

NOVAPIERRE

1

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2010



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



106, boulevard de Courcelles - PARIS XVII



7, boulevard Auguste Blanqui - PARIS XIII



25/27, avenue de l'Europe - 92700 COLOMBES



4, avenue de l'Opéra - PARIS I

En couverture : 37, boulevard Jacquard - 62100 CALAIS

Performance globale de 8 %



3

Dans un contexte économique et financier incertain, la stratégie mise en place ces dernières années par Novapierre 1 continue de porter ses fruits en 2010.

Novapierre 1 a réalisé une bonne année avec un développement qui s'est poursuivi se traduisant par une hausse du résultat et un maintien du dividende à 22,80 € par part (soit 5,6%).

Les expertises de fin d'année font ressortir une hausse de 6 % de la valeur des actifs immobiliers en portefeuille par rapport à fin 2009.

Avec une performance globale de 8 % (dont 5,6 % au titre du dividende et 2,4 % au titre de la revalorisation) et la poursuite de son cap stratégique clairement défini, Novapierre 1 a tous les atouts pour continuer de se développer et répondre aux attentes des épargnants.

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>	17
<i>Résolutions</i>	21

Assemblée Générale Mixte

du 11 mai 2011

EXERCICE 2010

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Stéphane LIPSKI - *Commissaire aux Comptes*

MEMBRES

Bertrand de GELOES d'ELSOO - *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 onzième exercice clos le 31 décembre 2010, modifier certaines dispositions statutaires et vous proposer, dans les délais et conditions prévues par l'article L 214-84-2 de vous prononcer sur la possibilité d'une transformation éventuelle de votre SCPI en OPCI.

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

Deux acquisitions ont été réalisées en 2010 pour un montant de 2,8 M€ (hors droit) portant sur 6 magasins totalisant 508 m². Ceux-ci rapportent 199 K€/an, soit un rendement brut de 7,1 %. Leur valeur d'expertise figurant dans le tableau III est de 2,8 M€. Au 31 décembre 2010, deux acquisitions sont en cours ou sous promesse pour un montant de 6,07 M€ portant sur 7 magasins totalisant 2 552 m².

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 leurs biens tous les 5 ans 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 50 808 K€ pour un prix d'achat de 42 729 K€. A périmètre égal, la valeur d'expertise (48 008 K€) est en hausse de 6,29% par rapport à fin 2009 (45 167 K€).

C) Situation locative

Au 31 décembre 2010, le taux d'occupation exprimé en pourcentage des loyers est de 94,3 % et de 93,1 % en pourcentage des surfaces. Seuls sont vacants 3 lots situés à Pont Ste Marie (10), Vélizy (78) et Clichy (92), en cours de commercialisation active.

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 2010, le *capital effectif* est passé de 128 551 à 183 759 parts. L'augmentation de 55 208 parts correspond à l'émission de 56 839 parts, moins le rachat de 1 203 parts et l'annulation de 428 parts (tableau VII). Le prix d'émission, fixé à 410 € le 1^{er} janvier 2010, a été porté à 420 € le 2 janvier 2011, soit un niveau légèrement inférieur à la valeur de reconstitution proposée à la présente assemblée (429 €, cf infra D).

Dans un souci d'investir la collecte, la société de gestion poursuit activement, dans le respect de la réglementation, la recherche d'actif immobilier répondant à la stratégie de votre SCPI.

B) Marché des parts

La société a enregistré 16 demandes de retrait pour 1 203 parts en 2010. Elles ont toutes été satisfaites immédiatement au prix de retrait compensé. 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.

A fin 2010, le fonds de remboursement est doté à hauteur de 200 K€ seulement. En effet, le conseil de surveillance du 9 juillet 2009 a estimé que la situation ayant évolué favorablement, il ne convenait pas d'alimenter 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 328 € par part (contre 315 € en 2009). La *valeur de réalisation*, basée sur la valeur estimée par l'expert de la SCPI, est de 374 € par part (contre 358 € à fin 2009) marquant une hausse de 4,5 %.

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 429 € par part (contre 418 € en 2009), marquant une hausse de 2,6 %. 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 386,1 € par part et 471,9 € par part.

Comme indiqué en A ci-dessus, la société de gestion a décidé de porter le prix d'émission de la part de 410 € à 420 € à compter du 1^{er} janvier 2011, restant ainsi par prudence dans le milieu de la fourchette.

E) Affectation des résultats

Le résultat de l'exercice est égal à 3 062 K€..

Nous vous proposons d'approuver la distribution de 3 064 K€, correspondant aux 4 acomptes trimestriels déjà versés.

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2010, le bénéfice distribué sera ainsi de 22,80 €, égal à celui de 2009. Il représente une rentabilité brute de 5,6 % l'an par rapport au prix d'émission de la part au 1^{er} janvier 2010 (410 €). Pour mémoire, le dividende s'est élevé à 22,62 € en 2008 et à 20,40 € en 2007.

Si vous acceptez l'affectation des résultats qui vous est proposée, le report à nouveau passera de 387 à 385 K€ à l'issue de l'assemblée générale, soit environ 2,09 € par part.

F) Dotation aux provisions

Une provision pour travaux a été dotée comme précédemment à hauteur de 3 % des loyers facturés, soit 113 K€.

Une dotation pour créances douteuses de 209 K€ a d'autre part été inscrite au bilan de 2010 pour des contentieux locatifs. Ils concernent principalement 8 locataires, dont 5 pour impayés : rue St Honoré (75), rue Monsieur Le Prince (75), rue de la Montagne Ste Geneviève (75), rue des 3 Frères (75) et Boussy St Antoine (77) et 3 en procédure collective : bd Beaumarchais (75), Pont Ste Marie (10) et Clichy (92), provisionnés à 100%.

Parallèlement, une reprise de provision de créances douteuses de 126 K€ a été inscrite au bilan.

G) Rémunération de la gestion

Conformément aux statuts, Peref Gestion a perçu 1 788 K€ HT en commission de souscription (au plus 8 % HT des capitaux collectés) et 298 K€ en commission de gestion (8 % HT des loyers et produits financiers nets).

H) 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. Pour l'instant, Novapierre 1 dispose seulement d'une ligne de crédit ouverte par la BRED, portée à 3 M€ depuis 2008. Cette ligne de crédit a été remboursée au début 2010 et n'a pas été utilisée depuis.

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.

Deux promesses d'achat ont été signées en 2010 pour 6,07 M€.

J) Modification des statuts

Il vous est proposé pour approbation les modifications statutaires suivantes :

■ Capital statuaire

■ Actualisation des jetons de présence et des remboursements de frais

■ Prix de rachat par le fonds de remboursement

Votre SCPI se développant, il devient nécessaire de prévoir une augmentation du capital statuaire.

Le montant des remboursements de frais date de plusieurs années, ils nécessitent une actualisation. Il en est de même des jetons de présence. Le mode de fixation du prix de rachat par le fonds de remboursement est également adapté pour donner plus de souplesse à la procédure, dans le cadre des dispositions du règlement de l'AMF.

K) Transformation de la SCPI en OPCI

Nous vous rappelons que les SCPI disposent d'un délai de 5 ans à compter de l'homologation du règlement général de l'AMF intervenu en 2007, pour tenir une assemblée générale des associés en vue de se prononcer sur la transformation éventuelle en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI).

Toutefois, contrairement à ce qui avait été prévu par l'ordonnance d'octobre 2005, l'existence des SCPI n'est plus remise en question si elles ne veulent pas se transformer.

Le vote permettant aux associés de se prononcer sur la possibilité de se transformer en OPCI doit intervenir d'ici au 18 avril 2012.

La prochaine AG étant prévue en mai 2012, il nous a semblé opportun de vous poser la question sans attendre.

Vous trouverez en pièce jointe :

- Une note explicative sur les différences entre la SCPI et les différentes formes d'OPCI.
- Un tableau comparatif entre la SCPI et les différentes formes d'OPCI.

Avis de la société de gestion :

La substance économique du véhicule est très différente, d'un côté la SCPI est un placement « pur » investi intégralement en immobilier, de l'autre l'OPCI sous la forme SPICAV ou sous la forme FPI est un produit hybride alliant des actifs immobiliers, des actifs financiers et des actifs liquides.

De plus, la fiscalité de la SPICAV (valeurs mobilières de placement) est très différente de celle des SCPI. Celle du FPI est la même, mais leur création est pratiquement impossible. Par ailleurs, les frais de fonctionnement spécifiques (dépositaire, valorisateur, experts immobiliers notamment) sont beaucoup plus élevés, dès lors que l'OPCI n'a pas une taille critique, loin d'être atteinte par votre SCPI. En effet, si la SCPI nécessite un seul expert immobilier une fois par an, l'OPCI implique les travaux de 2 experts immobiliers quatre fois par an.

Pour être complet, l'Aspim (Association française des sociétés de placement immobilier) dont Peref Gestion est membre, travaille sur un projet d'évolution du FPI, qui sera discuté dans les prochains mois avec le régulateur et le ministère des finances.

En conclusion, la société de gestion ne préconise pas la transformation de la SCPI en OPCI, tout au moins dans l'immédiat.



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 2010.

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

Nous pensons qu'il n'est pas souhaitable que votre société se transforme en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI), qu'il s'agisse d'une SPPICAV ou d'un FPI. En effet, la fiscalité de la SPPICAV (valeurs mobilières de placement) est très différente de celle des SCPI. Celle du FPI est la même, mais leur création est pratiquement impossible.

De plus, les OPCI ne sont pas des produits purement immobiliers. Par ailleurs, les frais de fonctionnement spécifiques (dépositaire, valorisateur, experts immobiliers notamment) sont beaucoup plus élevés, dès lors que l'OPCI n'a pas une taille critique, loin d'être atteinte par votre SCPI.

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.

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 ordinaires et de rejeter les résolutions extraordinaires.

Paris, le 17 février 2011

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 2010, 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.

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.

Suite à la réception tardive de certains documents, nous n'avons pas été en mesure d'établir nos rapports dans les délais légaux.

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 5 avril 2011

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.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R 612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application de l'article 20 des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L 214-76 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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 298 120,27 € 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 1 788 154 € 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 1 500 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 cours de l'exercice, la commission prise en charge par votre société s'élève à 26 540 € hors taxes ;

Neuilly-sur-Seine, le 5 avril 2011

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

11

	31.12.2010		31.12.2009	
	Bilan (1)	Estimé (2)	Bilan (1)	Estimé (2)
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Terrains et constructions locatives	42 729 040	50 808 000	39 929 040	45 167 000
Immobilisations en cours (promesses)				
Moins reste à payer				
Revalorisation des biens sous promesse				
Immobilisations locatives	42 729 040	50 808 000	39 929 040	45 167 000
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	-370 754		-342 211	
Autres provisions pour risques et charges	0		-29 500	
Provisions liées aux placements immobiliers	-370 754	0	-371 711	0
TOTAL I	42 358 286	50 808 000	39 557 329	45 167 000
II - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Associés capital souscrit non versé	4 096 720	4 096 720	587 120	587 120
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Actifs immobilisés	4 096 720	4 096 720	587 120	587 120
Locataires et comptes rattachés	1 482 778	1 482 778	1 289 774	1 289 774
Autres créances	621 655	621 655	168 913	168 913
Provisions pour dépréciation des créances	-258 520	-258 520	-175 075	-175 075
Créances	1 845 913	1 845 913	1 283 612	1 283 612
Valeurs mobilières de placement	7 900 000	7 900 000	2 675 000	2 675 000
Fonds de remboursement	200 000	200 000	200 000	200 000
Autres disponibilités	8 256 680	8 256 680	151 034	151 034
Valeurs de placement et disponibilités	16 356 680	16 356 680	3 026 034	3 026 034
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes financières	0	0	-1 153 314	-1 153 314
Dépôts de garantie reçus	-994 364	-994 364	-961 090	-961 090
Dettes d'exploitation	-1 519 779	-1 519 779	-219 031	-219 031
Dettes associés	-816 717	-816 717	-716 916	-716 916
Dettes diverses	-221 253	-221 253	-265 375	-265 375
Dettes	-3 552 113	-3 552 113	-3 315 726	-3 315 726
TOTAL II	18 747 200	18 747 200	1 581 040	1 581 040
III - COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avance	19 600	19 600	27 853	27 853
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-783 547	-783 547	-734 629	-734 629
TOTAL III	-763 947	-763 947	-706 776	-706 776
TOTAL GÉNÉRAL	60 341 539	68 791 253	40 431 593	46 041 264
Nombre de parts en fin de période	183 759	183 759	128 551	128 551
Valeur par part comptable (1) réalisation (2)	328	374	315	358
Frais de reconstitution (3)		10 123 805		7 685 681
<i>Total = valeur de reconstitution globale</i>		78 915 058		53 726 945
Valeur de reconstitution par part		429		418

(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 2010. 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 31.12.2009	Affect. résult 09	Autres mouvements	Situation au 31.12.2010
Capital				
Capital souscrit	30 508 560		11 141 580	41 650 140
Capital en cours de souscription	343 680		2 081 279	2 424 959
<i>Sous-total</i>	<i>30 852 240</i>	<i>0</i>	<i>13 222 859</i>	<i>44 075 099</i>
Primes d'émission				
Primes d'émission	15 315 732		7 842 991	23 158 723
Primes d'émission en cours de souscription	243 440		1 455 380	1 698 820
Prélèvement sur prime d'émission	-6 998 505		-1 986 454	-8 984 959
<i>Sous-total</i>	<i>8 560 667</i>	<i>0</i>	<i>7 311 917</i>	<i>15 872 584</i>
Ecart d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur résultat				
Plus ou moins-values cessions d'immeubles	632 225		-623 024	9 201
Réserves				
Report à nouveau	280 605	105 856		386 461
Résultat				
Résultat de l'exercice antérieur	2 961 659	-2 961 659		0
Distribution	-2 855 803	2 855 803		0
Résultat de l'exercice			3 061 834	3 061 834
Acomptes sur distribution			-3 063 642	-3 063 642
<i>Sous-total</i>	<i>105 856</i>	<i>-105 856</i>	<i>-1 808</i>	<i>-1 808</i>
TOTAL	40 431 593	0	19 909 944	60 341 537

TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

CP	Ville	Voie	Date Achat	Nb lots	Activité	Surface m ²	Loyer €/an (4)	Valeur 2010 K€		Rend % (2)	Valeur 2009 K€	
								Comptable	Estimée (1)		Comptable	Estimée
75011	PARIS	Richard Lenoir	mars-00	1	Sanitaires Cedeo	1 050	110 543	373	1 400	7,9	373	1 250
92100	BOULOGNE-B.	Silly	avr-00	1	Assurance	153	54 399	424	640	8,5	424	600
75002	PARIS	Rameau	avr-00	1	Publicité	31	15 988	91	230	7,0	91	190
78600	MAISONS-LAFFITTE	St Germain	oct-00	1	Restaurant	254	43 086	211	550	7,8	211	510
75018	PARIS	Damrémont	déc-00	4	Pharmacie, immobilier, boulangerie	250	55 483	429	800	6,9	429	700
TOTAL ACQUISITIONS 2000				8		1 738	279 499	1 528	3 620	7,7	1 528	3 250
93000	ST OUEN	République	janv-01	1	Pharmacie	159	33 795	215	430	7,9	215	400
75013	PARIS	Gobelins	août-01	3	Chaussures, boulangerie	264	54 618	434	860	6,4	434	670
TOTAL ACQUISITIONS 2001				4		423	88 413	649	1 290	6,9	649	1 070
75011	PARIS	Roquette	oct-02	1	Editions	218	66 431	563	810	8,2	563	750
75001	PARIS	St Honoré	oct-02	1	Presse	117	44 735	286	720	6,2	286	650
TOTAL ACQUISITIONS 2002				2		335	111 166	849	1 530	7,3	849	1 400
94300	VINCENNES	Montreuil	mai-03	1	Parapharmacie	107	70 003	426	750	9,3	426	700
75006	PARIS	Monsieur Le Prince	juin-03	1	Produits culturels coréens	67	37 866	255	560	6,8	255	430
TOTAL ACQUISITIONS 2003				2		174	107 869	681	1 310	8,2	681	1 130
75019	PARIS	Macdonald	janv-04	1	La Grande Récré	842	127 210	985	1 700	7,5	985	1 550
92100	BOULOGNE-B.	Reine	févr-04	1	Bureau de Poste	186	91 262	750	1 150	7,9	750	1 050
75014	PARIS	Raymond Loëserand	mars-04	2	Restaurant, traiteur	95	24 043	187	340	7,1	187	285
75004	PARIS	Sévigé	avr-04	1	Bijoux fantaisie	31	42 746	335	660	6,5	335	515
75011	PARIS	Beaumarchais NP	nov-04	2	Cycles, motos	423	105 161	800	1 500	7,0	800	1 300
75019	PARIS	Botzaris	déc-04	1	Alimentaire	244	50 483	475	650	7,8	475	600
TOTAL ACQUISITIONS 2004				8		1 821	440 905	3 532	6 000	7,3	3 532	5 300
60100	CREIL	République	mars-05	1	Vins et spiritueux	117	20 953	195	250	8,4	195	210
75001	PARIS	Opéra	avr-05	1	Bureau de change	41	93 798	719	1 400	6,7	719	1 100
75002	PARIS	Petits Carreaux	avr-05	3	Optique, restaurant, bijouterie	128	65 900	631	1 025	6,4	631	910
75002	PARIS	Gramont	avr-05	1	Boulangerie/café	45	19 123	213	280	6,8	213	240
75005	PARIS	Montagne Ste Geneviève	avr-05	1	Restaurant	70	24 060	245	435	5,5	245	405
75008	PARIS	Tronchet	avr-05	1	Bureaux	26	10 435	107	170	6,1	107	152
75012	PARIS	Docteur Goujon	avr-05	1	Entreprise de services	31	0	143	120	0	143	130
75014	PARIS	Plantes	avr-05	1	Association culturelle	187	64 562	633	650	9,9	633	650
75018	PARIS	Abbeses	avr-05	1	Equipement de la personne	45	36 000	344	460	7,8	344	350
94300	VINCENNES	Montreuil	avr-05	1	Prêt-à-porter	28	15 341	148	180	8,5	148	175
75017	PARIS	Ampère	avr-05	4	Parkings	4	8 054	82	110	7,3	82	110
94300	VINCENNES	Laitières	sept-05	1	Plombier	24	7 508	60	78	9,4	60	75
75012	PARIS	Daumesnil	oct-05	1	Restaurant	96	46 510	479	530	8,8	479	500
78140	VELIZY											
75012	VILLACOUBLAY	Europe	déc-05	1	Fitness	606	0	1 200	790	0	1 200	810
91120	PARIS	Ledru Rollin	déc-05	1	Intérim	122	31 883	320	478	6,7	320	350
91120	PALAISEAU	Paris	déc-05	1	Boulangerie	193	17 118	170	180	9,5	170	175
TOTAL ACQUISITIONS 2005				21		1 763	461 245	5 686	7 136	6,5	5 686	6 342
91800	BOUSSY ST ANTOINE	La Ferme	févr-06	10	Centre commercial	1 631	118 411	1 035	1 330	8,9	1 035	1 200
62100	CALAIS	Jacquard	févr-06	1	Opticien	517	51 941	550	615	8,4	550	600
92100	BOULOGNE-B.	Thiers	mai-06	2	Peinture professionnelle	127	41 309	447	400	10,3	447	400
59320	ENGLOS	Englos	mai-06	1	Ascenseurs	530	65 815	678	710	9,3	678	690
92800	PUTEAUX	Jean-Jaurès	oct-06	1	Prêt-à-porter enfants	90	36 829	390	410	9,0	390	390
92500	RUEIL-MALMAISON	Maréchal Foch	nov-06	1	Papeterie	258	86 890	1 000	1 120	7,8	1 000	1 150
75006	PARIS	Monsieur Le Prince	déc-06	2	Editions	173	80 034	1 020	1 240	6,5	1 020	1 100
TOTAL ACQUISITIONS 2006				18		3 326	481 229	5 120	5 825	8,3	5 120	5 530
95520	OSNY	de l'Oseraie	janv-07	3	Brasserie, 4 magasins d'usine	860	187 551	2 200	1 980	9,5	2 200	1 950
10150	PONT STE MARIE	Marc Verdier	janv-07	5	Opticien, Restaurant, Prêt-à-porter	1 363	90 561	1 638	1 595	5,7	1 638	1 820
91600	SAVIGNY-SUR-ORGE	Henri Dunant	avr-07	1	Restaurant	440	59 244	630	700	8,5	630	700
91410	DOURDAN	St Pierre	mai-07	1	Supermarché	1 600	151 650	1 800	1 700	8,9	1 800	1 700
67000	STRASBOURG	Rome	juin-07	2	Librairies	294	50 126	590	582	8,6	590	570
29200	BREST	Gaston Planté	juil-07	1	Equipement personne et maison	742	118 740	1 200	1 100	10,8	1 200	1 100
75018	PARIS	Trois frères	sept-07	1	Supermarché	48	22 800	275	240	9,5	275	210
13200	ARLES	Sagne	sept-07	1	Alimentation	1 500	161 638	1 985	2 100	7,7	1 985	2 000
95330	ENGHIEN-LES-BAINS	Général De Gaulle	oct-07	1	Cuisiniste	226	65 257	690	590	11,1	690	590
22200	GUINGAMP	Chateaubriand	nov-07	7	Supermarché, divers commerces	2 023	132 144	1 250	1 185	11,2	1 250	1 185
91130	RIS ORANGIS	GRIGNY	déc-07	3	Pharmacie, boulanger, médecin	206	40 630	550	400	10,2	550	380
93340	LE RAINCY	Résistance	déc-07	1	Services Financiers	229	47 202	670	580	8,1	670	590
10120	SAINT ANDRE LES VERGERS	Charles de Refuge	déc-07	1	Chasseur	634	67 080	735	830	8,1	735	815
93270	SEVRAN	Livry	déc-07	1	Alimentation	157	38 181	450	415	9,2	450	400
TOTAL ACQUISITIONS 2007				29		10 322	1 232 804	14 663	13 997	8,8	14 663	14 010

TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

14

CP	Ville	Voie	Date Achat	Nb lots	Activité	Surface m ²	Loyer €/an (4)	Valeur 2010 K€		Rend % (2)	Valeur 2009 K€	
								Comptable	Estimée (1)		Comptable	Estimée
89	SENS	Les Cannetières	mars-08	1	Location matériel	480	52 000	650	600	9	650	600
92120	CLICHY	Anatole France	avr-08	13	Décoration	747	119 661	1 700	1 650	7,3	1 700	1 800
35760	MONGERMONT	Edison	avr-08	1	Bureaux	559	83 326	1 000	845	9,9	1 000	900
75017	PARIS	Courcelles	août-08	1	Hédiard	189	115 845	1 700	1 750	6,6	1 700	1 600
75001	PARIS	Croix des Petits Champs	sept-08	2	Equipement, personne et maison	108	81 765	1 060	1 200	6,8	1 060	1 100
75014	PARIS	Château	sept-08	1	Pizzeria	64	20 776	270	310	6,7	270	270
75018	PARIS	Caulaincourt	sept-08	1	Epicerie	26	15 054	205	215	7	205	205
75008	PARIS	Penthièvre	sept-08	1	Expert Art	54	34 000	425	520	6,5	425	450
92100	BOULOGNE-B.	Victor Hugo	sept-08	1	Assurance	48	15 775	210	210	7,5	210	210
TOTAL ACQUISITIONS 2008				22		2 275	538 202	7 220	7 300	7,4	7 220	7 135
75012	PARIS	Bercy	oct-10	5	La Poste + Hertz	392	163 189	2 250	2 250	7,3	N/A	N/A
75014	PARIS	Av. du Maine	déc-10	1	Restaurant	116	36 000	550	550	6,5	N/A	N/A
TOTAL ACQUISITIONS 2010				6		508	199 189	2 800	2 800	7,1	0	0
TOTAL GÉNÉRAL				120		22 685	3 940 521	42 729	50 808	7,8	39 928	45 167

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS (3)

		Surface m ²	Loyer €/an	Valeur 2010 K€		Rend % (2)	Valeur 2009 K€	
				Comptable	Estimée		Comptable	Estimée
Murs de magasins	93,3%	21 161	3 641 898	39 666	47 513	7,7%	36 865	41 915
Bureaux et locaux d'activités	6,7%	1 524	298 623	3 063	3 295	9,1%	3 063	3 252
TOTAL GÉNÉRAL	100,0%	22 685	3 940 521	42 729	50 808	7,8%	39 928	45 167
Paris	24,7%	5 597	1 705 095	16 884	24 163	7,1%	14 084	18 722
Ile de France	38,9%	8 832	1 244 112	14 812	15 848	7,9%	14 811	15 825
Régions	36,4%	8 256	991 314	11 033	10 797	9,2%	11 033	10 620
TOTAL GÉNÉRAL	100,0%	22 685	3 940 521	42 729	50 808	7,8%	39 928	45 167
dont acquisitions 2010		508	199 189	2 800	2 800		0	0
acquisitions antérieures		22 177	3 741 332	39 928	48 008	7,8%	39 928	45 167
Situation à fin 2009 retraitée		22 177	3 918 840	39 928	45 140	8,7%	39 928	45 167
Variation sur un an			-4,5%		6,4%			

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

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

(3) tableaux récapitulatifs sectoriels et géographiques du patrimoine

(4) loyer effectif au 1^{er} janvier (nul si vacant)

PROMESSES AU 31.12.2010

CP	Ville	Voie	Date Promesse	Nb lots	Activité	Surface m ²	Loyer €/an (4)	Valeur 2010 K€		Rend % (2)	Valeur 2009 K€	
								Comptable	Estimée (1)		Comptable	Estimée
75013	PARIS	Auguste Blanqui	janv-10	1	Laboratoire biologique	107	41 362	470	500	8,3	N/A	N/A
92700	COLOMBES	Europe	oct-10	6	Centre commercial	2445	426 926	5 600	5 600	7,6	N/A	N/A
TOTAL PROMESSES au 31-12-2010				7		2 552	468 288	6 070	6 100	7,7		

TABLEAU IV - COMPTE DE RÉSULTAT

15

CHARGES	Exercice 2010	Exercice 2009
Frais d'acquisition d'immeubles	198 300	-4 559
Autres charges ayant leur contrepartie en produits	180 433	183 123
Charges d'entretien du patrimoine locatif	172 292	135 917
Grosses réparations	84 661	31 486
Impôts fonciers	276 751	266 398
Autres charges immobilières	20 980	20 032
Charges immobilières	933 417	632 397
Commission arbitrage	26 540	
Commission de gestion	298 120	306 336
Commission de souscription	1 788 154	142 522
Honoraires d'exploitation	93 515	97 966
Impôts et taxes	0	5 798
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions pour créances douteuses	209 005	146 497
" " pour grosses réparations	113 204	114 872
Autres charges	73 470	31 879
Charges d'exploitation	2 602 008	845 870
Charges financières	28 888	41 834
Charges exceptionnelles	420	307
Dotation aux amort. et prov. charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	420	307
TOTAL DES CHARGES	3 564 733	1 520 408
BÉNÉFICE	3 061 834	2 961 659
TOTAL GÉNÉRAL	6 626 567	4 482 067
PRODUITS		
Loyers	3 779 882	3 833 437
Charges facturées	535 876	424 474
Produits annexes		
Produits de l'activité immobilière et annexes	4 315 758	4 257 911
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	125 560	35 298
" " pour grosses réparations	84 661	31 982
" " pour risque et charges	29 500	
Transferts de charges d'exploitation	2 012 994	146 623
Autres produits		
Autres produits d'exploitation	2 252 715	213 903
Produits financiers	18 895	6 025
Produits exceptionnels	39 199	4 228
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Produits exceptionnels	39 199	4 228
TOTAL DES PRODUITS	6 626 567	4 482 067

Le résultat de l'exercice 2010 est de 3 062 K€. Compte tenu du projet d'affectation de ce résultat, le total des fonds propres est de 60 342 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 50 808 K€, soit une plus-value latente de 8 079 K€ par rapport au prix d'achat de 42 729 K€ qui figure dans la première colonne.

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

■ **Capital souscrit non versé** : il s'agit de sommes à recevoir d'établissements de crédit au titre de prêts demandés par des clients pour le financement de leur souscription. En cas de recours au crédit, il s'écoule au moins un mois entre l'enregistrement des souscriptions et le versement des fonds. Ce poste comprend les souscriptions reçues en décembre 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 2011 quittancés en décembre 2010 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 a été remboursée début 2010 et n'a pas été utilisée depuis.

■ **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 209 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) 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).

Deux promesses d'achat ont été signées en 2010 pour 6,07 M€.

Tableaux

Complémentaires

TABLEAU V - RÉSULTAT PAR PART (1)

	2006		2007		2008		2009		2010	
	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€
REVENUS										
Recettes locatives brutes	89%	22,0	91%	23,8	97%	28,3	100%	30,6	98%	28,1
Produits financiers	11%	2,6	9%	2,5	3%	0,8	0%	0,0	0%	0,1
Produits divers	1%	0,2	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	1%	0,3
Total des revenus	100%	24,8	100%	26,3	100%	29,1	100%	30,7	100%	28,6
CHARGES										
Grosses réparations	0%	0,1	2%	0,4	0%	0,0	1%	0,3	2%	0,6
Autres charges immobilières, nettes	0%	0,1	2%	0,6	5%	1,3	5%	1,4	3%	0,9
Commission de gestion	8%	2,0	8%	2,1	8%	2,3	8%	2,4	8%	2,4
Autres frais de gestion	3%	0,7	2%	0,4	2%	0,7	3%	1,0	4%	1,0
Charges financières	1%	0,2	1%	0,2	1%	0,2	1%	0,3	1%	0,2
Charges exceptionnelles	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
<i>Sous-total charges externes</i>	<i>12%</i>	<i>3,1</i>	<i>14%</i>	<i>3,7</i>	<i>16%</i>	<i>4,5</i>	<i>18%</i>	<i>5,5</i>	<i>18%</i>	<i>5,2</i>
Amortissements nets du patrimoine										
" autres (travaux à étaler)										
Provisions nettes pour travaux (3)	3%	0,7	2%	0,6	2%	0,7	2%	0,7	1%	0,2
" " autres (3)	0%	0,0	5%	1,4	-2%	-0,5	3%	0,9	1%	0,4
<i>Sous-total charges internes</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>	<i>2%</i>	<i>0,6</i>
TOTAL DES CHARGES	15%	3,8	21%	5,6	16%	4,7	23%	7,0	20%	5,8
RÉSULTAT	85%	21,1	79%	20,6	84%	24,4	77%	23,6	80%	22,8
Variation du report à nouveau	1%	0,2	1%	0,2	6%	1,7	3%	0,8	0%	0,0
Variation des autres réserves										
Revenus distribués	85%	21,0	78%	20,4	78%	22,6	74%	22,8	80%	22,8
Nombre de parts au 31.12	99 142		120 398		125 321		128 551		183 759	
" " <i>moyenne annuelle</i>	<i>77 474</i>		<i>106 039</i>		<i>122 456</i>		<i>125 255</i>		<i>134 370</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

18

	Total 31.12.2009	Variation 2010	Total 31.12.2010
Augmentation de capital, y c prime d'émission	46 411 412	22 521 230	68 932 642
Vente d'immeubles	694 775	0	694 775
Bénéfice	12 036 045	3 061 834	15 097 879
PV/ cessions immeubles	632 225	-623 024	9 201
Variation des dettes à court terme	2 180 125	1 338 818	3 518 943
Variation des dettes à court terme bancaire	1 153 314	-1 153 314	0
Dotations nettes aux provisions	371 713	-957	370 756
TOTAL DES RESSOURCES	63 479 609	25 144 587	88 624 196
Commission de souscription	-3 640 903	-1 788 154	-5 429 057
Achat d'immeubles	-40 623 815	-2 800 000	-43 423 815
Frais d'acquisition	-3 309 966	-198 300	-3 508 266
TVA et autres frais non récupérables	-47 634	0	-47 634
Variation des valeurs réalisables	-1 898 588	-4 063 648	-5 962 236
Solde du dividende	-2 483 989	-716 916	-3 200 904
Fonds de remboursement	-200 000		-200 000
Acomptes sur dividendes	-8 448 681	-2 246 925	-10 695 606
TOTAL DES EMPLOIS	-60 653 576	-11 813 943	-72 467 518
DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE	2 826 033	13 330 644	16 156 678
Passif exigible	-2 180 125	-1 338 818	-3 518 943
Solde du dividende	-716 916	-99 801	-816 717
Promesses en cours	0	-6 070 000	-6 070 000
Distribution des plus-values	-511 000	511 000	0
Lignes de crédit à moyen terme (1)	1 850 944	1 149 056	3 000 000
DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS	1 268 937	7 482 081	8 751 018

(1) maximum 25 M€

TABLEAU VII - ÉVOLUTION 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
2 009	30 852 240	1 407 848	128 551	711	142 522	410
2 010	44 102 160	22 340 331	183 759	1 091	1 788 154	410

19

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	22,80	5,6%	6,0%	3,01
2 011	420	386	NA	NA	NA	2,09

TABLEAU IX - MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

20

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	1 231	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%	1 765	15 j	2 400
2009	3 145	2,5%	0	15 j	1 950
2010	1 203	0,9%	0	15 j	1 200

TABLEAU X - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

	€
Résultat de l'exercice précédent	2 961 659
Report à nouveau en début d'exercice	280 605
TOTAL	3 242 264
Distribution au titre de l'exercice précédent	-2 855 803
Report à nouveau en fin d'exercice	386 461

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 2010 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 3 061 834 € et décide de l'affecter comme suit :

■ Bénéfice de l'exercice	3 061 834 €
■ Report à nouveau en début d'exercice	386 461 €
■ Total distribuable	3 448 295 €
■ Dividendes distribués	3 063 642 €
■ Report à nouveau	384 653 €

L'assemblée générale approuve la distribution de 3 063 642 €, correspondant aux acomptes trimestriels déjà distribués et représentant 22,80 € par part ayant pleine jouissance. Pour mémoire, le dividende s'est élevé à 22,80 € en 2009, 22,62 € en 2008 et à 20,40 € en 2007.

Quatrième 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 328 € par part, 374 € par part et 429 € par part.

Cinquième Résolution (à caractère extraordinaire)

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

Ancienne rédaction :

« 1) Capital statutaire

Le capital statutaire, qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à 72 000 000 euros. Il est divisé en 300 000 parts de 240 euros nominal. Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire. »

Nouvelle rédaction :

« 1) Capital statutaire

Le capital statutaire, qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à 120 000 000 euros. Il est divisé en 500 000 parts de 240 euros nominal. Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire. »

Sixième Résolution (à caractère extraordinaire)

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier le 5) de l'article 18 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« 5) Rémunération

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

Nouvelle rédaction :

« 5) Rémunération

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés pour se rendre aux réunions du conseil et le cas échéant pour remplir les missions prévues ci-dessus, dans la limite de 300 € par déplacement. Ils perçoivent des jetons de présence de 300 € par participation aux réunions du conseil. Les membres du comité d'investissement perçoivent des jetons de présence de 300 € par participation aux réunions du comité. Les présidents du conseil de surveillance et du comité d'investissement perçoivent en outre des jetons de présence annuels de 500 €. Les membres du conseil n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction. »

Septième Résolution (à caractère extraordinaire)

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier le b) de l'article 7 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« b) si le retrait n'a pu avoir lieu dans un délai de un mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, mais si le fonds de remboursement le permet, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à la valeur de réalisation en vigueur. »

Nouvelle rédaction :

« b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de un mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, mais si le fonds de remboursement le permet, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix, fixé par la société de gestion, compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10%. »

Huitième Résolution / Transformation en SPICAV (à caractère extraordinaire)

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, connaissance prise du rapport établi par la société de gestion en application de l'article L 284-84-2 et L 284-84-3 du Code monétaire et financier et de l'article 422-46-1 du règlement général de l'AMF, décide de ne pas transformer la SCPI en OPCI de forme SPICAV.

Neuvième Résolution / Transformation en FPI (à caractère extraordinaire) (ne sera soumise au vote qu'en cas d'approbation de la précédente)

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, connaissance prise du rapport établi par la société de gestion en application de l'article L 284-84-2 et L 284-84-3 du Code monétaire et financier et de l'article 422-46-1 du règlement général de l'AMF, décide de ne pas transformer la SCPI en OPCI de forme FPI.

Dixième 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.



31, rue Penthievre - PARIS VIII



25/27, avenue Ledru Rollin - PARIS XII



25/27, avenue de l'Europe - 92700 COLOMBES



69 bis, avenue Victor Hugo - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

En dernière de couverture : 9, rue de Montreuil - 94300 VINCENNES



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

VOTRE CAPITAL PIERRE

8 rue Auber 75009 PARIS - Tél : 01 40 29 86 86 - Fax : 01 40 29 86 87 - Internet : www.paref-gestion.com - E-mail : gestion@paref.com
SA au capital de 253.440 € - 380 373 753 RCS Paris - Agrément AMF GP - 08000011 - Cartes Professionnelles N° T9170 et G4438