

NOVAPIERRE

1

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2011



NOVAPIERRE

Société civile de placement immobilier
8, rue Auber - 75009 PARIS

425 103 017 RCS PARIS



◀ 11, rue Maubeuge - PARIS IX
Mobilier et objets de décoration



87, boulevard Macdonald
PARIS XIX ▶
Magasin de jouets

▼ Rue Valibout - PLAISIR (78) - *Magasin alimentaire de proximité*



En couverture :
 11 bis, rue du Bois de Boulogne
PARIS XVI
Restaurant

Éditorial

Fort développement avec une performance globale de 7 %

L'année 2011 a été une année favorable aux placements pierre-papier, les épargnants cherchant à investir dans des investissements sécurisés, alors que la crise financière sévissait particulièrement à nouveau en Europe.

Dans ce contexte, Novapierre a changé de dimensions : sa collecte de 53 M€ l'a fait doubler de taille, malgré le ralentissement du quatrième trimestre, mis en œuvre par Paref Gestion, pour éviter un gonflement trop important de la trésorerie. Ce développement permet progressivement de mutualiser davantage les risques locatifs.

Les investissements ont permis au patrimoine de bondir de 66 % et d'atteindre 84 M€, la Société de Gestion s'efforçant de rester fidèle à sa politique privilégiant des murs commerciaux de qualité, en Région Parisienne, mais aussi en Province (investissements à Lille, Nevers et Bordeaux), tout en maintenant des rendements significatifs (6,6 % pour les investissements de 2011).

Les expertises de fin d'année font ressortir une hausse de 3,1 % de la valeur des actifs immobilisés en portefeuille par rapport à fin 2010.

Avec une performance globale de 7 % (dont 4,6 % au titre du dividende, et 2,4 % au titre de la revalorisation), Novapierre maintient des résultats satisfaisants et a les moyens de saisir les opportunités qui apparaîtront dans les mois qui viennent.

Roland FISZEL
Président

Thierry GAIFFE
Directeur Général



■ <i>Rapport de la Société de Gestion</i>	4
■ <i>Rapport du Conseil de surveillance</i>	7
■ <i>Rapports du Commissaire aux comptes</i>	8
■ <i>État du patrimoine</i>	10
■ <i>État des capitaux propres</i>	11
■ <i>Inventaire détaillé des placements immobiliers</i>	12
■ <i>Résultats</i>	15
■ <i>Annexe aux comptes</i>	16
■ <i>Tableaux complémentaires</i>	18
■ <i>Résolutions</i>	23

Assemblée Générale Mixte du 9 mai 2012



EXERCICE 2011

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 retraité*

SCI TRIELLE - *Représentée par M. 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 : Roland FISZEL

Directeur Général : Thierry GAIFFE

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Jean-Baptiste DESCHRYVER,

Suppléant : Étienne BORIS

COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Président : Jacques KUNVARI

EXPERT IMMOBILIER

FONCIER EXPERTISE, représenté par Pierre MENDY

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 douzième exercice clos le 31 décembre 2011 et, modifier certaines dispositions statutaires.

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

1 RAPPORT IMMOBILIER

A) Évolution du patrimoine

Le Comité d'investissement s'est réuni à 10 reprises pour étudier les projets d'investissements qui lui étaient soumis par la société de gestion.

11 acquisitions ont été réalisées en 2011 pour un montant de 31 211 K€ hors droits portant sur 55 murs de magasins totalisant 13 174 m².

Ceux-ci rapportent 2 104 K€/an soit un rendement brut de 6,6 %. Leur valeur d'expertise qui figure sur le tableau III est de 31 790 K€.

Au 31 décembre 2011, 4 acquisitions sont en cours ou sous promesse pour un montant de 4 M€ concernant 6 murs de magasins sur 607 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 84 161 K€ pour un prix d'achat de 73 940 K€. À périmètre égal, la valeur d'expertise (52 371 K€) est en hausse de 3,1 % par rapport à fin 2010 (50 808 K€).

C) Situation locative

Au 31 décembre 2011, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers est de 94,6 %.

Le TOF moyen sur les 4 trimestres successifs de 2011 s'établit à 94,1 %. Au 31 décembre 2011, le Taux d'Occupation

Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces est 91,6 %*.

18 lots sont vacants situés à Pont Sainte-Marie (10), Vélizy (78), Strasbourg (67), Guingamp (22), Lille (59), Boussy Saint-Antoine (91) et Clichy (92), en cours de commercialisation active.

Depuis le 31 décembre 2011, il convient de signaler la relocation de deux lots situés à Boussy Saint-Antoine.

Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la proposition de méthodologie de calcul faite par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) à l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

*La société de gestion attire votre attention sur le fait que les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.

2 RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

A) Augmentation de capital

Étant à capital variable, Novapierre 1 fait varier son capital de manière permanente, entre un *minimum* égal à 90 % du capital effectif en début d'exercice et un maximum égal au capital statutaire fixé à 500 000 parts de 240 euros nominal.

Au cours de l'exercice 2011, le *capital effectif* est passé de 183 759 à 311 424 parts. L'augmentation de 127 665 parts correspond à l'émission de 136 376 parts, moins le rachat de 5 456 parts et l'annulation de 3 255 parts (tableau VII).

Le prix d'émission, fixé à 420 € le 1^{er} janvier 2011, a été porté à 430 € le 1^{er} janvier 2012, soit un niveau très voisin de la valeur de reconstitution proposée à la présente assemblée (434 €, cf. infra D).

Jouissance des parts

À compter du 1^{er} juin 2012, la date d'entrée en jouissance passe au premier jour du troisième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société (au lieu du 2^{ème} mois) pour tenir compte des délais d'investissement des nouvelles souscriptions.

B) Marché des parts

La société a enregistré 44 demandes de retrait pour 5 456 parts en 2011. Elles ont toutes été satisfaites immédiatement au prix de retrait compensé. Le fonds de remboursement n'a pas été utilisé. Il n'y a pas de parts en attente de rachat au 31 décembre.

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€.

À fin 2011, le fonds de remboursement est doté à hauteur de 200 K€ seulement. En effet, le conseil de surveillance du 9/07/2009 a estimé que la situation étant favorable, il ne convenait pas d'alimenter davantage le fonds de remboursement, avis partagé par la société de gestion.

D) Évolution des valeurs de réalisation, de reconstitution et prix d'émission

Valeur de réalisation

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 344 € par part (contre 328 € en 2010).

La valeur de réalisation, basée sur la valeur estimée par l'expert de la SCPI, est de 379 € par part (contre 374 € à fin 2010) marquant une hausse de 1,3 %.

Valeur de reconstitution

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 434 € par part (contre 429 € en 2010), marquant une hausse de 1,2 %.

Ces valeurs font l'objet, comme chaque année, d'une résolution soumise à votre approbation.

Prix d'émission

Le prix d'émission des parts peut être fixé librement dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 390,6 € par part et 477,4 € par part.

Comme indiqué en A ci-dessus, la société de gestion a décidé de porter le prix d'émission de la part de 420 € à 430 € à compter du 1^{er} janvier 2012, restant ainsi par prudence dans le milieu de la fourchette.

E) Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice est égal à 3 801 K€. Nous vous proposons d'approuver la distribution de 4 114 K€, correspondant aux 4 acomptes trimestriels déjà versés, ce qui implique de prélever 313 K€ sur le report à nouveau. Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2011, le bénéfice distribué sera ainsi de 19,2 €. Si vous acceptez l'affectation des résultats qui vous est proposée, le report à nouveau passera de 385 à 71 K€ à l'issue de l'assemblée générale.

F) Performances

1) Dividende

Au cours de l'exercice, le prix de souscription de la part est resté fixé à 420 €.

Le bénéfice distribué de 19,2 € par part représente un rendement brut de 4,6 % l'an par rapport au prix d'émission de la part au 1^{er} janvier 2011 (420 €).

2) Taux de Rendement Interne

Le Taux de Rendement Interne (TRI) à 5 ans, 7 ans et 10 ans de votre SCPI s'élève respectivement à 6,4 %, 7,4 % et 8,1 %.

G) Dotation aux provisions

Une provision pour travaux a été dotée comme précédemment à hauteur de 3 % des loyers facturés, soit 135 K€.

Une dotation pour créances douteuses de 266 K€ a d'autre part été inscrite au bilan de 2011 pour des contentieux locatifs. Ils concernent principalement 2 locataires en procédure collective (Boussy Saint-Antoine (77) et Pont Sainte-Marie (10)) qui représentent 50 % du total, provisionnés à 100 %.

L'autre moitié concerne 16 locataires, dont 13 pour impayés : rue des Gobelins (75), rue Monsieur Le Prince (75), rue de la Montagne Sainte-Geneviève (75), rue des 3 Frères (75), rue Goujon (75), Pont Sainte-Marie (10), Strasbourg (67), Grigny (91), Clichy (92), Colombes (92) et rue des Croix des Petits Champs (75) et 3 en procédure collective : avenue du Maine (75), Colombes (92) et Clichy (92), provisionnés à 100 %.

Parallèlement, une reprise de provision de créances douteuses de 74 K€ a été enregistrée.

H) Rémunération de la société de gestion

Conformément aux statuts, Peref Gestion a perçu 4 216 K€ HT en commission de souscription (au plus 8 % HT des capitaux collectés) et 382 K€ en commission de gestion (8 % HT des loyers encaissés et produits financiers nets).

I) Crédit de trésorerie

Depuis 2007, la limite de recours à l'emprunt est de 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 n'a pas été utilisée en 2011.

J) 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 Saint-Germain à Maisons-Laffitte et avenue des Gobelins à Paris.

K) Expert immobilier

Le mandat de Crédit Foncier Expertise venant à échéance à l'issue de l'assemblée générale mixte du 9 mai 2012, il est proposé de le renouveler après un appel d'offre, pour une durée de 4 ans soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

L) Commissaire aux comptes

Les mandats de la société Pricewaterhousecoopers Audit, représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRIVER, commissaire aux comptes titulaire et de Monsieur Étienne BORIS, commissaire aux comptes suppléant, étant arrivés à expiration, il vous est proposé de renouveler pour une période de 6 exercices, la société Pricewaterhousecoopers Audit et de nommer Monsieur Yves NICOLAS, commissaire aux comptes suppléant, pour la même durée, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

M) Modification des statuts

Il vous est donc proposé pour approbation les modifications statutaires suivantes :

- Capital statutaire
- Rémunération

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

Il vous est proposé pour approbation une modification statutaire relative à la rémunération des membres du conseil de surveillance et du comité d'investissement.

Dans un souci de simplification, il est proposé que la rémunération des membres du conseil de surveillance et du comité d'investissement soit décidée en assemblée générale ordinaire et non en assemblée générale extraordinaire.

N) OPCI

Il est rappelé que les SCPI disposaient d'un délai de 5 ans, soit jusqu'au 18 avril 2012 pour décider la transformation ou non en OPCI. L'assemblée générale mixte du 11 mai 2011 a décidé de ne pas transformer votre SCPI NOVA-PIERRE 1 en OPCI/SPPICAV ou en OPCI/FPI.

O) Directive AIFM

Prise en application des décisions du sommet du G20 à Londres en 2008, la directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM) poursuit l'objectif de permettre aux régulateurs européens de mieux encadrer l'activité des fonds dits alternatifs, dont les fonds immobiliers SCPI.

Cette directive doit être transposée dans la réglementation de chaque pays pour la mi 2013. Cette transposition aura un impact sur la gestion des SCPI. Il est déjà possible de citer des contraintes supplémentaires pour la commercialisation des fonds destinés au grand public, l'obligation de désigner un dépositaire dont il faudra déterminer l'étendue du rôle dans la gestion du passif des SCPI ou encore la mise en place des informations supplémentaires sur le profil de risque, le niveau d'endettement et la liquidité des fonds.

Notre association professionnelle l'Aspim travaille avec les autorités de tutelle (AMF, Bercy) pour faire valoir les spécificités des SCPI.



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 2011.

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.

Notre SCPI a connu un fort développement en 2011 à travers une forte collecte et l'acquisition de 55 commerces pour un montant de 31,2 M€ dégageant un rendement brut de 6,6 %. Ce développement permet de mutualiser davantage les risques locatifs en cette période de crise économique et financière.

Le décalage entre collecte et investissement qui ne devrait pas perdurer explique la baisse, qui ne devrait être que temporaire du rendement car la société de gestion a préféré ne pas sacrifier le rendement à long terme en gardant le cap d'une politique d'investissement exigeante.

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 extraordinaires.

Paris, le 27 mars 2012

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 2011, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de votre société. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 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 œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments probants justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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 26 mars 2012

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER

RAPPORT SPÉCIAL

Aux associés,

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

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'attache 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 Peref Gestion :

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

■ COMMISSION DE GESTION

Son montant est 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 382 351,08 € hors taxes ;

■ COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Son montant est au plus égal à 8 % hors taxes du prix de souscription des parts. Au titre de l'exercice, la commission prise en charge par votre société s'élève à 4 216 353,90 € hors taxes ;

■ COMMISSION SUR LES VENTES

Son montant est égal à 2 % hors taxes des ventes hors droits lors des cessions d'actifs, réduite à 1,5 % en cas d'intervention d'un intermédiaire. 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 0 € hors taxes ;

Neuilly-sur-Seine, le 26 mars 2012

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER

TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

	31.12.2011		31.12.2010	
	Bilan (1)	Estimé (2)	Bilan (1)	Estimé (2)
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Terrains et constructions locatives	73 939 702	84 161 000	42 729 040	50 808 000
Immobilisations en cours (promesses)				
Moins reste à payer				
Revalorisation des biens sous promesse				
Immobilisations locatives	73 939 702	84 161 000	42 729 040	50 808 000
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'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-412 395		-370 754	
Autres provisions pour risques et charges	0		0	
Provisions liées aux placements immobiliers	-412 395	0	-370 754	0
TOTAL I	73 527 307	84 161 000	42 358 286	50 808 000
II - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Associés capital souscrit non versé	1 992 480	1 992 480	4 096 720	4 096 720
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Actifs immobilisés	1 992 480	1 992 480	4 096 720	4 096 720
Locataires et comptes rattachés	2 129 632	2 129 632	1 482 778	1 482 778
Autres créances	797 180	797 180	621 655	621 655
Provisions pour dépréciation des créances	-455 928	-455 928	-258 520	-258 520
Créances	2 470 884	2 470 884	1 845 913	1 845 913
Valeurs mobilières de placement	29 800 000	29 800 000	7 900 000	7 900 000
Fonds de remboursement	200 000	200 000	200 000	200 000
Autres disponibilités	3 970 553	3 970 553	8 256 680	8 256 680
Valeurs de placement et disponibilités	33 970 553	33 970 553	16 356 680	16 356 680
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes financières	-4	-4	0	0
Dépôts de garantie reçus	-1 293 464	-1 293 464	-994 364	-994 364
Dettes d'exploitation	-812 953	-812 953	-1 519 779	-1 519 779
Dettes associés	-1 126 773	-1 126 773	-816 717	-816 717
Dettes diverses	-352 358	-352 358	-221 253	-221 253
Dettes	-3 585 552	-3 585 552	-3 552 113	-3 552 113
TOTAL II	34 848 365	34 848 365	18 747 200	18 747 200
III - COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avance	37 028	37 028	19 600	19 600
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-1 153 656	-1 153 656	-783 547	-783 547
TOTAL III	-1 116 628	-1 116 628	-763 947	-763 947
TOTAL GÉNÉRAL	107 259 044	117 892 737	60 341 539	68 791 253
Nombre de parts en fin de période	311 424	311 424	183 759	183 759
Valeur par part comptable (1) réalisation (2)	344	379	328	374
Frais de reconstitution (3)		17 112 493		10 123 805
Total = valeur de reconstitution globale		135 005 230		78 915 058
Valeur de reconstitution par part		434		429

(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 2011. Le total donne la « valeur de réalisation »

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

TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES



	Situation au 31.12.2010	Affectation du résultat 2010	Autres mouvements	Situation au 31.12.2011
Capital				
Capital souscrit	41 650 140		31 953 060	73 603 200
Capital en cours de souscription	2 424 959		-1 286 399	1 138 560
<i>Sous-total</i>	<i>44 075 099</i>	<i>0</i>	<i>30 666 661</i>	<i>74 741 760</i>
Primes d'émission				
Primes d'émission	23 158 723		23 774 163	46 932 886
Primes d'émission en cours de souscription	1 698 820		-844 900	853 920
Prélèvement sur prime d'émission	-8 984 959		-6 364 951	-15 349 910
<i>Sous-total</i>	<i>15 872 584</i>	<i>0</i>	<i>16 564 312</i>	<i>32 436 896</i>
Écarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur résultat				
Plus ou moins-values cessions d'immeubles	9 201			9 201
Réserves				
Report à nouveau	386 461	-1 808		384 653
Résultat				
Résultat de l'exercice antérieur	3 061 834	-3 061 834		0
Distribution	-3 063 642	3 063 642		0
Résultat de l'exercice			3 800 923	3 800 923
Acomptes sur distribution			-4 114 389	-4 114 389
<i>Sous-total</i>	<i>-1 808</i>	<i>1 808</i>	<i>-313 466</i>	<i>-313 466</i>
TOTAL	60 341 537	0	46 917 507	107 259 044

TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Activité	Surface m ²	Loyer €/an (4)	Valeur 2011 K€		Rendit % (2)	Valeur 2010 K€	
								Comptable	Estimée (1)		Comptable	Estimée
75011	PARIS	Richard Lenoir	mars-00	1	Sanitaires Cedeo	1 050	116 081	373	1 485	7,8	373	1 400
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Silly	avr-00	1	Assurance	153	56 576	424	700	8,1	424	640
75002	PARIS	Rameau	avr-00	1	Publicité	31	16 788	91	240	7,0	91	230
78600	MAISONS-LAFFITTE	Saint-Germain	oct-00	1	Restaurant	254	44 400	211	560	7,9	211	550
75018	PARIS	Damrémont	déc-00	4	Pharmacie, immobilier, boulangerie	250	56 116	429	900	6,2	429	800
TOTAL ACQUISITIONS 2000				8		1 738	289 961	1 528	3 885	7,5	1 528	3 620
93000	SAINT-OUEN	République	janv-01	1	Pharmacie	159	33 795	215	440	7,7	215	430
75013	PARIS	Gobelins	août-01	3	Chaussures, boulangerie	264	55 590	434	900	6,2	434	860
TOTAL ACQUISITIONS 2001				4		423	89 385	649	1 340	6,7	649	1 290
75011	PARIS	Roquette	oct-02	1	Éditions	218	69 759	563	850	8,2	563	810
75001	PARIS	Saint-Honoré	oct-02	1	Presse	117	44 735	286	750	6,0	286	720
TOTAL ACQUISITIONS 2002				2		335	114 494	849	1 600	7,2	849	1 530
94300	VINCENNES	Montreuil	mai-03	1	Parapharmacie	107	72 138	426	870	8,3	426	750
75006	PARIS	Monsieur le Prince	juin-03	1	Restaurant	67	0	255	590	0,0	255	560
TOTAL ACQUISITIONS 2003				2		174	72 138	681	1 460	4,9	681	1 310
75019	PARIS	MacDonald	janv-04	1	La Grande Récré	842	127 210	985	1 700	7,5	985	1 700
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Reine	févr-04	1	Bureau de Poste	186	94 046	750	1 200	7,8	750	1 150
75014	PARIS	Raymond Losserand	mars-04	2	Restaurant, traiteur	95	24 340	186	360	6,8	186	340
75004	PARIS	Sévigné	avr-04	1	Bijoux fantaisie	31	44 050	335	700	6,3	335	660
75011	PARIS	Beaumarchais NP	nov-04	2	Cycles, motos	423	107 952	800	1 550	7,0	800	1 500
75019	PARIS	Botzaris	déc-04	1	Alimentaire	244	53 012	475	680	7,8	475	650
TOTAL ACQUISITIONS 2004				8		1 821	450 610	3 531	6 190	7,3	3 531	6 000
60100	CREIL	République	mars-05	1	Vins et spiritueux	117	22 003	195	260	8,5	195	250
75001	PARIS	Opéra	avr-05	1	Bureau de change	41	96 659	719	1 550	6,2	719	1 400
75002	PARIS	Petits Carreaux	avr-05	3	Optique, restaurant, bijouterie	128	67 032	631	1 100	6,1	631	1 025
75002	PARIS	Gramont	avr-05	1	Boulangerie / Café	45	19 735	213	300	6,6	213	280
75005	PARIS	Montagne Ste-Geneviève	avr-05	1	Restaurant	70	25 000	245	465	5,4	245	435
75008	PARIS	Tronchet	avr-05	1	Bureaux	26	10 615	107	170	6,2	107	170
75012	PARIS	Docteur Goujon	avr-05	1	Soins esthétiques & Parfumerie	31	10 800	143	160	6,8	143	120
75014	PARIS	Plantes	avr-05	1	Association culturelle	187	64 562	633	760	8,5	633	650
75018	PARIS	Abbesses	avr-05	1	Équipement de la personne	45	36 431	344	570	6,4	344	460
94300	VINCENNES	Montreuil	avr-05	1	Prêt à porter	28	15 686	148	190	8,3	148	180
75017	PARIS	Ampère	avr-05	4	Parkings	4	8 209	82	115	7,1	82	110
94300	VINCENNES	Laitières	sept-05	1	Plombier	24	7 884	60	79	10,0	60	78
75012	PARIS	Daumesnil	oct-05	1	Restaurant	96	47 929	479	560	8,6	479	530
78140	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	Europe	déc-05	1	Fitness	606	0	1 200	790	0,0	1 200	790
75012	PARIS	Ledru Rollin	déc-05	1	Intérim	122	32 856	320	500	6,6	320	478
91120	PALAISEAU	Paris	déc-05	1	Boulangerie	193	17 118	170	190	9,0	170	180
TOTAL ACQUISITIONS 2005				21		1 763	482 519	5 689	7 759	6,2	5 689	7 136
91800	BOUSSY SAINT-ANTOINE	La Ferme	févr-06	10	Centre commercial	1 631	98 676	1 035	1 100	9,0	1 035	1 330
62100	CALAIS	Jacquard	févr-06	1	Opticien	517	52 563	550	620	8,5	550	615
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Thiers	mai-06	2	Peinture professionnelle	127	43 217	447	400	10,8	447	400
59320	ENGLOS	Englos	mai-06	1	Ascenseurs	530	66 604	677	765	8,7	677	710
92800	PUTEAUX	Jean Jaurès	oct-06	1	Prêt-à-porter enfants	90	37 465	390	430	8,7	390	410
92500	RUEIL-MALMAISON	Maréchal Foch	nov-06	1	Papeterie	258	88 389	1 000	1 150	7,7	1 000	1 120

TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Activité	Surface m ²	Loyer €/an (4)	Valeur 2011 K€		Rendt % (2)	Valeur 2010 K€	
								Comptable	Estimée (1)		Comptable	Estimée
75006	PARIS	Monsieur le Prince	déc-06	2	Cuisiniste	173	86 657	1 020	1 280	6,8	1 020	1 240
TOTAL ACQUISITIONS 2006				18		3 326	473 571	5 119	5 745	8,2	5 119	5 825
95520	OSNY	de l'Oseraie	janv-07	3	Brasserie, 4 magasins d'usine	860	187 070	2 200	2 100	8,9	2 200	1 980
10150	PONT SAINTE-MARIE	Marc Verdier	janv-07	5	Restaurant	1 363	90 047	1 638	1 410	6,4	1 638	1 595
91600	SAVIGNY-SUR-ORGE	Henri Dunant	avr-07	1	Restaurant	440	62 212	630	700	8,9	630	700
91410	DOURDAN	Saint-Pierre	mai-07	1	Supermarché	1 600	154 266	1 800	1 750	8,8	1 800	1 700
67000	STRASBOURG	Rome	juin-07	2	Auto-école	294	12 207	590	552	2,2	590	582
29200	BREST	Gaston Planté	juil-07	1	Équipement personne et maison	742	122 362	1 200	1 100	11,1	1 200	1 100
75018	PARIS	Trois Frères	sept-07	1	Supermarché	48	22 950	275	250	9,2	275	240
13200	ARLES	Sagne	sept-07	1	Alimentation	1 500	169 736	1 985	2 100	8,1	1 985	2 100
95330	ENGHIEN-LES-BAINS	Général de Gattule	oct-07	1	Cuisiniste	226	66 039	690	620	10,7	690	590
22200	GUINGAMP	Chateaubriand	nov-07	7	Supermarché, divers commerces	2 023	128 620	1 250	1 190	10,8	1 250	1 185
91130	RIS-ORANGIS	Grigny	déc-07	3	Pharmacie, boulanger, médecin	206	41 180	550	420	9,8	550	400
93340	LE RAINCY	Résistance	déc-07	1	Prêt-à-porter	229	36 000	670	510	7,1	670	580
10120	SAINTE-ANDRÉ-LES-VERGERS	Charles de Refuge	déc-07	1	Chasseur	634	52 925	735	830	6,4	735	830
93270	SEVRAN	Livry	déc-07	1	Alimentation	157	38 839	450	420	9,2	450	415
TOTAL ACQUISITIONS 2007				29		10 322	1 184 453	14 663	13 952	8,5	14 663	13 997
89100	SENS	Les Cannelières	mars-08	1	Location matériel	480	54 605	650	630	8,7	650	600
92120	CLICHY	Anatole France	avr-08	13	Bureaux	747	132 165	1 700	1 650	8,0	1 700	1 650
35760	MONGERMONT	Edison	avr-08	1	Décoration	559	87 501	1 000	850	10,3	1 000	845
75017	PARIS	Courcelles	août-08	1	Hédiard	189	119 379	1 700	1 800	6,6	1 700	1 750
75001	PARIS	Croix des Petits Champs	sept-08	2	Équipement de la maison	108	87 359	1 060	1 250	7,0	1 060	1 200
75014	PARIS	Château	sept-08	1	Épicerie	64	21 025	270	320	6,6	270	310
75018	PARIS	Caulaincourt	sept-08	1	Épicerie	26	15 314	205	225	6,8	205	215
75008	PARIS	Penthièvre	sept-08	1	Expert Art	54	37 019	425	550	6,7	425	520
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Victor Hugo	sept-08	1	Assurance	48	16 179	210	215	7,5	210	210
TOTAL ACQUISITIONS 2008				22		2 275	570 546	7 220	7 490	7,6	7 220	7 300
75012	PARIS	Bercy	oct-10	5	La Poste + Hertz	392	166 553	2 250	2 370	7,0	2 250	2 250
75014	PARIS	du Maine	déc-10	1	Restaurant	116	36 431	550	580	6,3	550	550
TOTAL ACQUISITIONS 2010				6		508	202 984	2 800	2 950	6,9	2 800	2 800
92700	COLOMBES	Europe	janv-11	7	Galerie commerciale	2 445	388 044	5 600	5 600	6,9	0	0
75013	PARIS	Auguste Blanqui	mars-11	1	Laboratoire médical	107	41 362	470	600	6,9	0	0
91470	LIMOURS	Chartres	juin-11	7	Galerie commerciale	1 775	251 916	3 250	2 900	8,7	0	0
75009	PARIS	Maubeuge	sept-11	1	Mobilier et objets de décoration	115	34 120	565	590	5,8	0	0
93200	SAINTE-DENIS	Auguste Gillot	oct-11	1	Banque	261	65 680	893	850	7,7	0	0
75008	PARIS	Miromesnil	nov-11	1	Équipement de la maison	466	81 000	1 650	1 500	5,4	0	0
59350	LILLE	Gambetta	nov-11	14	Galerie commerciale	870	225 105	3 000	3 600	6,3	0	0
78370	PLAISIR	Valibout	déc-11	1	Supermarché	880	86 153	1 100	1 200	7,2	0	0
95210	SAINTE-GRATIEN	Raguénets	déc-11	1	Supermarché	920	100 000	1 245	1 250	8,0	0	0
33700	MÉRIGNAC	Henri Vigneau	déc-11	2	Loisirs, culture, informatique	3 730	453 701	8 000	8 000	5,7	0	0
58200	NEVERS	Jean Moulin	déc-11	19	Galerie commerciale	1 605	377 028	5 438	5 700	6,6	0	0
TOTAL ACQUISITIONS 2011				55		13 174	2 104 109	31 211	31 790	6,6	0	0
TOTAL GÉNÉRAL				175		35 859	6 034 770	73 940	84 161	7,2	42 729	50 808

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS (3)

	Surface m ²	Loyer €/an (4)	Valeur 2011 K€		Rendement % (2)	Valeur 2010 K€	
			Comptable	Estimée (1)		Comptable	Estimée
Murs de magasins	27 982	4 507 367	53 567	62 816	7,2	39 644	47 418
Galeries commerciales	6 695	1 242 093	17 288	17 800	7,0	0	0
Bureaux et locaux d'activité	1 182	285 310	3 085	3 545	8,0	3 085	3 390
TOTAL GÉNÉRAL	35 859	6 034 770	73 940	84 161	7,2	42 729	50 808
Paris	6 285	1 884 630	19 568	28 270	6,7	16 883	24 163
Ile-de-France	14 610	2 235 133	27 464	28 284	7,9	15 376	16 233
Régions	14 964	1 915 007	26 908	27 607	6,9	10 470	10 412
TOTAL GÉNÉRAL	35 859	6 034 770	73 940	84 161	7,2	42 729	50 808
dont cessions 2011	0	0	0	0		0	0
dont acquisitions 2011	13 174	2 104 109	31 211	31 790	6,6	0	0
acquisitions antérieures	22 685	3 930 661	42 729	52 371	7,5	42 729	50 808
Situation à fin 2010 retraitée	22 572	3 902 075	40 623	46 355	8,4	42 729	50 808
<i>Variation sur un an</i>		<i>0,7 %</i>		<i>13,0 %</i>			

(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 D'ACHAT AU 31.12.2011

CP	Ville	Voie	Date promesse	Nombre de lots	Activité	Surface m ²	Loyer €/an	Valeur 2011 K€		Rendement %
								Comptable	Estimée	
75009	PARIS	Saint-Lazare	Novembre 11	1	Restaurant	116	40 600	710	695	5,72
75009	PARIS	Saint-Lazare	Novembre 11	1	Restaurant	54	25 371	445	435	5,70
75001	PARIS	Pierre Lescot	Novembre 11	1	Prêt-à-porter	192	67 000	1 095	1 200	6,12
75016	PARIS	Bois de Boulogne	Novembre 11	1	Restaurant	136	54 364	950	930	5,72
75016	PARIS	Lauriston	Novembre 11	1	Boucherie	55	21 450	345	345	6,22
75014	PARIS	Maine	Novembre 11	1	Équipement de la maison	55	36 000	420	420	8,57
TOTAL				6		607	244 785	3 965	4 025	6,17

TABLEAU IV - COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES	31.12.2011	31.12.2010
Frais d'acquisition d'immeubles	2 148 597	198 300
Autres charges ayant leur contrepartie en produits	293 455	180 433
Charges d'entretien du patrimoine locatif	162 981	172 292
Grosses réparations	93 571	84 661
Impôts fonciers	424 957	276 751
Autres charges immobilières	25 105	20 980
Charges immobilières	3 148 666	933 417
Commission arbitrage	0	26 540
Commission de gestion	382 351	298 120
Commission de souscription	4 216 353	1 788 154
Honoraires d'exploitation	92 367	93 515
Impôts et taxes	5 451	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions pour créances douteuses	265 843	209 005
Dotations aux provisions pour grosses réparations	135 213	113 204
Autres charges	63 647	73 470
Charges d'exploitation	5 161 225	2 602 008
Charges financières	38 139	28 888
Charges exceptionnelles	264	420
Dotations aux amortissements et provisions charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	264	420
TOTAL DES CHARGES	8 348 294	3 564 733
BÉNÉFICE	3 800 923	3 061 834
TOTAL GÉNÉRAL	12 149 217	6 626 567
PRODUITS		
Loyers	4 513 429	3 779 882
Charges facturées	758 428	535 876
Produits annexes		
Produits de l'activité immobilière et annexes	5 271 857	4 315 758
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	74 365	125 560
Reprises de provisions pour grosses réparations	93 570	84 661
Reprises de provisions pour risque et charges	0	29 500
Transferts de charges d'exploitation	6 372 131	2 012 994
Autres produits		
Autres produits d'exploitation	6 540 066	2 252 715
Produits financiers	319 534	18 895
Produits exceptionnels	17 760	39 199
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Produits exceptionnels	17 760	39 199
TOTAL DES PRODUITS	12 149 217	6 626 567

Le résultat de l'exercice 2011 est de 3 801 K€. Compte tenu du projet d'affectation de ce résultat, le total des fonds propres est de 107 259 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 84 161 K€, soit une plus-value latente de 10 221 K€ par rapport au prix d'achat de 73 940 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 trimestre entre l'enregistrement des souscriptions et le versement des fonds. Ce poste comprend les souscriptions reçues en décembre 2011 réglées au début de 2012. 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 2012 quittancés en décembre 2011 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 de crédit n'a pas été utilisée.

■ *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 265 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 Saint-Germain à Maisons-Laffitte et avenue des Gobelins à Paris (sans changement).

Six promesses d'achat ont été signées à fin 2011 pour 4 M€.

TABLEAU V - RÉSULTAT PAR PART (1)



Tableaux Complémentaires

	2007		2008		2009		2010		2011	
	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€
REVENUS										
Recettes locatives brutes	91	23,8	97	28,3	100	30,6	98	28,1	93	20,5
Produits financiers	9	2,5	3	0,8	0	0,0	0	0,1	7	1,5
Produits divers	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	0,3	0	0,1
Total des revenus	100	26,3	100	29,1	100	30,7	100	28,6	100	22,0
CHARGES										
Grosses réparations	2	0,4	0	0,0	1	0,3	2	0,6	2	0,4
Autres charges immobilières, nettes	2	0,6	5	1,3	5	1,4	3	0,9	3	0,7
Commission de gestion	8	2,1	8	2,3	8	2,4	8	2,4	8	1,7
Autres frais de gestion	2	0,4	2	0,7	3	1,0	4	1,0	3	0,7
Charges financières	1	0,2	1	0,2	1	0,3	1	0,2	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>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>	<i>17</i>	<i>3,7</i>
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements (travaux à étaler)										
Provisions nettes pour travaux (3)	2	0,6	2	0,7	2	0,7	1	0,2	1	0,2
Autres provisions nettes (3)	5	1,4	-2	-0,5	3	0,9	1	0,4	4	0,9
<i>Sous-total charges internes</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>	<i>5</i>	<i>1,1</i>
TOTAL DES CHARGES	21	5,6	16	4,7	23	7,0	20	5,8	22	4,8
RÉSULTAT	79	20,6	84	24,4	77	23,6	80	22,8	78	17,3
Variation du report à nouveau	1	0,2	6	1,7	3	0,8	0	0,0	-6	-1,4
Variation des autres réserves										
Revenus distribués	78	20,4	78	22,6	74	22,8	80	22,8	85	18,7
<i>Nombre de parts au 31.12</i>	<i>120 398</i>		<i>125 321</i>		<i>128 551</i>		<i>183 759</i>		<i>311 424</i>	
<i>Nombre de parts (moyenne annuelle)</i>	<i>106 039</i>		<i>122 456</i>		<i>125 255</i>		<i>134 370</i>		<i>220 111</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 31.12.2010	Variation 2011	Total au 31.12.2011
Augmentation de capital, y compris prime d'émission	68 932 642	53 595 924	122 528 566
Vente d'immeubles	694 775	0	694 775
Bénéfice	15 097 879	3 800 923	18 898 802
PV/cessions immeubles	9 201	0	9 201
Variation des dettes à court terme	3 518 943	93 488	3 612 431
Variation des dettes à court terme bancaire	0	4	4
Dotations nettes aux provisions	370 756	41 641	412 397
TOTAL DES RESSOURCES	88 624 196	57 531 980	146 156 176
Commission de souscription	-5 429 057	-4 216 353	-9 645 410
Achat d'immeubles	-43 423 815	-31 210 662	-74 634 477
Frais d'acquisition	-3 508 266	-2 148 597	-5 656 863
TVA et autres frais non récupérables	-47 634	0	-47 634
Variation des valeurs réalisables	-5 962 236	1 461 841	-4 500 395
Solde du dividende	-3 200 904	-816 717	-4 017 621
Fonds de remboursement	-200 000		-200 000
Acomptes sur dividendes	-10 695 606	-2 987 615	-13 683 221
TOTAL DES EMPLOIS	-72 467 518	-39 918 103	-112 385 621
DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE	16 156 678	17 613 877	33 770 555
Passif exigible	-3 518 943	-93 488	-3 612 431
Solde du dividende	-816 717	-310 057	-1 126 773
Promesses en cours	-6 070 000	2 105 000	-3 965 000
Distribution des plus-values	0		0
Lignes de crédit à moyen terme (1)	3 000 000	0	3 000 000
DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS	8 751 018	19 315 332	28 066 350

(1) Maximum 25 M€

TABLEAU VII - ÉVOLUTION DU CAPITAL



Année (31.12)	Capital nominal 220 €	Souscriptions reçues moins 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
2010	44 102 160	22 340 331	183 759	1 091	1 788 154	410
2011	74 741 760	53 573 049	311 424	2 076	4 216 353	420

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
2011	420	386	19,20	4,6	5,0	2,09
2012	430	395	NA	NA	NA	0,23

TABLEAU IX - MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Parts retirées		Demandes en suspens	Délai moyen d'exécution	Rémunération du gérant sur les cessions
	Nombre	% des parts en circulation			€
2000	0		0		
2001	42	0,5	0	15 jours	0
2002	163	1,1	0	15 jours	0
2003	315	1,6	0	15 jours	0
2004	27	0,1	0	15 jours	0
2005	1 231	3,2	0	15 jours	0
2006	221	0,3	0	15 jours	0
2007	260	0,3	0	15 jours	0
2008	860	0,7	1 765	15 jours	2 400
2009	3 145	2,5	0	15 jours	1 950
2010	1 203	0,9	0	15 jours	1 200
2011	5 456	3,0	0	15 jours	2 775

TABLEAU X - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

	€
Résultat de l'exercice précédent	3 061 834
Report à nouveau en début d'exercice	386 461
Total	3 448 295
Distribution au titre de l'exercice précédent	-3 063 642
Report à nouveau en fin d'exercice	384 653

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 2011 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 3 800 923 € et décide de l'affecter comme suit :

Bénéfice de l'exercice	3 800 923 €
Report à nouveau en début d'exercice	384 653 €
Total distribuable	4 185 576 €
Dividendes distribués.....	4 114 389 €
Report à nouveau en fin d'exercice	71 187 €

L'assemblée générale approuve la distribution de 4 114 389 €, correspondant aux acomptes trimestriels déjà distribués et représentant 19,2 € par part ayant pleine jouissance.

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 344 € par part, 379 € par part et 434 € par part.

Cinquième Résolution

L'assemblée générale renouvelle le mandat de Crédit Foncier Expertise en tant qu'expert immobilier pour une durée de 4 ans se terminant à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Sixième Résolution

Le mandat de la Société PricewaterhouseCoopers Audit, commissaire aux comptes titulaire, étant arrivé à expiration, l'assemblée générale décide de le renouveler pour une période de 6 ans, jusqu'à l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

Septième Résolution

L'assemblée générale nomme Monsieur Yves Nicolas en tant que commissaire aux comptes suppléant, en remplacement de Monsieur Etienne Boris pour une période de 6 exercices, jusqu'à l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

Huitième 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 statuaire »

Le capital statuaire, qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront pas 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 extraordinaire. »

Nouvelle rédaction :

« 1. Capital statuaire »

Le capital statuaire, qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront pas être reçues est fixé à 240 000 000 euros. Il est divisé en 1 000 000 parts de 240 euros nominal. Il peut être modifié par décision de l'assemblée extraordinaire. »

Neuvième 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 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. »

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. Ils perçoivent des jetons de présence pour participer aux réunions du conseil. Les membres du comité d'investissement perçoivent des jetons de présence pour participer aux réunions du comité. Les présidents du conseil de surveillance et du comité d'investissement perçoivent en outre des jetons de présence annuels. Les membres du conseil n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction. Les montants des jetons de présence des réunions du conseil de surveillance, des réunions du comité d'investissement, des présidents du conseil de surveillance et du comité d'investissement ainsi que le montant maximum par déplacement des frais réels sont fixés en assemblée générale ordinaire. »

Dixième Résolution

En application de l'article 18 des statuts, l'assemblée générale fixe à :

- 300 € par déplacement le plafond de remboursement sur justificatifs des frais réels exposés par les membres du conseil de surveillance pour se rendre aux réunions du conseil et le cas échéant pour remplir les missions prévues aux statuts ;
- 300 € par réunion les jetons de présence aux réunions du conseil ;
- 300 € par réunion les jetons de présence aux réunions du comité d'investissement ;
- 500 € par an les jetons de présence des présidents du conseil de surveillance et du comité d'investissement.

Ces montants resteront en vigueur jusqu'à modification par une nouvelle résolution votée en assemblée générale ordinaire.

Onzième 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.

4, rue Auguste Gillot
SAINT-DENIS (93) ►
Banque de financement



◀ 18, rue Saint-Lazare - PARIS IX
Restaurateur caviste

14, rue Monsieur Le Prince - PARIS VI ▼
Fabricant et exportateur français de cuisines intégrées



En dernière de couverture :
Centre Commercial "Les Arcades"
Route de Chartres - LIMOURS (91)
Banque Populaire Rives de Paris



**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 ■ gestion@paref.com ■ www.paref-gestion.com
SA au capital de 253 440 € ■ 380 373 753 RCS Paris ■ Agrément AMF GP - 0800011 ■ Cartes Professionnelles N° T9170 et G4438