009

Stéphane LIPSKI
Président du Conseil de Surveillance

CANDIDATURES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nom	Né en	Profession exercée les 5 dernières années	Nombre de parts
SALLEY Evelyne	1950	Manager Supply Chain et Responsable du service Export d'un important groupe Japonais	51
TIESSEN Henri	1946	Agent Général d'Assurances	30

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 2008, 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 la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de votre société. Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 14 mai 2008. 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 d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments probants justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. 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 1 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 d'un 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 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 dans son rapport annuel et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 3 avril 2009

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

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.

Conventions autorisées au cours de l'exercice

Nous avons été avisés des conventions conclues au cours de l'exercice et qui ont fait l'objet d'une autorisation préalable.

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 avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Avec la société Paref Gestion :

Les statuts de la SCPI ont été amendés le 10/09/2008, modifiant l'article 17 sur la rémunération de la société de gestion Paref Gestion.

Paref Gestion perçoit une nouvelle rémunération sur les retraits et les cessions :

- des frais de dossier forfaitaires de 75 €HT par dossier de retrait ou de cession de parts.

Au titre de l'exercice, les frais pris en charge par vos associés s'élèvent à 1 950 Euros hors taxes ;

- des commissions de vente de 2 % hors taxes des ventes hors droits lors des cessions d'actifs, 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.

Au titre de l'exercice, aucune rémunération n'a été versée du fait de l'absence de cession du patrimoine immobilier.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'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 283 625, 29 € 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 257 081 € hors taxes.

Neuilly-sur-Seine, le 3 avril 2009

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

TABLEAU I - ETAT DU PATRIMOINE

	31.12.2008		31.12.2007	
	bilan (1)	estimé (2)	bilan (1)	estimé (2)
I PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Terrains et constructions locatives	40 623 815	46 354 500	33 403 815	39 875 000
Immobilisations en cours (promesses)		0	3 350 000	3 350 000
Moins reste à payer		0	-3 182 500	-3 182 500
Revalorisation des biens sous promesse				70 000
Immobilisations locatives	40 623 815	46 354 500	33 571 315	40 112 500
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				
Dépréciation exceptionnelle d'immo. locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-259 322		-171 652	
Autres provisions pour risques et charges	-29 500			
Provisions liées aux placements immobiliers	-288 822	0	-171 652	
TOTAL I	40 334 993	46 354 500	33 399 663	40 112 500
II AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Associés capital souscrit non versé	0	0	115 720	115 720
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Actifs immobilisés	0	0	115 720	115 720
Locataires et comptes rattachés	1 238 345	1 238 345	993 605	993 605
Autres créances	98 178	98 178	282 677	282 677
Provisions pour dépréciation des créances	-63 876	-63 876	-154 825	-154 825
Créances	1 272 647	1 272 647	1 121 457	1 121 457
Valeurs mobilières de placement	178 357	178 357	3 670 000	3 670 000
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	709 255	709 255	1 031 764	1 031 764
Valeurs de placement et disponibilités	887 612	887 612	4 701 764	4 701 764
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes financières	-1 113 362	-1 113 362	0	0
Dépôts de garantie reçus	-958 831	-958 831	-831 298	-812 298
Dettes d'exploitation	-214 725	-214 725	-215 278	-200 333
Dettes associés	-799 746	-799 746	-587 546	-587 546
Dettes diverses	-250 585	-250 585	-172 011	-172 011
Dettes	-3 337 249	-3 337 249	-1 806 133	-1 772 188
TOTAL II	-1 176 990	-1 176 990	4 132 808	4 166 753
III COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	1 071	1 071	1 250	1 250
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-732 238	-732 238	-562 307	-562 307
TOTAL III	-731 167	-731 167	-561 057	-561 057
TOTAL GENERAL	38 426 836	44 446 343	36 971 414	43 718 196
Nombre de parts en fin de période	125 321	125 321	120 398	120 398
Valeur par part comptable (1) réalisation (2)	307	355	307	363
Frais de reconstitution (3)		7 643 799		7 052 262
<i>Total = valeur de reconstitution globale</i>		<i>52 090 142</i>		<i>50 770 458</i>
Valeur de reconstitution par part		416		422

(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 31/12/2007	Affect. résult 07	Autres mouvements	Situation au 31/12/2008
Capital				
Capital souscrit	28 824 480		1 252 560	30 077 040
Capital en cours de souscription	71 040		-71 040	0
<i>Sous-total</i>	<i>28 895 520</i>	<i>0</i>	<i>1 181 520</i>	<i>30 077 040</i>
Primes d'émission				
Primes d'émission	13 944 397		982 127	14 926 524
Primes d'émission en cours de souscription	44 680		-44 680	0
Prélèvement sur prime d'émission	-5 984 093		-873 240	-6 857 333
<i>Sous-total</i>	<i>8 004 984</i>	<i>0</i>	<i>64 207</i>	<i>8 069 191</i>
Ecart d'évaluation	0			
Fonds de remboursement prélevé sur résultat	0			
Plus ou moins-values cessions d'immeubles	0			
Réserves	0			
Report à nouveau	50 459	20 450		70 909
Résultat				
Résultat de l'exercice antérieur	2 186 511			2 186 511
Distribution	-2 166 061	-20 450		-2 186 511
Résultat de l'exercice			2 981 813	2 981 813
Acomptes sur distribution			-2 772 117	-2 772 117
<i>Sous-total</i>	<i>20 450</i>	<i>-20 450</i>	<i>209 696</i>	<i>209 696</i>
TOTAL	36 971 413	0	1 455 423	38 426 836

TABLEAU III - INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Activité	Surface m²	Loyer €/an	Valeur 2008 K€		Rend % (2)	Valeur 2007 K€	
								comptable	estimée(1)		comptable	estimée
75011	PARIS	Richard Lenoir	mars-00	1	Sanitaires	1 050	100 283	373	1180	8,5%	373	1200
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Silly	avr-00	1	Assurance	153	54 399	424	620	8,8%	424	550
75002	PARIS	Rameau	avr-00	1	Publicité	31	13 806	91	185	7,5%	91	180
78600	MAISON-S-LEFAYETTE	St Germain	oct-00	1	Restaurant	254	38 914	211	500	7,8%	211	455
75018	PARIS	Damrémont	déc-00	3	Pharmacie, immobilier, boulangerie	250	54 005	429	700	7,7%	429	700
Total acquisitions 2000				7		1 738	261 407	1 528	3 185	8,2%	1 528	3 085
93000	ST OUEEN	République	janv-01	1	Pharmacie	159	30 625	215	430	7,1%	215	450
75011	PARIS	Voltaire	mars-01	2	Assurance, optique	141	54 110	297	640	8,5%	297	670
75013	PARIS	Gobelins	août-01	2	Chaussures, boulangerie	264	50 163	434	670	7,5%	434	650
Total acquisitions 2001				5		564	134 898	946	1 740	7,8%	946	1 770
75011	PARIS	Roquette	oct-02	3	Vidéo, restaurant, éditions	355	108 656	960	1 310	8,3%	960	1340
75001	PARIS	St Honoré	oct-02	1	Presse	117	39 125	286	630	6,2%	286	630
Total acquisitions 2002				4		472	147 781	1 246	1 940	7,6%	1 246	1 970
94300	VINCENNES	Montreuil	juin-03	1	Parapharmacie	107	64 293	426	670	9,6%	426	700
75006	PARIS	Monsieur le Prince	juin-03	1	Produits culturels coréens	67	33 873	255	425	8,0%	255	400
Total acquisitions 2003				2		174	98 166	681	1 095	9,0%	681	1 100
75019	PARIS	Mac Donald	janv-04	1	Jouets	842	122 213	985	1 550	7,9%	985	1580
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Reine	févr-04	1	Bureau de Poste	186	90 596	750	970	9,3%	750	1000
75014	PARIS	Raymond Losserand	mars-04	2	Restaurant, traiteur	95	21 929	187	280	7,8%	187	270
75004	PARIS	Séguin	avr-04	1	Bijoux fantaisie	31	39 259	335	500	9,6%	335	500
75011	PARIS	Beaumarchais	nov-04	2	Cycles, motos	423	99 319	800	1 250	7,9%	800	1300
75019	PARIS	Botzaris	déc-04	1	Alimentaire	244	47 754	475	615	7,8%	475	635
Total acquisitions 2004				8		1 820	421 070	3 532	5 165	8,2%	3 532	5 285
60100	CREIL	République	mars-05	1	Vins et spiritueux	117	19 820	195	210	9,4%	195	220
75001	PARIS	Opéra	avr-05	1	Bureau de change	41	86 148	719	1 100	7,8%	719	1100
75002	PARIS	Petits Carreaux	avr-05	3	Optique, restaurant, bijouterie	128	59 705	631	885	6,7%	631	850
75002	PARIS	Gramont	avr-05	1	Boulangerie/café	45	19 123	213	255	7,5%	213	260
75005	PARIS	Montagne Ste Genevieve	avr-05	1	Restaurant	70	23 048	245	305	7,6%	245	295
75008	PARIS	Tronchet	avr-05	1	Bureaux	26	10 099	107	145	7,0%	107	150
75012	PARIS	Docteur Goujon	avr-05	1	Entreprise de services	31	13 200	143	140	9,4%	143	100
75014	PARIS	Plantes	avr-05	1	Association culturelle	187	58 819	633	660	8,9%	633	650
75018	PARIS	Abbesses	avr-05	1	Equipe ment de la personne	45	31 306	344	350	8,9%	344	350
94300	VINCENNES	Montreuil	avr-05	1	Prêt à porter	28	13 888	148	175	7,9%	148	180
75017	PARIS	Ampère	avr-05	4	Parkings	4	7 881	82	117	6,7%	82	110
94300	VINCENNES	Laitières.	sept-05	1	Plombier	24	7 414	60	75	9,9%	60	75
75012	PARIS	Daumesnil	oct-05	1	Restaurant	96	42 716	479	519	8,2%	479	550
78140	VELIZY	Europe	déc-05	1	Fitness	606	137 782	1 200	910	15,1%	1 200	1000
78012	PARIS	Ledru-Rollin	déc-05	1	Intérim	122	29 283	320	350	8,4%	320	380
91120	PALAISEAU	Paris	déc-05	1	Boulangerie	193	17 118	170	185	9,3%	170	180
Total acquisitions 2005				21		1 763	577 350	5 686	6 381	9,0%	5 686	6 450
91800	BOUSSY	La Ferme	févr-06	10	Centre commercial	1 631	119 077	1 036	1 150	10,4%	1 036	1200
62100	CALAIS	Jacquard	févr-06	1	Opticien	517	47 020	550	600	7,8%	550	600
59320	ENGLOS	Fusillés	mai-06	1	Peinture professionnelle	530	63 230	678	710	8,9%	678	730
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Thiers	mai-06	2	Ascenseurs	127	37 487	446	420	8,9%	446	420
92800	PUTEAUX	Jean Jaurès	oct-06	1	Prêt à porter enfants	90	35 644	390	410	8,7%	390	410
92500	RUEIL-MALMAISON	Marechal Foch	nov-06	1	Papeterie	258	84 987	1 000	1 100	7,7%	1 000	1100
75006	PARIS	Monsieur le Prince	déc-06	2	Editions	173	77 753	1 020	1 090	7,1%	1 020	1050
Total acquisitions 2006				18		3 326	465 200	5 120	5 480	8,5%	5 120	5 510
10150	PONT ST MARIE	Marc Verdier	janv-07	3	Brasserie, 4 magasins d'usine	1363	196 682	1 638	2 000	9,8%	1 638	2 000
95520	OSNY	De l'Oseraie	janv-07	3	Opticien, Restaurant, Prêt à porter	859	168 533	2 200	1 960	8,6%	2 200	2 050
91600	SAVIGNY-ORGE	Henri Dunant	avr-07	1	Restaurant	440	56 041	630	660	8,5%	630	670
91410	DOURDAN	St Pierre	mai-07	1	Supermarché	1 600	146 771	1 800	1 800	8,2%	1 800	1 800
67000	STRASBOURG	Rome	juin-07	2	Librairies	294	51 475	590	570	9,0%	590	625
29200	BREST	Gaston Planté	juil-07	1	Equipe ment personne et maison	742	109 055	1 200	1 080	10,1%	1 200	1 120
13200	ARLES	Sagne	sept-07	1	Supermarché	1 500	152 900	1 985	2 000	7,6%	1 985	2 000
75018	PARIS	Trois Frères	sept-07	1	Alimentation	48	21 387	275	210	10,2%	275	230
95330	ENGHEIN LES BAINS	Général de Gaulle	oct-07	1	Cuisiniste	226	60 000	690	625	9,6%	690	700
22200	GUNGAMP	Chateaubriand	nov-07	7	Supermarché, divers commerces	2 091	112 875	1250	1 150	9,8%	1 250	1 210
91130	RIS ORANGIS	Grigny	déc-07	3	Pharmacie, boulanger, médecin	206	38 149	550	400	9,5%	550	365
93340	LE RAINCY	Resistance	déc-07	1	Services Financiers	229	42 821	670	625	6,9%	670	700
10120	SAINT ANDRE	Refuge	déc-07	1	Chausseur	644	60 825	735	805	7,6%	735	805
93270	SEVRAN	Livry	déc-07	1	Alimentation	157	37 741	450	420	9,0%	450	430
Total acquisitions 2007				27		10 399	1 255 254	14 663	14 305	8,8%	14 663	14 705
89100	SENS	Les Cannelières	déc-07	1	Location matériel	480	50 000	650	610	8,2%		
35760	MONTGERMONT	Edison	déc-07	1	Décoration	590	72 000	1 000	900	8,0%		
92120	CLICHY	Anatole France	déc-07	13	Bureaux	759	140 000	1 700	1 750	8,0%		
75017	PARIS	Courcelles	août-08	1	Epicerie	189	115 000	1 700	1 650	7,0%		
75001	PARIS	Petits Champs	sept-08	1	Mobilier	41	40 398	520	525	7,7%		
75001	PARIS	Petits Champs	sept-08	1	Mobilier	67	40 398	540	545	7,4%		
75018	PARIS	Caulaincourt	sept-08	1	Décoration	25	14 570	205	195	7,5%		
75014	PARIS	Château	sept-08	1	Epicerie	64	18 808	270	260	7,2%		
75008	PARIS	Penthièvre	sept-08	1	Art	54	34 000	425	420	8,1%		
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Victor Hugo	sept-08	1	Assurance	48	15 775	210	209	7,5%		
Total acquisitions 2008				22		2 317	540 949	7 220	7 064	7,7%		0
Total général				114		22 572	3 902 075	40 623	46 355	8,4%	18 740	39 875

TABLEAUX RECAPITULATIFS (3)

Murs de magasins	93,5%		21 114	3 539 132	36 696	41 953	8,4%	31 176	37 205
Bureaux et locaux d'activités	6,5%		1 458	362 943	3 927	4 402	8,2%	2 227	2 670
TOTAL GENERAL	100,0%		22 572	3 902 075	40 623	46 355	8,4%	33 403	39 875
Paris	23,2%		5 242	1 498 854	14 456	19 306	7,8%	10 796	15 750
Ile de France	37,5%		8 462	1 467 339	15 695	16 414	8,9%	13 785	14 815
Régions	39,3%		8 868	935 882	10 471	10 635	8,8%	8 821	9 310
TOTAL GENERAL	100,0%		22 572	3 902 075	40 623	46 355	8,4%	33 403	39 875
dont acquisitions 2008			2 317	540 949	7 220	7 064	7,7%		
acquisitions antérieures			20 255	3 361 126	33 403	39 291	8,6%	33 403	39 875
Situation à fin 2007			20 251	3 207 774	33 403	39 875	8,0%		
Variation sur un an				4,8%		-1,5%			

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

(3) tableaux récapitulatifs sectoriels et géographiques du patrimoine.

TABLEAU IV - COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2008	EXERCICE 2007
CHARGES		
Frais d'acquisition d'immeubles	616 158	1 217 884
Autres charges ayant leur contrepartie en produits	222 006	180 249
Charges d'entretien du patrimoine locatif	67 383	32 250
Grosses réparations	-4 107	42 106
Impôts fonciers	244 999	114 235
Autres charges immobilières	22 685	19 493
Charges immobilières	1 169 124	1 606 216
Commission de gestion	283 625	220 653
Commission de souscription	257 081	673 467
Honoraires d'exploitation	77 145	41 432
Impôts et taxes	5 293	4 960
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions pour créances douteuses	32 285	183 557
" " pour grosses réparations	103 702	75 357
Autres charges	14 192	5 490
Charges d'exploitation	773 323	1 204 917
Charges financières	25 466	17 059
Charges exceptionnelles		475
Dotation aux amort. et prov. charges exceptionnelles		0
Charges exceptionnelles		475
TOTAL DES CHARGES	1 967 913	2 828 667
BENEFICE	2 981 813	2 186 512
TOTAL GENERAL	4 949 726	5 015 179
PRODUITS		
Loyers	3 461 574	2 520 670
Charges facturées	392 276	282 780
Produits annexes		0
Produits de l'activité immobilière et annexes	3 853 850	2 803 450
Reprises d'amortissements d'exploitation		0
Reprises de provisions pour créances douteuses	93 735	37 741
" " pour grosses réparations	16 033	12 268
Transferts de charges d'exploitation	886 914	1 898 328
Autres produits		0
Autres produits d'exploitation	996 682	1 948 336
Produits financiers	99 069	263 311
Produits exceptionnels	125	81
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Produits exceptionnels	125	81
TOTAL DES PRODUITS	4 949 726	5 015 179

Le résultat de l'exercice 2008 est de 2 982 K€ Compte tenu du projet d'affectation 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 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

- *Terrains et constructions locatives* : la valeur estimée se monte à 46 355 K€, soit une plus-value latente de 5 731 K€ par rapport au prix d'achat de 40 624 K€ qui figure dans la première colonne.

- *Immobilisations en cours* : néant

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

- *Autres provisions pour risques et charges (33 K€)* : Il s'agit d'une provision sur la fin de la procédure relative au contentieux locatif de Vélizy.

- *Capital souscrit non versé* : néant

- *Locataires* : ce poste comprend principalement les loyers de 2008 quittancés en décembre 2007 pour les locataires payant d'avance.

- *Autres créances* : il s'agit principalement des fonds de roulement payés aux syndicats et de la TVA déductibles.

- *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.

Emprunts et dettes financières : ce poste correspond au tirage de la ligne de crédit de la BRED, à hauteur de 1,1 M€ pour l'acquisition du portefeuille de 2,2 M€ réalisé à la mi-2008.

- *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, de l'expert comptable et de la société de gestion

- *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

- *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* : néant

- *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

- *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 3 K€ et comprend une dotation au titre de Vélizy (cf. § I supra).

- *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 révisseurs 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		2008	
	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€
REVENUS												
Recettes locatives brutes	93%	21,3	96%	25,9	95%	24,4	89%	22,0	91%	23,8	97%	28,3
Produits financiers	6%	1,5	2%	0,6	4%	1,1	11%	2,6	9%	2,5	3%	0,8
Produits divers	0%	0,1	2%	0,4	0%	0,0	1%	0,2	0%	0,0	0%	0,0
Total des revenus	100%	22,8	100%	27,0	100%	25,6	100%	24,8	100%	26,3	100%	29,1
CHARGES												
Grosses réparations	5%	1,1	1%	0,2	8%	2,0	0%	0,1	2%	0,4	0%	0,0
Autres charges immobilières, nettes	4%	0,9	3%	0,8	-4%	-1,0	0%	0,1	2%	0,6	5%	1,3
Commission de gestion	8%	1,8	8%	2,0	8%	2,0	8%	2,0	8%	2,1	8%	2,3
Autres frais de gestion	6%	1,4	6%	1,8	4%	0,9	3%	0,7	2%	0,4	2%	0,7
Charges financières	2%	0,4	1%	0,2	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	0%	0,0
<i>Sous-total charges externes</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>	<i>14%</i>	<i>3,7</i>	<i>16%</i>	<i>4,5</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	2%	0,7
" autres (3)	4%	1,0	-4%	-1,0	0%	0,1	0%	0,0	5%	1,4	-2%	-0,5
<i>Sous-total charges internes</i>	<i>7%</i>	<i>1,5</i>	<i>-1%</i>	<i>-0,3</i>	<i>1%</i>	<i>0,4</i>	<i>3%</i>	<i>0,7</i>	<i>8%</i>	<i>2,0</i>	<i>1%</i>	<i>0,2</i>
TOTAL DES CHARGES	31%	7,1	22%	5,8	18%	4,5	15%	3,8	21%	5,6	16%	4,7
RESULTAT	69%	15,7	78%	21,1	82%	21,1	85%	21,1	79%	20,6	84%	24,4
Variation du report à nouveau	1%	0,2	3%	0,7	1%	0,1	1%	0,2	1%	0,2	6%	1,7
Variation des autres réserves												
Revenus distribués	68%	15,6	76%	20,4	82%	21,0	85%	21,0	78%	20,4	78%	22,6
<i>Nombre de parts au 31.12</i>	<i>24955</i>		<i>38788</i>		<i>72176</i>		<i>99142</i>		<i>120 398</i>		<i>125 321</i>	
" " <i>moyenne annuelle</i>	<i>20545</i>		<i>26694</i>		<i>44442</i>		<i>77474</i>		<i>106 039</i>		<i>122 456</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 31/12/2007	Variation 2008	Total au 31/12/2008
Augmentation de capital, y c prime d'émission	42 884 597	2 118 967	45 003 564
Bénéfice	6 092 573	2 981 813	9 074 386
Variation des dettes à court terme	1 780 894	375 485	2 156 379
Variation des dettes à court terme bancaire		1 113 362	1 113 362
Dotations nettes aux provisions	171 654	117 170	288 824
TOTAL DES RESSOURCES	50 929 718	6 706 797	57 636 515
Commission de souscription	-3 241 300	-257 081	-3 498 381
Achat d'immeubles	-33 571 315	-7 052 500	-40 623 815
Frais d'acquisition	-2 695 158	-616 158	-3 311 316
TVA et autres frais non récupérables	-47 634	0	-47 634
Variation des valeurs réalisables	-1 238 427	-35 294	-1 273 721
Solde du dividende	-1 096 697	-587 546	-1 684 243
Acomptes sur dividendes	-4 337 423	-1 972 371	-6 309 794
TOTAL DES EMPLOIS	-46 227 954	-10 520 950	-56 748 903
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	4 701 764	-3 814 153	887 612
Passif exigible	-1 780 894	-375 485	-2 156 379
Solde du dividende	-587 546	-212 200	-799 745
Promesses en cours	-3 350 000	3 350 000	0
Acomptes versés sur promesses	167 500	-167 500	0
Lignes de crédit à moyen terme (1)	1 200 000	1 800 000	3 000 000
DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS	350 825	580 663	931 487

(1) maximum 25 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
2 007	28 895 520	8 356 558	120 398	647	673 467	400
2 008	30 077 040	2 118 967	125 321	678	257 081	410

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	20,40	5,2%	5,7%	0,51
2008	410	377	22,62	5,50%	6%	0,59
2009	410	377	NA	NA	NA	2,24

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	0,3%	0	15 j	0
2007	260	0,4%	0	15 j	0
2008	860	0,9%	1765	15 j	2400

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

Résultat de l'exercice précédent	2 186 512
Report à nouveau en début d'exercice	50 459
Total	2 236 971
Distribution au titre de l'exercice précédent	-2 166 061
Report à nouveau en fin d'exercice	70 910

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 2008 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 2 981 813 € et décide de l'affecter comme suit :

- Bénéfice de l'exercice..... 2 981 813 €
- Report à nouveau en début d'exercice..... 70 909 €
- Total distribuable..... 3 052 722 €
- Dividendes distribués..... 2 772 117 €
- Report à nouveau..... 280 605 €

L'assemblée générale approuve la distribution de 2 772 117 €, représentant 22,62 € par part ayant pleine jouissance.

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, 355 € par part et 416 € par part.

5ème RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de Monsieur Jacques de JUVIGNY, membre du conseil de surveillance pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

6ème RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de Monsieur Jacques KUNVARI, membre du conseil de surveillance pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

7ème RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de Monsieur Jean-Pierre POULHALEC, membre du conseil de surveillance pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

8ème RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de la SCI TRIELLE, représentée par Hubert LEVY-LAMBERT, membre du conseil de surveillance pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

9ème RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de Monsieur Christophe VALOIS, membre du conseil de surveillance pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

10ème RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme Madame Evelyne SALLEY membre du conseil de surveillance pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

11ème RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme Monsieur Henri TIESSEN membre du conseil de surveillance pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

12ème 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



38 rue Croix des Petits Champs, Paris I



155 rue Jean-Jaurès, 92800 PUTEAUX

Dernière de couverture : 30 rue de Sévigné, Paris IV



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

VOTRE CAPITAL PIERRE