

CAPIMMOVALOR

RAPPORT ANNUEL 2010

**SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER
EN LIQUIDATION AMIABLE**

Au capital de 3.633.160 €

Siège social : 25, rue Louis le Grand - 75002 PARIS

353 624 760 RCS Paris

La note d'information a reçu le visa COB n° 90-16 du 06/02/1990.

SOMMAIRE

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

RAPPORT DU LIQUIDATEUR

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

COMPTES

ANNEXE

RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ORGANES DE GESTION ET DE CONTROLE

Société de gestion de Portefeuille - Liquidateur

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

Isabelle ROSSIGNOL : Directrice Générale Adjointe

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint, responsable de l'information (01.55.27.17.00)

Commissaires aux Comptes

Titulaire :

Jean MARIÉ – 146, boulevard Haussmann – 75008 PARIS

Suppléant :

Société FICOMEX – 146, boulevard Haussmann – 75008 PARIS

RAPPORT DU LIQUIDATEUR

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale, conformément à l'article 23 des statuts pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2010.

Après avoir entendu notre rapport de gérance, vous prendrez connaissance du rapport de votre Conseil de Surveillance.

Les comptes annuels, arrêtés au 31 décembre 2010, seront ensuite soumis à votre approbation que vous pourrez prononcer après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes.

D'autre part, vous aurez à vous prononcer sur la prorogation de la période de liquidation pour une durée d'une année, durée maximum légale renouvelable, afin de permettre la continuation des ventes.

PREAMBULE

I- 2010, un bon millésime pour les bureaux, un excellent millésime pour les logements

L'année s'est finalement déroulée mieux que prévu, sans que les prévisions des Cassandre sur l'arrivée d'une nouvelle crise de 29 se produisent.

Grâce aux mesures de relance en France et dans la zone Euro, le taux de croissance du PIB a atteint environ 1,5%, avec une inflation maîtrisée à 2% dans un contexte de taux bas.

Certes la dette publique s'est accrue et le chômage ne s'est pas ralenti : l'année 2011 reste donc assez incertaine, même si le dynamisme retrouvé de l'Allemagne et celui des pays émergents permettent d'être raisonnablement optimiste.

Et l'immobilier, dans ce contexte mi-figue, mi-raisin ? Il a connu une année faste, bénéficiant :

- de la faiblesse des taux d'emprunt
- de l'importance de la demande, surtout en logements, avec une offre globalement insuffisante ou mal adaptée aux nouvelles exigences environnementales
- et des mesures du Plan de relance (prêt taux Zéro, loi Scellier, pour parler des plus significatives)

L'immobilier d'entreprise a tenu le choc : les commerces ont résisté grâce à une consommation stable ; l'impact de la faible croissance économique est resté limité pour les bureaux.

L'immobilier de logements a été l'excellente surprise de l'année : tous les clignotants sont passés au vert : prix, loyers, volume et vitesse des transactions : les difficultés du 2ème semestre 2008 sont largement effacées !!!!

II- 2011 : optimisme raisonné et sélectivité dans le choix des immeubles et des locataires

Tout laisse à penser que l'environnement économique connaîtra encore une croissance modérée, inapte à provoquer sérieusement la résorption du chômage et la réduction des déficits.

L'immobilier de bureaux, et de commerces aussi, continuera donc à se montrer fragile, nécessitant une gestion fine et opportuniste.

L'immobilier de logements devrait encore rester le grand gagnant de l'année : la demande latente des particuliers reste forte, les taux montent peu et les mesures fiscales d'incitation seront toujours à l'œuvre, notamment la Loi Scellier : mais une grande vigilance restera de mise pour l'acquisition des logements et il faudra éviter de céder à une surenchère sur les prix « les arbres ne grimpent jamais jusqu'au ciel..... ».

III- 2010 : une année record pour la collecte des SCPI

Les points forts de ce produit d'épargne collective immobilier ont contribué à stimuler les performances :

- La collecte primaire a établi un record historique avec 2,5 milliards d'Euros (moitié en SCPI de rendement, moitié en SCPI fiscale Scellier),
- Le marché secondaire est resté particulièrement liquide, la demande au prix de marché étant globalement supérieure à l'offre,
- Le rendement moyen est resté élevé (5,63 %), supérieur à celui des formules d'épargne concurrentes.

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

- La collecte primaire atteint le niveau de 181 millions d'Euros, battant largement le record précédent de 112 millions atteint en 2009,
- La performance annuelle d'Allianz Pierre et de Distripierre (dividende + valorisation), nos 2 SCPI fermées, atteint des niveaux de performances flatteuses, plus particulièrement celle d'Allianz Pierre, notre « navire amiral » (+15,34 %),
- Le taux de remplissage financier de nos immeubles s'est maintenu entre 92 et 98 %,
- Les dividendes ont régressé dans de faibles proportions, malgré les difficultés économiques du moment et le moindre effet de l'indexation sur les loyers.

La gestion rigoureuse, prudente et appuyée sur une vision à long terme se trouve ainsi légitimée .

IV - 2011, une année ambitieuse pour Immovalor

3 projets majeurs ont été lancés dès le début de l'année :

- L'ouverture au public d'une nouvelle SCPI Scellier BBC, Allianz DomiDurable, bénéficiant dès la souscription des avantages fiscaux de la Loi Scellier (22% de réduction d'impôt),
- La fusion des 3 SCPI de rendement, Allianz Pierre, Distripierre et Allianz Pierre Valor, permettra de constituer une SCPI de 615 millions d'euros, mieux adaptée aux exigences actuelles d'une gestion immobilière optimale,
- La réouverture de la collecte d'Allianz Pierre pour porter à terme la valeur de la SCPI à 1 milliard d'Euros.

Cette politique volontariste de développement n'empêchera pas Immovalor Gestion de continuer à gérer ses actifs avec la vigilance qu'impose la conjoncture.

Le capital social

La société, créée le 27 février 1990, est fermée depuis le 31 décembre 1992 ; le capital nominal au 31 décembre 2009 de 3.633.160 € est réparti en 2.978 parts au prix nominal de 1.220 € chacune, détenues par 84 associés. Elle est en liquidation amiable depuis l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 19 juillet 2000.

Liquidation de la société

L'essentiel du patrimoine immobilier a été vendu, mais un litige avec la copropriété du 8 rue Faraday à Paris contraint la société à conserver un patrimoine résiduel qui se composait au 31 décembre 2010 de trois appartements dans cet immeuble :

- deux 2 pièces (dont un libre) et un studio (libre) au 6^{ème} étage.

Les négociations amiables entreprises avec la copropriété pour la régularisation définitive (achat de parties communes, publication du règlement de copropriété modifié) des opérations de restructuration du 6^{ème} étage rue Faraday n'ont pas pu aboutir. Nous avons donc demandé cette régularisation par voie judiciaire, forcément plus longue ; le jugement en première instance, rendu le 8 mars 2006, a débouté la SCPI, sur la forme, dans son action en contestation d'une résolution en Assemblée Générale mais reconnaît que « la transformation du 6^{ème} étage comportait nécessairement la cession des parties communes... ».

Ce jugement ne nous donnait pas satisfaction et ne permettait pas la vente des appartements. En accord avec notre Conseil et après avis d'un Avoué à la Cour d'Appel, nous avons donc décidé de faire appel.

Par décisions des 19 février et 8 mars 2007, la Cour d'Appel a nommé, avec l'accord des parties, un médiateur en vue de trouver une solution amiable. Un accord a été trouvé entre les différentes parties :

- Paiement d'une soulte de 30.000 € par CAPIMMOVALOR,
- Partage des frais de médiation (géomètre, médiateur,...),

L'Assemblée Générale de la copropriété, réunie le 3 juin 2008, n'ayant pu aboutir à une solution, la procédure engagée par CAPIMMOVALOR se poursuit.

L'Assemblée du 24 juin 2009 n'a pas permis d'avancer, mais la résolution de la copropriété tendant à demander à Capimmovalor le versement d'une soulte a été mise en échec. Le quitus a été unanimement refusé au syndic.

Les parties ont définitivement conclu devant la Cour d'Appel, qui aurait dû se prononcer en fin d'année 2010. La clôture de l'instance s'est tenue le 15 décembre 2010 mais les plaidoiries ont été reportées au second semestre 2011.

Nous vous rappelons que nous avons provisionné à hauteur de 40.000 € une éventuelle issue défavorable au procès, ou une transaction amiable toujours possible.

Cette procédure rend improbable la liquidation de la société pour le 7 septembre 2010, et nous vous proposons de proroger d'une année la période de liquidation à effet du 7 septembre 2010.

Si vous approuvez cette décision, nous vous proposons de confirmer la société IMMOVALOR GESTION dans son mandat de liquidateur, pour la durée de la prorogation, soit une année.

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Conformément à la loi du 4 janvier 1993, vous aurez à vous prononcer sur les valeurs globales :

	Global	Par part
Valeur des placements immobiliers:	441 670,67	148,31
Valeur nette des autres actifs:	81 468,75	27,36
Valeur comptable:	523 139,42	175,67

Valeur vénale hd-ht:	560 000,00	188,05
Valeur nette des autres actifs:	81 468,75	27,36
Valeur de réalisation:	641 468,75	215,40
Droits:	NS	NS
Commission de souscription: (taux: 11,96ttc) (assiette: valeur de reconstitution)	NS	NS
Valeur de reconstitution:	NS	NS

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 2010. Elle n'a plus de signification, la société étant en liquidation.

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

Il nous a paru inutile et onéreux de procéder à l'expertise du patrimoine résiduel. Nous avons donc conservé la valeur de marché déterminée avec les commercialisateurs lors des ventes précédentes ;

Tableau sur l'Evolution du marché secondaire des parts

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)
2006	0	N.S.	0	-	-
2007	0	N.S.	0	-	-
2008	0	N.S.	0	-	-
2009	0	N.S.	0	-	-
2010	0	N.S.	0	-	-

Nous constatons qu'aucune part n'est à la vente depuis plusieurs années.

En effet, dans une société en cours de liquidation, il est conseillé de conserver ses parts jusqu'à la clôture définitive de cette liquidation pour profiter pleinement de la mise sur le marché des derniers appartements.

Affectation des résultats

Le résultat net de l'exercice 2010, soit - 1 988,70 €
majoré du report à nouveau de l'exercice précédent 323 868,82 €

Donne un bénéfice distribuable de 321 880,12 €

Que nous vous proposons d'affecter intégralement au report à nouveau.

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée Générale, je vous présente mon rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la société CAPIMMOVALOR, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- La justification de mes appréciations,
- Les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le liquidateur. Les valeurs vénales présentées en complément de ces comptes ont été estimées par le liquidateur et non pas, ainsi que le prévoient les règles en vigueur dans les SCPI, par un expert immobilier désigné par votre assemblée générale, en raison de la situation juridique de votre société (liquidation amiable).

Il m'appartient sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1- OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

J'ai effectué mon 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. J'estime que les éléments que j'ai collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Je certifie 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 APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L 823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de mes appréciations, je porte à votre connaissance que les appréciations auxquelles j'ai procédé, pour émettre l'opinion ci-dessus, portant notamment sur les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, ainsi que leur présentation d'ensemble, n'appellent pas de commentaires particuliers.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de ma démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de mon opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3- VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

J'ai également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les rapports établis par le liquidateur et par le Conseil de Surveillance et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 15 mai 2011
Le Commissaire aux Comptes
Jean MARIÉ

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Mesdames, Messieurs,

En ma qualité de commissaire aux comptes de votre société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées.

Il ne m'appartient pas de rechercher l'existence de conventions de cette nature mais de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont j'ai été avisé, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il m'appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Je vous informe qu'il ne m'a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier.

Par ailleurs, j'ai été informé que l'exécution de la convention suivante, approuvée au cours d'un exercice antérieur, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

AVEC LA SOCIETE IMMOVALOR GESTION

Nature et objet

La Société Immovalor Gestion a été désignée en qualité de liquidateur de votre société.

Modalités

La rémunération de la société Immovalor Gestion a été fixée de la façon suivante :

- Pour la gestion du patrimoine et la gestion de la S.C.P.I., la société gérante perçoit une commission calculée sur la base de 10 % HT, soit 11,96 % TTC, du total formé par les loyers HT et les produits financiers.

La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2010 s'élève à un montant de 1.886,41 €.

J'ai effectué mes travaux selon les normes de la profession ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Fait à Paris, le 15 mai 2011
Le Commissaire aux Comptes
Jean MARIÉ

ETAT DU PATRIMOINE, COMPTE DE RESULTAT ET ANNEXE

(CHIFFRES EN EUROS)

COMPTES AU 31 DECEMBRE 2010

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 pour les années n-1 et n :

- 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. Pour l'exercice 2007, il s'agit d'une valeur de marché, déterminée avec les commercialisateurs en 2006 et qui sera actualisée lors de la mise en vente des appartements après règlement du litige en cours.

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 ne présente pas de différences notables par rapport aux années précédentes.

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.

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010

	2010		2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
.Terrains et constructions locatives	481 670,67	600 000,00	481 670,67	600 000,00
.Immobilisations en cours				
CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES				
PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
.Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices			-	
.Autres provisions pour risques et charges	- 40 000,00	- 40 000,00	- 40 000,00	- 40 000,00
TOTAL	441 670,67	560 000,00	441 670,67	560 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISES				
.Immobilisations financières				
CREANCES				
.Locataires et comptes rattachés	-	-	-	-
.Autres créances	-	-	-	-
.Provisions pour dépréciation des créances				
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES				
.Valeurs mobilières de placement				
.Autres disponibilités	131 806,26	131 806,26	134 809,13	134 809,13
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
.Dettes financières	- 1 972,69	- 1 972,69	- 1 972,69	- 1 972,69
.Dettes d'exploitation	- 48 364,82	- 48 364,82	- 49 378,99	- 49 378,99
.Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL	81 468,75	81 468,75	83 457,45	83 457,45
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
TOTAL	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	523 139,42		525 128,12	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		641 468,75		643 457,45

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{er} JANVIER 2010 AU 31 DECEMBRE 2010

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	3 633 160,00			3 633 160,00
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'EMISSION				
Primes d'émission	897 243,67			897 243,67
Primes d'émission en cours de souscript.				
Prélèvement sur prime d'émission	- 872 527,48			- 872 527,48
ECART D'EVALUATION				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciat. Des imm. D'actif				
FONDS DE REMB. PREL. SUR RESULT. DISTRI.				
PLUS OU MOINS VAL. REAL. SUR CESSION IMM.	- 434 959,73			- 434 959,73
ACPTE S/DIST. BONI LIQUID. ET CAPITAL	- 2 988 780,57			- 2 988 780,57
DROIT DE PARTAGE	- 32 876,59			- 32 876,59
RESERVES				
REPORT A NOUVEAU	339 697,50	- 15 828,68		323 868,82
RESULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	- 15 828,68	15 828,68	- 1 988,70	- 1 988,70
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	525 128,12	-	- 1 988,70	523 139,42

COMPTE DE RESULTAT 31 DECEMBRE 2010

CHARGES (Hors Taxes)	2010		2009	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
CHARGES IMMOBILIERES		11 259,19		20 148,45
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 003,00		921,00	
Grosses réparations	7 364,35		16 277,16	
Autres charges immobilières	2 891,84		2 950,29	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE		6 650,43		12 253,09
Diverses charges d'exploitation	1 886,41		6 890,23	
Dotation aux provisions d'exploitation				
.Provisions pour créances douteuses				
.Provisions pour risques				
.Provisions pour travaux d'entretien				
Autres charges	4 764,02		5 362,86	
CHARGES FINANCIERES		-		-
Charges financières diverses	-		-	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		-		-
Charges exceptionnelles	-		-	
TOTAL DES CHARGES		17 909,62		32 401,54
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE				
TOTAL GENERAL		17 909,62		32 401,54

PRODUITS (Hors Taxes)	2010		2009	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		15 601,21		15 343,74
.Loyers	15 452,92		15 208,22	
.Charges facturées	148,29		135,52	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		-		-
Reprises de provisions d'exploitation				
.Provisions pour créances douteuses				
.Provisions pour travaux d'entretien				
Autres produits				
PRODUITS FINANCIERS		319,71		1 229,12
Produits financiers	319,71		1 229,12	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		-		-
Produits exceptionnels	-		-	
TOTAL DES PRODUITS		15 920,92		16 572,86
SOLDE DEBITEUR = PERTE		1 988,70		15 828,68
TOTAL GENERAL		17 909,62		32 401,54

ANNEXE

Les comptes de l'exercice sont établis conformément aux dispositions de la loi du 31 décembre 1970 intégrée au Code Monétaire et Financier et du décret du 1er juillet 1971 modifiés. Ils répondent également aux prescriptions du Plan Comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier et à l'arrêté du 14 décembre 1999, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- continuité de l'exploitation dans le cadre de la liquidation : le but recherché est la vente du patrimoine aux meilleures conditions et les appartements qui se libèrent ne sont donc pas reloués,
- indépendance des exercices.

INFORMATION SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Dérogation

A la présentation des comptes annuels : présentation conforme à la nouvelle réglementation.

A la méthode du coût historique : néant.

Immeubles locatifs

Les immobilisations locatives sont enregistrées pour leur prix d'acquisition TVA incluse hors frais d'acquisition. Ceux-ci sont comptabilisés séparément et amortis par prélèvement sur la prime d'émission.

Par ailleurs, en application de l'arrêté du 14 décembre 1999 :

- Les immeubles locatifs sont présentés à l'état du patrimoine sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations, colonne "valeurs bilantielles".
- La valeur vénale des immeubles vous est présentée dans l'état du patrimoine, colonne "valeurs estimées". Elle correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable. Elle sera actualisée lors de la mise en vente, après règlement du litige en cours.

L'état du patrimoine et les tableaux annexes joints fournissent le détail par immeuble.

Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société qui a acheté des immeubles construits par des tiers.

ETAT DU PATRIMOINE

- *Immobilisations locatives* : 481.670,67 €. C'est la valeur comptable au 31 décembre 2010 du patrimoine résiduel.
- *Autres provisions pour risques et charges* : 40 000 € ; provision constituée dans le cadre du litige rue de Faraday : la SCPI a décidé de faire appel du jugement du 8 mars 2006 qui reconnaît que les conclusions rendues en 1992 et 1993 « comportaient nécessairement la cession des parties communes... » mais ne donne pas satisfaction pour des questions de forme. Par décisions des 19 février et 8 mars 2007, la Cour d'Appel a nommé, avec l'accord des parties, un médiateur en vue de trouver une solution amiable. L'accord élaboré en présence du médiateur a été rejeté par l'Assemblée Générale des copropriétaires du 3 juin 2008. La procédure reprend.
- *Autres disponibilités* : 131.806,20 € ; trésorerie sur le compte courant de la SCPI.
- *Dettes financières* : 1.972,69 € ; dépôts de garantie reçus des locataires.
- *Dettes d'exploitation* : 48.364,82 € ; diverses factures fournisseurs réglées en janvier 2011 et provision des factures non reçues dont droit de partage pour 32.876,59 €.

COMPTE DE RESULTAT

Produits

- ◆ *Loyers* : 15.452,92 € ; loyers facturés en 2010.
- ◆ *Charges facturées* : 148,29 € ; taxes ordures ménagères refacturées aux locataires.
- ◆ *Produits financiers* : 319,71 € ; intérêts comptabilisés, y compris intérêts courus, sur placement des disponibilités chez Crédit Agricole - CIB

Charges

- ◆ *Charges immobilières* :
Charges ayant leur contrepartie en produits : 1.003,00 € ; taxes foncières dont seule la taxe ordures ménagères est récupérable sur les locataires.

Charges d'entretien du patrimoine locatif : 7.364,35 €.

Autres charges : 2.891,84 € ; charges locatives non récupérables sur les locataires (charges de copropriété, assurances, taxe additionnelle).

- ◆ *Charges d'exploitation* 1.886,41 € correspondant à la rémunération de la société de gestion .
- ◆ *Autres charges* : 4.764,02 €.
Rapports annuels, commissaires aux comptes, cotisations diverses et divers.

RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance des rapports présentés par le liquidateur, 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 qui se traduisent par une perte de 1 988,70 €.

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 d'affecter intégralement au report à nouveau le bénéfice distribuable 2010 ainsi calculé :

Le résultat net de l'exercice 2010, soit	- 1 988,70 €
majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	323 868,82 €
Donne un bénéfice distribuable de	<u>321 880,12 €</u>

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2010, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 175,67 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2010, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 215,40 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, 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

Septième résolution

L'Assemblée Générale décide, après avoir entendu la lecture du rapport du liquidateur, de proroger la période de liquidation pour une durée d'une année à compter du 7 septembre 2011.
La période de liquidation pourra être prorogée d'année en année.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale confirme la société IMMOVALOR GESTION dans son mandat de liquidateur pour une période d'une année à compter du 7 septembre 2011

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, 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.