

RAPPORT D'ACTIVITÉ **2009**



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



65 avenue des Gobelins, Paris XIII



72 boulevard Beaumarchais, Paris XI



72 boulevard Beaumarchais, Paris XI

En couverture : 46 rue des Abbesses, Paris XVIII

Solidité et bons résultats



3

En 2009, année de crise, le secteur des locaux commerciaux (murs de magasins) est le seul segment de l'immobilier d'entreprise qui a résisté tant en valeur qu'en volume. Grâce à la qualité de son patrimoine, principalement en centre-ville en Île de France, Novapierre 1 a réalisé un bon exercice.

Ainsi, la stratégie mise en place ces dernières années continue de porter ses fruits. Novapierre 1 a réalisé une bonne année 2009 dans un contexte incertain.

Le résultat permet d'augmenter légèrement le dividende à 22,80 € par part, tout en consolidant dans le même temps les réserves.

Les expertises de fin d'année font ressortir une stabilité de la valeur des actifs immobiliers en portefeuille par rapport à fin 2008.

Les arbitrages réalisés au cours de l'année ont généré des plus-values importantes. Celles-ci seront distribuées aux associés, soit 4,5 € brut par part, après approbation de l'Assemblée Générale.

Avec un rendement de 5,6 % et une stratégie clairement définie, Novapierre 1 a tous les atouts pour continuer de se développer.

Jacques-Michel HIRSCH
Président

Thierry GAIFFE
Directeur Général



<i>Rapport de la Société de Gestion</i>	6
<i>Rapport du Conseil de surveillance</i>	8
<i>Rapports du Commissaire aux comptes</i>	9
<i>État du patrimoine</i>	11
<i>État des capitaux propres</i>	12
<i>Inventaire des placements immobiliers</i>	13
<i>Résultats</i>	15
<i>Annexes aux comptes</i>	16
<i>Tableaux complémentaires</i>	18
<i>Résolutions</i>	22

Assemblée Générale

du 19 mai 2010

EXERCICE 2009

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*

Jean-Pierre POULHALEC - *Commerçant Retraité*

Evelyne SALLEY - *Retraîtée, ex Manager Supply Chain et Responsable du Service Export d'un important groupe Japonais*

Henri TIESSEN - *Agent Général d'Assurances*

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 : Thierry GAIFFE

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

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 dixième exercice clos le 31 décembre 2009.

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 2 reprises pour étudier les projets d'investissements et de désinvestissements qui lui étaient soumis par la société de gestion.

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2009. Novapierre 1 a cédé 4 magasins situés à Paris, rue de la Roquette (2) et Bd Voltaire (2), totalisant 279 m².

Les 4 magasins ont été cédés pour 1 327 K€. Leur valeur d'expertise au 31 décembre 2008 était de 1 215 K€ (cf. tableau III).

Les 4 cessions ont généré 632 K€ de plus-values brutes qu'il vous est proposé de distribuer (cf. *paragraphe F*).

B) Évaluation des immeubles

L'article 25 du règlement 94-05 de l'AMF stipule qu'une 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.

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

Tous les biens de Novapierre 1 ont ainsi été soumis à évaluation : au total, l'expertise se monte à 45 167 K€ pour un prix d'achat de 39 928 K€. A périmètre égal, la valeur patrimoniale reste stable par rapport à fin 2008 (45 140 K€).

C) Situation locale

Le taux d'occupation exprimé en pourcentage des loyers est de 94 % au 31 décembre 2009. Seuls sont vacants 3 lots situés à Pont St Marie (10), Vélizy (78) et rue Monsieur le Prince à Paris, en cours de commercialisation active.

Les loyers quittancés ont progressé de 10,7% par rapport à 2008 du fait notamment de l'indexation.

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 statutaire fixé à 300 000 parts.

Au cours de l'exercice 2009, le *capital effectif* est passé de 125 321 à 128 551 parts. L'augmentation de 3 230 parts correspond à l'émission de 6 653 parts, moins le rachat de 3 145 parts et l'annulation de 278 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, arrêtée à 416 € par l'AG du 13 mai 2009. Ce prix n'a pas été modifié pendant l'exercice.

B) Marché des parts

La société a enregistré 24 demandes de retrait pour 3 145 parts en 2009. Elles ont toutes été satisfaites au prix de retrait compensé. Au 31 décembre 2009, il ne subsistait aucune part en attente de remboursement. Le fonds de remboursement n'a pas été utilisé.

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 2008, il a été décidé de procéder à la cession de plusieurs actifs, afin de doter le fonds de remboursement. Celles-ci ont été réalisées en 2009 (cf. supra évolution du patrimoine).

A fin 2009, le fonds de remboursement est abondé à hauteur de 200 K€. En effet, le conseil de surveillance du 9 juillet 2009 a estimé que la situation ayant évolué favorablement, il ne convenait pas d'abonder davantage le fonds de remboursement.

D) Valeurs de réalisation et de reconstitution

Ces valeurs, soumises à votre approbation en vertu de l'article L 214-78 du Code monétaire et financier, figurent en bas du tableau I. Ce tableau donne également la *valeur comptable*, basée sur l'actif net, soit 315 € par part (contre 307 € en 2008).

La valeur de réalisation, basée sur la valeur estimée par l'expert de la SCPI, est de 358 € par part (contre 355 € à fin 2008) marquant une légère hausse malgré la tenue maussade du marché immobilier.

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 418 € par part (contre 416 € en 2008), marquant une légère hausse.

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 376,20 € par part et 459,80 € par part.

Eu égard aux incertitudes économiques actuelles, la société de gestion a décidé de maintenir jusqu'à nouvel ordre le prix d'émission de la part à 410 €.

E) Affectation des résultats

Le résultat de l'exercice est égal à 2 962 K€.

Nous vous proposons d'approuver la distribution de 2 855 K€, correspondant aux 4 acomptes trimestriels déjà versés, le solde, soit 106 K€ étant porté en report à nouveau.

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1er janvier 2009, le bénéfice distribué sera ainsi de 22,80 €, légèrement supérieur à celui de 2008 (22,62 €). Il représente une rentabilité brute de 5,6 % l'an par rapport au prix d'émission de la part au 1er janvier 2009, soit 410 €.

Si vous acceptez l'affectation des résultats qui vous est proposée, le report à nouveau sera porté de 281 à 387 K€ à l'issue de l'assemblée générale, soit environ 3 € par part, représentant l'équivalent de près d'un mois et demi de distribution sur la base du dividende versé en 2009.

F) Distribution des plus-values

Les plus-values réalisées en 2009 lors des cessions seront distribuées sous forme d'un coupon exceptionnel de 4,5 € brut par part après approbation de l'assemblée générale.

Les associés pourront opter pour un réinvestissement à un prix d'émission réduit sous forme de parts de la SCPI.

G) Dotation aux provisions

Une provision pour travaux a été dotée comme prévu à hauteur de 3 % des loyers facturés, soit 115 K€.

Une dotation pour créances douteuses de 146 K€, en hausse sensible par rapport à 2008 (32 K€), a d'autre part été inscrite au bilan de 2009 pour des contentieux locatifs. Elles concernent principalement six locataires, quatre pour impayés : rue St Honoré (75) et bd Beaumarchais (75), Osny (95) et Boussy St Antoine (77) et deux en redressement judiciaire : rue Monsieur Le Prince (75) et Clichy (92), provisionnés à 100 %.

H) Rémunération de la gestion

Conformément aux statuts, Paref Gestion a perçu 143 K€ HT en commission de souscription (au plus 8 % HT des capitaux collectés) et 306 K€ en commission de gestion (8 % HT des loyers et produits financiers nets).

I) Crédit 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, portée à 3 M€ depuis 2008.

Cette ligne de crédit est utilisée en partie, en 2009, à hauteur de 1,1 M€. Elle a été remboursée début 2010.

J) Engagement 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.



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 2009.

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

Conformément à la décision de l'assemblée générale mixte du 14 mai 2008, et après consultation du comité d'investissement, votre SCPI a cédé au cours de l'exercice 4 magasins pour un montant de 1 327 K€ dégageant une plus-value brute de 632 K€. Un coupon exceptionnel de 4,5 € brut par part, résultant des plus-values sera distribué à l'issue de l'AG.

La crise financière a perduré en 2009 mais toutes les demandes de retrait ont été satisfaites au prix de retrait compensé. Le fonds de remboursement n'a pas été utilisé. La collecte a repris en fin d'année.

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 distribution d'un dividende de 22,80 €, légèrement supérieure à celle de 2008, ainsi que la distribution de 4,5 € brut au titre des plus-values.

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.

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

Paris, le 10 février 2010

Stéphane LIPSKI

Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, 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 vénables 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.

1) 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 oeuvre 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.

2) 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.

3) Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel 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 dans le rapport annuel et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 16 avril 2010

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

RAPPORT SPÉCIAL

10

Mesdames, Messieurs,

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.

Convention conclue au cours de l'exercice

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.

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

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

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 306 336,66 € 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 142 522,22 € hors taxes ;
- 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 € 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. Aucune commission n'a été prise en charge par votre société au titre de l'exercice.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre 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 16 avril 2010

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

TABLEAU I - ETAT DU PATRIMOINE

11

	EXERCICE 2009		EXERCICE 2008	
	Bilan (1)	Estimé (2)	Bilan (1)	Estimé (2)
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Terrains et constructions locatives	39 929 040	45 167 000	40 623 815	46 354 500
Immobilisations en cours (promesses)				0
Moins reste à payer				0
Revalorisation des biens sous promesse				
Immobilisations locatives	39 929 040	45 167 000	40 623 815	46 354 500
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'immobilisation locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-342 211		-259 322	
Autres provisions pour risques et charges	-29 500		-29 500	
Provisions liées aux placements immobiliers	-371 711	0	-288 822	0
TOTAL - I	39 557 329	45 167 000	40 334 993	46 354 500
II - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Associés capital souscrit non versé	587 120	587 120	0	0
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Actifs immobilisés	587 120	587 120	0	0
Locataires et comptes rattachés	1 289 774	1 289 774	1 238 345	1 238 345
Autres créances	168 913	168 913	98 178	98 178
Provisions pour dépréciation des créances	-175 075	-175 075	-63 876	-63 876
Créances	1 283 612	1 283 612	1 272 647	1 272 647
Valeurs mobilières de placement	2 675 000	2 675 000	178 357	178 357
Fonds de remboursement	200 000	200 000	0	0
Autres disponibilités	151 034	151 034	709 255	709 255
Valeurs de placement et disponibilités	3 026 034	3 026 034	887 612	887 612
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes financières	-1 153 314	-1 153 314	-1 113 362	-1 113 362
Dépôts de garantie reçus	-961 090	-961 090	-958 831	-958 831
Dettes d'exploitation	-219 031	-219 031	-214 725	-214 725
Dettes associés	-716 916	-716 916	-799 746	-799 746
Dettes diverses	-265 375	-265 375	-250 585	-250 585
Dettes	-3 315 726	-3 315 726	-3 337 249	-3 337 249
TOTAL - II	1 581 040	1 581 040	-1 176 990	-1 176 990
III - COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avance	27 853	27 853	1 071	1 071
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-734 629	-734 629	-732 238	-732 238
TOTAL - III	-706 776	-706 776	-731 167	-731 167
TOTAL GÉNÉRAL	40 431 593	46 041 264	38 426 836	44 446 343
Nombre de parts en fin de période	128 551	128 551	125 321	125 321
Valeur par part comptable (1) réalisation (2)	315	358	307	355
Frais de reconstitution (3)		7 685 681		7 643 799
<i>Total = valeur de reconstitution globale</i>		53 726 945		52 090 142
Valeur de reconstitution par part		418		416

(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 2009. 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

12



	Situation au 31/12/2008	Affect. résult 08	Autres mouvements	Situation au 31/12/2009
Capital				
Capital souscrit	30 077 040		431 520	30 508 560
Capital en cours de souscription	0		343 680	343 680
<i>Sous-total</i>	<i>30 077 040</i>	<i>0</i>	<i>775 200</i>	<i>30 852 240</i>
Primes d'émission				
Primes d'émission	14 926 524		389 208	15 315 732
Primes d'émission en cours de souscription	0		243 440	243 440
Prélèvement sur prime d'émission	-6 857 333		-141 172	-6 998 505
<i>Sous-total</i>	<i>8 069 191</i>	<i>0</i>	<i>491 476</i>	<i>8 560 667</i>
Ecarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur résultat				
Plus ou moins-values cessions d'immeubles			632 225	632 225
Réserves				
Report à nouveau	70 909	209 696		280 605
Résultat				
Résultat de l'exercice antérieur	2 981 813	-2 981 813		0
Distribution	-2 772 117	2 772 117		0
Résultat de l'exercice			2 961 659	2 961 659
Acomptes sur distribution			-2 855 803	-2 855 803
<i>Sous-total</i>	<i>209 696</i>	<i>-209 696</i>	<i>105 856</i>	<i>105 856</i>
TOTAL	38 426 836	0	2 004 757	40 431 593

TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

CP	Ville	Voie	Date Achat	Nb lots	Activités	Surface m ²	Loyer €/an (4)	Valeur 2009 K€		Rend % (2)	Valeur 2008 K€	
								Comptable	Estimée (1)		Comptable	Estimée
75011	PARIS	Richard Lenoir	mars-00	1	Sanitaires Cedeo	1 050	109 158	373	1250	8,7%	373	1180
92100	BOULOGNE-B	Silly	avr-00	1	Assurance	153	54 399	424	600	9,1%	424	620
75002	PARIS	Rameau	avr-00	1	Publicité	31	15 787	91	190	8,3%	91	185
78600	MAISONS-LAFFITTE	St Germain	oct-00	1	Restaurant	254	42 942	211	510	8,4%	211	500
75018	PARIS	Damrémont	déc-00	3	Pharmacie, Immobilier, Boulangerie	250	52 781	429	700	7,5%	429	700
TOTAL ACQUISITIONS 2000				7		1 738	275 067	1 528	3 250	8,5%	1 528	3 185
93000	ST OUEN	République	janv-01	1	Pharmacie	159	33 795	215	400	8,4%	215	430
75013	PARIS	Gobelins	août-01	2	Chaussures, Boulangerie	264	50 163	434	670	7,5%	434	670
TOTAL ACQUISITIONS 2001				3		423	83 958	649	1 070	7,8%	649	1 100
75011	PARIS	Roquette	oct-02	1	Editions	218	65 599	563	750	8,7%	563	735
75001	PARIS	St Honoré	oct-02	1	Presse	117	44 735	286	650	6,9%	286	630
TOTAL ACQUISITIONS 2002				2		335	110 334	849	1 400	7,9%	849	1 365
94300	VINCENNES	Montreuil	juin-03	1	Parapharmacie	107	69 770	426	700	10,0%	426	670
75006	PARIS	Mr le Prince	juin-03	1	Produits culturels coréens	67	37 418	255	430	8,7%	255	425
TOTAL ACQUISITIONS 2003				2		174	107 188	681	1 130	9,5%	681	1 095
75019	PARIS	Mac Donald	janv-04	1	Jouets	842	135 002	985	1 550	8,7%	985	1 550
92100	BOULOGNE-B	Reine	févr-04	1	Bureau de Poste	186	90 959	750	1 050	8,7%	750	970
75014	PARIS	Raymond Losserand	mars-04	2	Restaurant, traiteur	95	24 043	187	285	8,4%	187	280
75004	PARIS	Séguin	avr-04	1	Bijoux fantaisie	31	42 604	335	515	9,7%	335	500
75011	PARIS	Beaumarchais	nov-04	2	Cycles, motos	423	110 332	800	1 300	8,5%	800	1 250
75019	PARIS	Botzaris	déc-04	1	Alimentaire	244	49 850	475	600	8,3%	475	615
TOTAL ACQUISITIONS 2004				8		1 820	452 790	3 532	5 300	8,5%	3 532	5 165
60100	CREIL	République	mars-05	1	Vins et spiritueux	117	21 575	195	210	10,3%	195	210
75001	PARIS	Opéra	avr-05	1	Bureau de change	41	93 487	719	1 100	8,5%	719	1 100
75002	PARIS	Petits Carreaux	avr-05	3	Optique, Restaurant, Bijouterie	128	64 258	631	910	7,1%	631	885
75002	PARIS	Gramont	avr-05	1	Boulangerie/café	45	19 123	213	240	8,0%	213	255
75005	PARIS	Montagne Ste Geneviève	avr-05	1	Restaurant	70	25 087	245	405	6,2%	245	305
75008	PARIS	Tronchet	avr-05	1	Bureaux	26	10 435	107	152	6,9%	107	145
75012	PARIS	Docteur Goujon	avr-05	1	Ent. de services	31	14 368	143	130	11,1%	143	140
75014	PARIS	Plantes	avr-05	1	Asso. Culturelle	187	64 562	633	650	9,9%	633	660
75018	PARIS	Abbesses	avr-05	1	EQPT de la personne	45	34 581	344	350	9,9%	344	350
94300	VINCENNES	Montreuil	avr-05	1	Prêt à porter	28	15 341	148	175	8,8%	148	175
75017	PARIS	Ampère	avr-05	4	Parkings	4	8 025	82	110	7,3%	82	117
94300	VINCENNES	Laitières	sept-05	1	Plombier	24	7 414	60	75	9,9%	60	75
75012	PARIS	Daumesnil	oct-05	1	Restaurant	96	46 355	479	500	9,3%	479	519
78140	VELIZY	Europe	déc-05	1	Fitness	606	90 000	1 200	810	NC	1 200	910
78012	PARIS	Ledru-Rollin	déc-05	1	Intérieur	122	31 777	320	350	9,1%	320	350
91120	PALAISEAU	Paris	déc-05	1	Boulangerie	193	17 118	170	175	9,8%	170	185
TOTAL ACQUISITIONS 2005				21		1 763	563 505	5 686	6 342	8,9%	5 686	6 381
91800	BOUSSY	La Ferme	févr-06	10	Centre CCAL	1 631	127 632	1 036	1 200	10,6%	1 036	1 150
62100	CALAIS	Jacquard	févr-06	1	Opticien	517	51 940	550	600	8,7%	550	600
59320	ENGLOS	Fusillés	mai-06	1	Peinture professionnelle	530	69 846	678	690	10,1%	678	710
92100	BOULOGNE-B	Thiers	mai-06	2	Ascenseurs	127	42 484	446	400	10,6%	446	420
92800	PUTEAUX	Jean Jaurès	oct-06	1	Prêt à porter enfants	90	36 829	390	390	9,4%	390	410
92500	RUEIL-MALMAISON	Maréchal Foch	nov-06	1	Papeterie	258	87 812	1 000	1 150	7,6%	1 000	1 100
75006	PARIS	Monsieur le Prince	déc-06	2	Editions	173	27 701	1 020	1 100	nc	1 020	1 090
TOTAL ACQUISITIONS 2006				18		3 326	444 244	5 120	5 530	8,0%	5 120	5 480
10150	PONT ST MARIE	Marc Verdier	janv-07	3	Brasserie, 4 magasins d'usine	1 363	115 919	1 638	1 820	NC	1 638	2 000
95520	OSNY	De l'Oseraie	janv-07	3	Opticien, Restaurant, Prêt à porter	860	183 568	2 200	1 950	9,4%	2 200	1 960
91600	SAVIGNY/ORGE	Henri Dunant	avr-07	1	Restaurant	440	121 392	630	700	17,3%	630	660
91410	DOURDAN	St Pierre	mai-07	1	Supermarché	1 600	151 650	1 800	1 700	8,9%	1 800	1 800
67000	STRASBOURG	Rome	juin-07	2	Librairies	294	50 000	590	570	8,8%	590	570
29200	BREST	Gaston Planté	juil-07	1	EQPT pers. et maison	742	118 346	1 200	1 100	10,8%	1 200	1 080
13200	ARLES	Sagne	sept-07	1	Supermarché	1 500	166 432	1 985	2 000	8,3%	1 985	2 000
75018	PARIS	Trois Frères	sept-07	1	Alimentation	48	25 043	275	210	11,9%	275	210
95330	ENGHEIN LES BAINS	Général de Gaulle	oct-07	1	Cuisiniste	226	69 254	690	590	11,7%	690	625
22200	GUINGAMP	Chateaubriand	nov-07	7	Supermarché, Divers commerces	2 023	132 142	1 250	1 185	11,2%	1 250	1 150
91130	RIS ORANGIS	Grigny	déc-07	3	Pharmacie, Boulanger, Médecin	206	38 670	550	380	10,2%	550	400
93340	LE RAINCY	Resistance	déc-07	1	Services Financiers	229	46 611	670	590	7,9%	670	625
10120	SAINT ANDRE	Refuge	déc-07	1	Chausseur	634	66 240	735	815	8,1%	735	805
93270	SEVRAN	Livry	déc-07	1	Alimentation	157	38 995	450	400	9,7%	450	420
TOTAL ACQUISITIONS 2007				27		10 323	1 324 262	14 663	14 010	9,5%	14 663	14 305
89100	SENS	Les Cannetières	déc-07	1	Location matériel	480	50 000	650	600	8,3%	650	610
35760	MONTGERMONT	Edison	déc-07	1	Décoration	559	82 282	1 000	900	9,1%	1 000	900
92120	CLICHY	Anatole France	déc-07	13	Bureaux	747	143 357	1 700	1 800	8,0%	1 700	1 750
75017	PARIS	Courcelles	août-08	1	Épicerie	189	115 460	1 700	1 600	7,2%	1 700	1 650
75001	PARIS	Petits Champs	sept-08	1		41	40 398	520	540	7,5%	520	525
75001	PARIS	Petits Champs	sept-08	1		67	40 398	540	560	7,2%	540	545
75018	PARIS	Caulaincourt	sept-08	1	Pizzeria	26	15 054	205	205	7,3%	205	195
75014	PARIS	Château	sept-08	1	Épicerie	64	20 776	270	270	7,7%	270	260
75008	PARIS	Penthièvre	sept-08	1	Expert Art	54	34 000	425	450	7,6%	425	420
92100	BOULOGNE-B	Victor Hugo	sept-08	1	Assurance	48	15 775	210	210	7,5%	210	209
TOTAL ACQUISITIONS 2008				22		2 275	557 500	7 220	7 135	7,8%	7 220	7 064
TOTAL GÉNÉRAL				110		22 176	3 918 849	39 928	45 167	8,7%	39 928	45 140

CP	Ville	Voie	Date Vente	Nb lots	Activités	Surface m ²	Loyer €/an	Valeur 2009 K€		Rendement % (2)	Valeur 2008 K€	
								Comptable	Vendue		Comptable	Estimée
75011	PARIS	Roquette	j-09	2	Restaurant, prêt à porter	137	51 688	397	550	9,4%	397	575
75011	PARIS	Voltaire	j-09	2	Optique, Assurance	141	54 109	298	777	7,0%	298	640
						279	105 797	695	1 327	8,0%	695	1 215

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS (3)

		Surface m ²	Loyer €/an	Valeur 2009 K€		Rendement % (2)	Valeur 2008 K€	
				Comptable	Vendue		Comptable	Estimée
Murs de magasins	94,1%	20 867	3 584 386	36 398	41 305	8,7%	36 696	41 953
Bureaux et locaux d'activités	5,9%	1 309	334 462	3 530	3 862	8,7%	3 927	4 402
TOTAL GÉNÉRAL	100,0%	22 176	3 918 849	39 928	45 167	8,7%	40 623	46 355
Paris	22,4%	4 964	1 436 584	13 762	18 372	7,8%	14 457	19 306
Ile de France	38,1%	8 453	1 557 543	15 695	16 305	9,6%	15 695	16 414
Régions	39,5%	8 759	924 722	10 471	10 490	8,8%	10 471	10 635
TOTAL GÉNÉRAL	100,0%	22 176	3 918 849	39 928	45 167	8,7%	40 623	46 355
dont acquisitions 2009		0	0	0	0		0	0
acquisitions antérieures		22 176	3 918 849	39 928	45 167	8,7%	40 623	46 355
Situation à fin 2008 retraitée		22 176	3 796 278	39 928	45 140	8,4%	40 623	46 355
Variation sur un an			3,2%		0,1%			

(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

(4) Loyer effectif au 1er janvier (nul si vacant)

TABLEAU IV - COMPTE DE RÉSULTAT

15

CHARGES	Exercice 2009	Exercice 2008
Frais d'acquisition d'immeubles	-4 559	616 158
Autres charges ayant leur contrepartie en produits	183 123	222 006
Charges d'entretien du patrimoine locatif	135 917	67 383
Grosses réparations	31 486	-4 107
Impôts fonciers	266 398	244 999
Autres charges immobilières	20 032	22 685
Charges immobilières	632 397	1 169 124
Commission de gestion	306 336	283 625
Commission de souscription	142 522	257 081
Honoraires d'exploitation	97 966	77 145
Impôts et taxes	5 798	5 293
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions pour créances douteuses	146 497	32 285
" " pour grosses réparations	114 872	103 702
Autres charges	31 879	14 192
Charges d'exploitation	845 870	773 323
Charges financières	41 834	25 466
Charges exceptionnelles	307	
Dotation aux amortissements et provisions charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	307	
TOTAL DES CHARGES	1 520 408	1 967 913
BÉNÉFICE	2 961 659	2 981 813
TOTAL GÉNÉRAL	4 482 067	4 949 726
PRODUITS		
Loyers	3 833 437	3 461 574
Charges facturées	424 474	392 276
Produits annexes		
Produits de l'activité immobilière et annexes	4 257 911	3 853 850
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	35 298	93 735
" " pour grosses réparations	31 982	16 033
Transferts de charges d'exploitation	146 623	886 914
Autres produits		
Autres produits d'exploitation	213 903	996 682
Produits financiers	6 025	99 069
Produits exceptionnels	4 228	125
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Produits exceptionnels	4 228	125
TOTAL DES PRODUITS	4 482 067	4 949 726

Le résultat de l'exercice 2009 est de 2 962 K€. Compte tenu du projet d'affectation de ce résultat, le total des fonds propres est de 40 432 K€. Les notes ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

1) Règles et Méthodes 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

A) État du Patrimoine

■ *Terrains et constructions locatives* : la valeur estimée se monte à 45 167 K€, soit une plus-value latente de 5 239 K€ par rapport au prix d'achat de 39 928 K€ qui figure dans la première colonne.

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

■ *Provision pour risques et charges (30 K€)* : Il s'agit d'une provision sur la fin de la procédure relative au contentieux locatif de Vélizy.

■ *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 2009 réglées au début de 2010. La contrepartie est ventilée au tableau de variation des capitaux propres entre capital et prime en cours de souscription.

■ *Locataires* : ce poste comprend principalement les loyers de 2010 quittancés en décembre 2009 pour les locataires payant d'avance.

■ *Autres créances* : il s'agit principalement des fonds de roulement payés aux syndics.

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

■ *Emprunts* : Novapierre 1 dispose d'une ligne de crédit ouverte par la BRED, portée à 3 M€ depuis 2008. Cette ligne est utilisée en partie, en 2009, à hauteur de 1,1 M€.

■ *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.

B) 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* : 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.

■ *Plus ou moins value sur cessions d'immeubles* : il s'agit de la plus-value brute réalisée sur les cessions des magasins vendus.

C) Résultat

■ *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 146 K€.

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

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

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

- *Transfert de charges* : ce poste comprend les frais d'acquisition des immeubles et la commission de souscription qui sont statutairement amortis sur la prime d'émission.
- *Produits financiers* : ceux-ci sont des intérêts de certificats de dépôt négociables.
- *Charges financières* : il s'agit des intérêts et commissions payés au titre de la ligne de crédit de la BRED.

D) Engagement 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).

Tableaux Complémentaires

TABLEAU V - RÉSULTAT PAR PART (1)

	2005		2006		2007		2008		2009	
	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€
REVENUS										
Recettes locatives brutes	95%	24,4	89%	22,0	91%	23,8	97%	28,3	100%	30,6
Produits financiers	4%	1,1	11%	2,6	9%	2,5	3%	0,8	0%	0,0
Produits divers	0%	0,0	1%	0,2	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
Total des revenus	100%	25,6	100%	24,8	100%	26,3	100%	29,1	100%	30,7
CHARGES										
Grosses répara tions	8%	2,0	0%	0,1	2%	0,4	0%	0,0	1%	0,3
Autres charges immobilières, nettes	-4%	-1,0	0%	0,1	2%	0,6	5%	1,3	5%	1,4
Commission de gestion	8%	2,0	8%	2,0	8%	2,1	8%	2,3	8%	2,4
Autres frais de gestion	4%	0,9	3%	0,7	2%	0,4	2%	0,7	3%	1,0
Charges financières	1%	0,2	1%	0,2	1%	0,2	1%	0,2	1%	0,3
Charges exceptionnelles	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
Sous-total charges externes	16%	4,2	12%	3,1	14%	3,7	16%	4,5	18%	5,5
Amortissements nets du patrimoine										
" autres (travaux à étaler)										
Provisions nettes pour travaux (3)	1%	0,3	3%	0,7	2%	0,6	2%	0,7	2%	0,7
" " autres (3)	0%	0,1	0%	0,0	5%	1,4	-2%	-0,5	3%	0,9
<i>Sous-total charges internes</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>	<i>5%</i>	<i>1,5</i>
TOTAL DES CHARGES	18%	4,5	15%	3,8	21%	5,6	16%	4,7	23%	7,0
RÉSULTAT	82%	21,1	85%	21,1	79%	20,6	84%	24,4	77%	23,6
Variation du report à nouveau	1%	0,1	1%	0,2	1%	0,2	6%	1,7	3%	0,8
Variation des autres réserves										
Revenus distribués	82%	21,0	85%	21,0	78%	20,4	78%	22,6	74%	22,8
<i>Nombre de parts au 31.12</i>	<i>72 176</i>		<i>99 142</i>		<i>120 398</i>		<i>125 321</i>		<i>128 551</i>	
" " <i>moyenne annuelle</i>	<i>44 442</i>		<i>77 474</i>		<i>106 039</i>		<i>122 456</i>		<i>125 255</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 31/12/2008	Variation 2009	Total au 31/12/2009
Augmentation de capital, y c prime d'émission	45 003 564	1 407 848	46 411 412
Vente d'immeubles		694 775	694 775
Bénéfice	9 074 386	2 961 659	12 036 045
PV/ cessions immeubles		632 225	632 225
Variation des dettes à court terme	2 156 379	23 746	2 180 125
Variation des dettes à court terme bancaire	1 113 362	39 952	1 153 314
Dotations nettes aux provisions	288 824	82 889	371 713
TOTAL DES RESSOURCES	57 636 515	5 843 094	63 479 609
Commission de souscription	-3 498 381	-142 522	-3 640 903
Achat d'immeubles	-40 623 815	0	-40 623 815
Frais d'acquisition	-3 311 316	1 350	-3 309 966
TVA et autres frais non récupérables	-47 634	0	-47 634
Variation des valeurs réalisables	-1 273 721	-624 867	-1 898 588
Solde du dividende	-1 684 243	-799 746	-2 483 989
Fonds de remboursement		-200 000	-200 000
Acomptes sur dividendes	-6 309 794	-2 138 887	-8 448 681
TOTAL DES EMPLOIS	-56 748 903	-3 904 672	-60 653 576
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	887 612	1 938 422	2 826 033
Passif exigible	-2 156 379	-23 746	-2 180 125
Solde du dividende	-799 746	82 830	-716 916
Promesses en cours	0	0	0
Distribution des plus-values	0	-511 000	-511 000
Lignes de crédit à moyen terme (1)	3 000 000	-1 149 056	1 850 944
DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS	931 487	337 450	1 268 937

(1) maximum 25 M€

TABLEAU VII - ÉVOLUTION DU CAPITAL

20

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
2000	1 960 560	2 213 301	8 169	58	73 810	290
2001	3 527 520	2 021 709	14 698	83	160 777	310
2002	4 643 280	1 489 389	19 347	109	106 752	323
2003	5 989 200	1 857 780	24 955	142	143 575	333
2004	9 309 120	4 787 739	38 788	187	357 367	348
2005	17 322 240	11 974 854	72 176	336	919 879	360
2006	23 794 080	10 183 266	99 142	508	805 673	383
2007	28 895 520	8 356 558	120 398	647	673 467	400
2008	30 077 040	2 118 967	125 321	678	257 081	410
2009	30 852 240	1 407 848	128 551	711	142 522	410

TABLEAU VIII - PRIX ET RENDEMENT DE LA PART

Année	Prix de la part en € au 1 ^{er} janvier		Dividende de l'année par part	Rendement de la part %		Report à nouveau € par part au 1 ^{er} janvier
	Entrée	Sortie		Prix d'entrée	Prix de sortie	
2000	280	260	9,00	3,2%	3,5%	0
2001	310	279	18,00	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	5,5%	6,0%	0,59
2009	410	377	22,80	5,6%	6,0%	2,24
2010	410	377	NA	NA	NA	3,01

TABLEAU IX - MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Parts retirées		Demande en suspens	Délai moyen d'exécution	Rémunération du gérant sur les cessions
	Nombre	% des parts en circulation			
2000	0		0		
2001	42	0,5%	0	15 j	0
2002	163	1,1%	0	15 j	0
2003	315	1,6%	0	15 j	0
2004	27	0,1%	0	15 j	0
2005	1231	3,2%	0	15 j	0
2006	221	0,3%	0	15 j	0
2007	260	0,3%	0	15 j	0
2008	860	0,7%	1765	15 j	2400
2009	3145	2,5%	0	15 j	1950

21

TABLEAU X - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

	€
Résultat de l'exercice précédent	2 981 813
Report à nouveau en début d'exercice	70 909
TOTAL	3 052 722
Distribution au titre de l'exercice précédent	-2 772 117
Report à nouveau en fin d'exercice	280 605

Première Résolution

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 2009 tels qu'ils lui ont été soumis.

Deuxième Résolution

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.

Troisième Résolution

L'assemblée générale arrête le résultat de l'exercice à la somme de 2 961 659 € et décide de l'affecter comme suit :

■ Bénéfice de l'exercice.....	2 961 659 €
■ Report à nouveau en début d'exercice.....	280 605 €
■ Total distribuable.....	3 242 264 €
■ Dividendes distribués.....	2 855 803 €
■ Report à nouveau.....	386 461 €

L'assemblée générale approuve la distribution de 2 855 803 €, représentant 22,80 € par part ayant pleine jouissance.

Quatrième Résolution

L'assemblée générale décide de distribuer aux associés un coupon exceptionnel de 4,5 € brut par part représentant les plus-values de cession d'immeubles, la distribution étant faite au nu-propriétaire en cas de démembrement. L'assemblée donne tous pouvoirs à la société de gestion pour procéder à cette distribution sous déduction des sommes payées par la SCPI pour le compte des associés.

Les associés pourront opter pour un réinvestissement à un prix d'émission réduit sous forme de parts de la société.

Cinquième Résolution

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 315€ par part, 358€ par part et 418€ par part.

Sixième Résolution

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.



34 rue de la Montagne Sainte Geneviève, Paris V



12 rue de Rome, Strasbourg (67)

En dernière de couverture : 57 rue de la Roquette, Paris XI



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

VOTRE CAPITAL PIERRE