



Immovalor

SCPI Domivalor 4

SCPI SCELLIER

Rapport annuel 2009

Membre d'**Allianz** 



Domivalor 4

SCPI SCHELLER

Rapport annuel 2009

SOMMAIRE

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

COMPTES

ANNEXE

RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Siège social : 25, rue Louis le Grand - 75002 Paris
512 758 376 RCS Paris

La note d'information a reçu le visa AMF n°09-28 du 30 octobre 2009.



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Société de Gestion de Portefeuille

IMMOVALOR GESTION

Société anonyme au capital de 553 026 €
Siège social : 25, rue Louis le Grand - 75002 PARIS
Agrément AMF : GP - 07000035 du 26/06/2007

Alain BOYER CHAMMARD : Président Directeur Général
Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint, responsable de l'information (01 55 27 17 00)

Conseil de Surveillance

Président :

Compagnie de Gestion et de Prévoyance,
Représentée par Mme Anne FRANCOIS 92086 LA DEFENSE

Membres :

IMMOVALOR GESTION Représentée par Mr Alain BOYER CHAMMARD	75002 PARIS
Allianz France Représentée par Mr Franck LACORRE	75002 PARIS
Allianz Global Investors France Représentée par Mr Pierre DINON	75009 PARIS
Allianz IARD Représentée par Mme Chantal MAZIERES	75002 PARIS
Allianz Banque Représentée par Mr Jacques AUZURET	92086 LA DEFENSE
Société ARCALIS Représentée par Mme Gabrielle MONTCHAUSSEE	92086 LA DEFENSE

Commissaires aux Comptes :

Titulaire :

- SOCIETE FIDUCIAIRE D'EXPERTISE COMPTABLE ET D'ETUDES ECONOMIQUES PAUL BRUNIER
8, rue de Montalivet - 75008 PARIS

Suppléant :

- Mr Daniel BUREAU
8, rue de Montalivet - 75008 PARIS

Expert Immobilier :

FONCIER EXPERTISE - 4 quai de Bercy - 94224 CHARENTON

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Le premier exercice social de DOMIVALOR 4 s'est achevé le 31 décembre 2009.

Nous vous réunissons, conformément à l'article 22 des statuts pour vous rendre compte de l'activité de votre société. Ce premier exercice a été consacré à la création de la société, au lancement des premières augmentations de capital et à la constitution du patrimoine.

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, vous prendrez connaissance des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Les comptes annuels, arrêtés au 31 décembre 2009, seront ensuite soumis à votre approbation.

Préambule

I - 2009, l'immobilier plie mais ne rompt pas

Inutile d'insister sur le contexte économique général de cette « annus horribilis », marquée par une chute du PIB, la progression du chômage et l'envolée des déficits publics.

Le plan de relance gouvernemental, le maintien des taux de crédit à des niveaux très bas, et les amortisseurs sociaux propres à notre pays, ont néanmoins permis d'éviter l'installation d'une vraie dépression.

L'immobilier en France a été affecté, mais dans une moindre mesure que chez nos voisins britanniques ou espagnols.

L'immobilier d'entreprise a souffert à des degrés divers dans tous ses compartiments (Bureaux, logistique et même commerces) : chute des volumes loués, augmentation des taux de vacance locative, progression des impayés, diminution des volumes investis et des valeurs – certes après la très forte progression de ces 10 dernières années.

Néanmoins, le pire n'est pas venu et c'est bien la preuve de la maturité du marché Français, et plus spécifiquement, du marché Francilien.

L'immobilier de logement a vu ses prix baisser de l'ordre de 10 % alors qu'ils avaient doublé en 5 ans ! et les loyers sont restés stables, à un niveau élevé. Le secteur du neuf a bien supporté la tourmente, aidé qu'il a été par des mesures incitatives fortes, notamment l'instauration du dispositif Scellier entré en vigueur en début d'année.

II - 2010, optimisme raisonné et sélectivité de rigueur

Tout laisse à penser que l'environnement économique restera médiocre, même si le spectre de la récession s'est éloigné : l'immobilier ne pourra pas dans ce contexte susciter l'euphorie !!

Mais il devrait tirer son épingle du jeu, conforté par les besoins latents des entreprises (locaux modernisés et mis aux nouvelles normes environnementales) et des particuliers (insuffisance patente des logements en accession ou locatifs dans les zones urbaines).

Il faudra néanmoins être vigilants, opportunistes et rigoureux dans la gestion, pour maintenir les résultats passés : c'est tout l'intérêt d'une gestion déléguée aux professionnels que sont les sociétés de gestion agréées par l'AMF.

Les SCPI assurent par définition la répartition des risques et protègent donc contre des accidents isolés dus à la conjoncture.

III - 2009 /2010 la capacité de résistance des SCPI

Les points forts de ce produit d'épargne collective ont continué à produire leurs effets positifs :

- la collecte primaire n'a pas reculé (869 millions d'euros en 2009),
- le marché secondaire est resté contenu, notamment chez les particuliers, et la liquidité a été assurée aisément, le montant des parts en attente de vente ne représentant que 0,5 % du total et accusant un recul de 57 % par rapport à 2008.



- le rendement moyen est resté élevé à 6,05 % hors SCPI fiscales (contre 5,74 % en 2008), niveau supérieur à celui des formules d'épargne concurrentes (Assurance-vie, comptes sur livrets, actions).

Les SCPI d'Immovalor ont particulièrement bien tiré leur épingle du jeu :

- La collecte primaire des SCPI d'Immovalor a atteint 112 millions d'euros, plaçant Immovalor au premier rang de la Profession.
- La performance annuelle (dividende + valorisation) est flatteuse (13,2 % pour AGF Pierre et 23,2 % pour Distripierre).
- Le taux de remplissage des immeubles s'est maintenu entre 93,5 et 99 %

La gestion rigoureuse, prudente et appuyée sur une vision de long terme d'Immovalor se trouve ainsi récompensée.

IV - 2010, nouvelle année intense pour les SCPI d'Immovalor

L'activité restera soutenue :

- par la poursuite de l'augmentation de capital d'Allianz Pierre Valor pour atteindre la taille critique,
- par le développement de Domivalor 4, SCPI Scellier dont l'objectif à fin 2010 est de gérer un véhicule de plus de 200 millions d'euros (un millier d'appartements),

- par la recherche de nouveaux investissements combinant la sécurité du capital investi et l'atteinte d'un rendement acceptable et pérenne, dans un marché concurrentiel,
- par la poursuite d'une politique volontariste de mise à niveau technique des immeubles, notamment par l'introduction progressive des normes BBC (Bâtiments à Basse Consommation),
- par une extrême vigilance dans la gestion quotidienne pour optimiser les résultats

V - Chez DOMIVALOR 4, les données suivantes sont à souligner :

- Le succès de la collecte primaire pour DOMIVALOR 4, qui a conduit au lancement d'une 3ème augmentation de capital, en cours jusqu'au 31 décembre 2010.

La collecte a atteint 89 876 100 euros au 31 décembre 2009.

- La réalisation des premiers investissements en VEFA (vente en état futur d'achèvement) pour 22 674 035 euros et la prise de décisions d'achats pour 17 545 100 euros, soit un total de 40 219 135 euros.

Évolution du capital social

La société a été immatriculée le 29 mai 2009, avec un capital initial de 762 500 €, plus prime d'émission, pour une durée de 13 ans.

La première augmentation de capital a été ouverte au public le 17 juin 2009 : 6 203 parts ont été émises à 1 250 € en nominal (plus prime d'émission de 250 €).

La validation définitive de la société (souscription de 24 000 parts, soit 15 % du capital maximum statutaire) est atteinte depuis novembre 2009.

Après ouverture d'une troisième augmentation de capital le 10 novembre 2009, un total de 59 954 parts avaient été souscrites pour un montant total de 89 876 100 euros, prime d'émission incluse.

Dispositif fiscal « SCELLIER »

L'article 31 de la loi n°2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008 a instauré le régime « Scellier ».

Ce dispositif d'aide fiscale en faveur de l'immobilier locatif, codifié à l'article 199 septuiesimes du Code Général des Impôts, repose sur le principe de la réduction d'impôt sur le revenu pour l'achat d'un logement en direct et/ou la souscription de parts de SCPI régie par les articles L 214-50 et

suivants du Code Monétaire et Financier, pour un montant maximum annuel de 300 000 € par contribuable et par année d'imposition.

Les associés des SCPI qui se placent sous ce régime bénéficient dès la souscription d'une réduction d'impôt sur leurs revenus de 25 % du montant des souscriptions de parts de SCPI réalisées en 2009 et 2010. Cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total chaque année.

Patrimoine immobilier

L'activité de recherche d'investissements a été intensive au second semestre. Cinq immeubles ont été achetés en VEFA pour un total de 22 919 135,00 euros frais inclus. Ils sont présentés en détail dans le tableau ci-après.

Les livraisons, hormis deux appartements déjà construits à MELUN, s'étaleront sur l'année 2011.

D'autres achats sont sous réserve ; la signature de l'acquisition d'un immeuble à CHATENAY-MALABRY a eu lieu le 31 mars 2010.

Enfin, plusieurs projets sont retenus en région parisienne à VOISINS-LE-BRETONNEUX, ISSY-LES-MOULINEAUX, et dans les grandes métropoles de province comme TOULOUSE, LILLE.

Conditions de souscription et de cession

La société est en phase de constitution.

Le prix de souscription des parts est de 1 500 € ; l'augmentation de capital en cours porte sur 107 380 parts nouvelles, dont 39 554 étaient déjà souscrites au 31 décembre 2009. En cas de succès, il sera possible avant la clôture prévue de majorer le montant dans la limite de 30 %.

La date de clôture de cette augmentation de capital est le 31 décembre 2010, sauf clôture anticipée par la société de gestion dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi et les statuts et notamment si le montant de l'augmentation de capital a été intégralement souscrit.

De plus, chaque associé s'est engagé à conserver ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pendant 9 ans du dernier logement acheté au moyen de la souscription. Si un associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de cette période, la réduction d'impôt dont il a bénéficié sera remise en cause.

Compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement et de mise en location des immeubles, cet engagement aura normalement pris fin à l'échéance de la SCPI en 2022.

Le marché secondaire des parts devrait donc avoir un caractère marginal.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2009

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surface en m ² utiles	Prix de revient HT-HF en €	Travaux d'aménagement en €	Valeur comptable en €	Frais d'acquisition en €	Dates de livraison prévues
77000 MELUN Villa Cordelia - 2 impasse du Filoir	28/10/2009	habitation	122	389 100		389 100		déc. 2009
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT ZAC Seguin - rue Marcel Bontemps	09/12/2009	habitation	1167	6 648 285		6 648 285	117 400	4 ^e trim. 2011
13002 MARSEILLE 20-22 rue Vincent Leblanc	15/12/2009	habitation	882	3 293 000		3 293 000	47 600	2 ^e trim. 2011
92320 CHATILLON 92 rue Béranger	21/12/2009	habitation	1848	7 662 210		7 662 210		4 ^e trim. 2011
92600 ASNIÈRES 26-28 rue des Frères Chausson	22/12/2009	habitation	975	4 681 440		4 681 440	80 100	4 ^e trim. 2011
TOTAL GÉNÉRAL			4 994	22 674 035		22 674 035	245 100	

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Conformément à la loi du 4 janvier 1993, vous aurez à vous prononcer sur les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la part de votre société, dont nous vous donnons le calcul ci-dessous, arrondi à l'euro pour la colonne «montant global».

	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine	7 568 531	236,24
Valeur nette des autres actifs	71 363 083	1 190,30
Valeur comptable	78 931 613	1 316,54
Valeur vénale hors droits hors taxes	7 569 431	126,25
Valeur nette des autres actifs	71 363 083	1 190,30
Valeur de réalisation	78 932 513	1 316,55
Droits	469 305	7,83
Commission de souscription (taux : 11,96 % TTC) (assiette : valeur de reconstitution)	10 786 526	179,91
Valeur de reconstitution	90 188 344	1 504,29

La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2009.

La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société à cette même date.

Comptes au 31 décembre 2009

Les comptes, pendant cette première année d'existence de la SCPI, n'intègrent pas de produits ou charges fonciers dans la mesure où aucune livraison d'immeuble n'était intervenue à l'exception des 2 appartements de MELUN livrés fin 2009. Ils comprennent de modestes revenus financiers étant donné les faibles conditions de rémunérations des soldes de trésorerie, dans une conjoncture de taux bas.

Le résultat de 9 714,40 euros est donc peu significatif.

Perspectives 2010

Hormis la location de deux appartements de MELUN, la société ne procurera pas de loyers en 2010. Les recettes seront donc presque exclusivement constituées de produits financiers, probablement à des conditions de rémunération toujours faibles.

L'importance des souscriptions reçues depuis l'ouverture de la première augmentation de capital de votre SCPI nous incite à vous proposer de nouveau la modification du capital maximum statutaire de la SCPI pour le porter de 200 millions à 325 millions d'euros.

Règles de gestion et de contrôle interne

Préalablement au rapport de votre Conseil de Surveillance, nous souhaitons rappeler les règles de gestion et de contrôle interne respectées par la société de gestion :

- Règlement de déontologie de la profession signé par chaque membre du personnel.
- Procédures et méthodes vérifiées par l'audit interne du groupe Allianz.
- Investissements : décisions prises après consultation d'un comité d'investissement indépendant.
- Ventes : accord préalable du Conseil de Surveillance, conformément aux décisions de l'Assemblée Générale et selon la réglementation en vigueur.
- Emprunt : le recours éventuel à l'emprunt est autorisé, sous certaines conditions, par l'Assemblée Générale.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Conformément à la réglementation des SCPI et à l'article 19 de vos statuts, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mission.

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et annexe au 31 décembre 2009. Elle a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur ces documents.

Nous nous félicitons de l'importance de la collecte, qui va permettre la constitution d'une SCPI importante et diversifiée.

La collecte pouvant dépasser les prévisions initiales, il vous est proposé dès à présent de relever le montant maximum du capital statuaire de 200 à 325 millions d'euros, ce qui permettra le lancement éventuel d'une quatrième augmentation de capital sans toutefois décaler la date limite qui reste fixée au 31 décembre 2010.

L'activité de recherche des investissements est en cours et progresse de façon satisfaisante.

L'activité de gestion immobilière de la société démarrera réellement en 2011, après livraison des premiers immeubles acquis en VEFA (vente en état futur d'achèvement)

Nous avons également pris connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes qui sont soumis aujourd'hui à votre approbation.

En conclusion, nous vous proposons d'approuver les résolutions qui vous sont présentées.

Fait à Paris, le 6 avril 2010
Pour le Conseil de Surveillance
Le Président
Compagnie de Gestion et de Prévoyance
représentée par Anne FRANÇOIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée, nous vous présentons notre rapport relatif à ce premier exercice, d'une durée de sept mois, clos le 31 Décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. DOMIVALOR 4, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et les informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Société de Gestion. 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 25 Mai 2009. 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 justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 des 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

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre Société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables et des informations fournies dans l'Annexe, et nous nous sommes assurés de leur 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 sans réserve exprimée dans la première partie de ce rapport.

3- Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport établi par le liquidateur et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, Paris, le 15 Mars 2010
Société Fiduciaire d'Expertise
Comptable et d'Etudes
Economiques Paul Brunier (S.F.P.B.)
Hervé LE TOHIC



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux Associés,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

CONVENTION CONCLUE AU COURS DE L'EXERCICE

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, en application de la Loi et des règlements, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous vous informons qu'il nous a été donné avis d'une convention conclue au cours de l'exercice et visée par l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

L'article 18 des statuts de votre Société a fixé la rémunération de la société de gestion, IMMOVALOR GESTION, à savoir :

- Commission de souscription : 10 % H.T. maximum du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses.


La charge à ce titre pour l'exercice 2009 s'élève à 10 700 848,21 € TTC.

- Commission de gestion : 10 % H.T. maximum des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets. A ce titre, la charge de l'exercice 2009 s'élève à 2 637,35 € TTC.

- Commission pour la cession de parts sociales : 5 % H.T. du prix d'exécution à la charge du cessionnaire. Lorsque la cession intervient directement entre vendeur et acheteur ou en cas de transmission à titre gratuit, un forfait de 80 € H.T. est à la charge de l'acquéreur quelque soit le nombre de parts transférées.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaire au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires Aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Fait à Paris, Paris, le 15 Mars 2010
Le Commissaire aux Comptes
Société Fiduciaire d'expertise
Comptable et d'Etudes
Economiques Paul Brunier (S.F.P.B.)
Hervé LE TOHIC



État du patrimoine, Compte de résultat et annexe

(CHIFFRES EN EUROS) _____



COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2009

Les règles comptables établies «ont pour objet de permettre à l'épargnant d'obtenir une information la plus proche possible de celle dont il disposerait s'il investissait directement dans un (ou des) immeuble(s) locatif(s)». Ces règles aboutissent à l'élaboration des tableaux présentés dans les pages suivantes :

I - Etat du patrimoine.

Il expose:

- dans la colonne «valeurs bilantielles», le coût historique (c'est-à-dire le prix d'acquisition) des immeubles locatifs sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations de ces immeubles.
- dans la colonne «valeurs estimées», la valeur vénale des immeubles, c'est-à-dire «le prix présumé qu'accepterait d'en donner un éventuel investisseur dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble ; à l'arrêté des comptes, l'immeuble est normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.». C'est la valeur donnée par l'expert immobilier.

II - Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.

Il résume l'évolution au cours de l'exercice des différents postes de capitaux :

- souscription éventuelle de parts,
- plus ou moins values réalisées sur cessions,
- réserves, report à nouveau, affectation du résultat et acomptes sur distribution.

III - Compte de résultat.

Il est stipulé que les variations de valeur du patrimoine immobilier locatif n'influencent pas le compte de résultat, qui n'inclut donc pas :

- les appréciations ou les dépréciations du patrimoine immobilier locatif (sauf exceptions : constructions sur sol d'autrui par exemple),
- les plus ou moins values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs,
- les indemnités forfaitaires acquises par application des garanties locatives.

IV - Annexe.

Elle reprend :

- les informations sur les règles générales d'évaluation,
- les tableaux chiffrés (tableau récapitulatif des placements immobiliers),
- les informations diverses.

Emploi des fonds

	Total au 01/01/09	Durant l'année 2009	Total au 31/12/09
Fonds collectés		74 942 500	74 942 500
+ Cessions d'immeubles			0
+ Divers (prime de fusion) et plus ou moins values sur cessions d'immeubles + RAN		14 943 314	14 943 314
- Commission de souscription + Frais d'acquisition		-10 954 201	-10 954 201
- Achat d'immeubles y compris travaux		-22 674 035	-22 674 035
= Somme restant à investir	0	56 257 578	56 257 578



État du patrimoine au 31 décembre 2009

	2009	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives		
• Terrains et constructions locatives	389 100,00	390 000,00
• Immobilisations en cours	7 179 430,50	7 179 430,50
Provisions liées aux placements immobiliers		
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices		
TOTAL I	7 568 530,50	7 569 430,50
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés		
• Immobilisations incorporelles		
• Immobilisations financières		
Créances		
• Locataires et comptes rattachés		
• Autres créances		
• Provisions pour dépréciation des créances		
Placements et disponibilités		
• Placements	35 000 000,00	35 000 000,00
• Autres disponibilités	41 736 735,37	41 736 735,37
Provisions générales pour risques et charges		
Dettes		
• Dettes financières		
• Dettes d'exploitation	-5 373 652,79	-5 373 652,79
• Dettes diverses		
TOTAL II	71 363 082,58	71 363 082,58
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF		
Produits constatés d'avance		
TOTAL III		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	78 931 613,08	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		78 932 513,08

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2009

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - 1	Autres Mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit Capital en cours de souscription			74 942 500,00	74 942 500,00
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission Primes d'émission en cours de souscription			14 933 600,00	14 933 600,00
Prélèvement sur prime d'émission			-10 954 201,32	-10 954 201,32
ÉCART D'ÉVALUATION				
Ecart de réévaluation Ecart sur dépréciat. des imm. d'actif				
FOND DE REMB. PRÉL. SUR RÉSULT. DISTRIB.				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES.				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU				
RESULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat au 31/12/09 Acomptes sur distribution			9 714,40	9 714,40
TOTAL GÉNÉRAL	0,00	0,00	78 931 613,08	78 931 613,08

Compte de résultat au 31 décembre 2009 Produits

PRODUITS (Hors Taxes)	2009	
		TOTAUX PARTIELS
<i>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</i>		
Produits de l'activité immobilière		
• Loyers		
• Produits ayant leur contrepartie en charges		
• Autres produits locatifs		
<i>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</i>		
Reprise de provisions d'exploitation		
• Provisions pour créances douteuses		
• Provisions pour grosses réparations		
Autres produits		
<i>PRODUITS FINANCIERS</i>		22 051,15
Produits financiers	22 051,15	
<i>PRODUITS EXCEPTIONNELS</i>		10 954 201,32
Produits exceptionnels	10 954 201,32	
TOTAL DES PRODUITS		10 976 252,47
TOTAL GÉNÉRAL		10 976 252,47



Annexe

État du patrimoine

- Immobilisations : les placements immobiliers représentent pour 7 568 530,50 € les acquisitions d'immeubles livrés ou en états futurs d'achèvement au cours de l'exercice 2009.
- Placements et disponibilités : ces valeurs comptabilisent pour 76 736 735,37 € la trésorerie de la société disponible au 31 décembre 2009, dont 35 000 000 € déposés en comptes à terme à échéances échelonnées sur une période d'une année et demie.
- Dettes d'exploitation : essentiellement les honoraires de souscription dus au 31 décembre 2009.

Compte de résultat

Produits

- Produits financiers : 22 025,15 € ; intérêts comptabilisés sur disponibilités déposés chez Calyon.
- Produits exceptionnels : 10 954 201,32 € ; comptes de régularisations ayant pour contrepartie les charges exceptionnelles et frais d'acquisition des immeubles. Ces sommes sont prélevées sur la prime d'émission.

Charges

- Diverses charges d'exploitation : 2 637,35 € ; rémunération de la société de gestion.
- Autres charges : 17 952,51 € ; elles enregistrent les frais de constitution de la société repris en transfert de charges sur la prime d'émission.
- Charges exceptionnelles : 10 945 948,21 € ; charges exceptionnelles (commissions de souscription) et frais d'acquisition des immeubles. Ce montant est prélevé sur la prime d'émission et a pour contrepartie le compte de produits exceptionnels.

RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et le rapport du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 9 714,40 €. Elle approuve en outre toutes les opérations faites par la société de gestion et le Conseil de Surveillance au cours de l'exercice, traduites par ces comptes.

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 décide l'affectation de résultat suivante :

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de.....9 714,40 €

Affecté de la manière suivante :

Au report à nouveau,
à concurrence de9 714,40 €

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2009, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1 316,54 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2009, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1 316,55 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2009, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1 504,29 € par part.

Septième 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.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

Huitième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de fixer le montant du capital statuaire maximum à 325 millions d'euros et de modifier en conséquence l'article 7 des statuts :

Article 7 :

Premier paragraphe

Ancienne version

« Les associés confèrent tous pouvoirs à la société de gestion pour porter le capital social, en une ou plusieurs fois, par souscription en numéraire à 200 000 000 € (DEUX CENT MILLIONS D'EUROS), sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé ».

Nouvelle version

« Les associés confèrent tous pouvoirs à la société de gestion pour porter le capital social, en une ou plusieurs fois, par souscription en numéraire à 325 000 000 € (TROIS CENT VINGT CINQ MILLIONS D'EUROS), sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé ».

Les autres paragraphes demeurent inchangés.

Neuvième 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.





IMMOVALOR
GESTION

La Société de Gestion a reçu l'agrément n°95-08
délivré le 14/02/1995 par l'AMF.
Siège Social : 25, rue Louis-Le-Grand, 75002 PARIS
Tél. : 01 55 27 17 00 - Fax : 01 55 27 17 10
www.immovalor.fr