



Immovalor

SCPI Logivalor 6

SCPI MALRAUX

Rapport annuel 2010



Logivalor 6

SCPI MALRAUX

Rapport annuel 2010

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 : 87, rue de Richelieu - 75002 PARIS

Au capital de 2 582 740 € - 417 934 528 RCS Paris

La note d'information a reçu le visa COB N° 98-01 du 19/03/1998.



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
Isabelle ROSSIGNOL : Directrice Générale Adjointe
Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint, responsable de l'information (01.55.27.17.00)

Conseil de Surveillance

Président :

Allianz IARD
représentée par Monsieur Jacques CABA 75002 PARIS

Membres :

Allianz France
représentée par Monsieur Jean-Claude DENDIEVEL 75002 PARIS
Allianz France International
représentée par Madame Gabrielle MONTCHAUSSEE 75002 PARIS
Allianz Vie
représentée par Madame Marlène HERVIER 75002 PARIS
Allianz Banque
représentée par Monsieur Jacques AUZURET 92400 LA DEFENSE
Monsieur François JAGER 92200 NEUILLY SUR SEINE
Monsieur Patrick PICARD 77000 MELUN

Commissaires aux Comptes :

Titulaire :

- FIDEAC
146, boulevard Haussmann – 75008 PARIS

Suppléant :

- FICOMEX
146, boulevard Haussmann – 75008 PARIS

Expert immobilier :

FONCIER EXPERTISE
4 quai de Bercy – 94224 CHARENTON Cedex

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale, conformément à l'article 23 des statuts pour vous rendre compte 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.

Préambule

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 Cassandra 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 2^{ème} 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.

V - Chez LOGIVALOR 6, les données suivantes sont à souligner :

- Taux de facturation en légère baisse à 96,72 %,
- Maintien du dividende à 37,20 €,
- Augmentation de la valeur d'expertise du patrimoine (+11,64 %).

Le capital social

Créée le 4 mars 1998 pour une durée initiale de 12 ans (prorogée au 4 mars 2013 par l'Assemblée Générale du 30 octobre 2000), la société est dite fermée depuis le 19 avril 1999, date de clôture de la dernière augmentation de capital.

Rappel :

- Capital social.....2 582 740 €
- Nombre de parts 2 117
- Valeur nominale de la part..... 1 220 €
- Nombre d'associés 86



Rue de Verdun Bayeux (14)

Le patrimoine immobilier

Le montant des immobilisations n'a pas varié par rapport à l'exercice précédent et devrait rester identique jusqu'à la dissolution de la société.

Le financement complémentaire obtenu reste inchangé avec le maintien d'un prêt long terme de 145 000 € jusqu'à l'échéance de la société.

La mise en report à nouveau des résultats de la société a pris fin en 2004.

Au 31/12/2010, l'expert immobilier a conclu à une estimation du patrimoine à hauteur de 2 780 000 €, soit une augmentation de 11,64 % par rapport à l'année dernière.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER au 31 décembre 2010

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surfaces en m ² utiles	Prix d'achat HT-HF (en €)	Travaux d'aménagement (en €)	Valeur comptable (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Valeur d'expertise 2009 (en €)	Valeur d'expertise 2010 (en €)
14400 BAYEUX rue de Verdun	28/05/1999	Habitation (2 maisons)	384	62 391	514 606	576 997	5 229	330 000	380 000
67000 STRASBOURG 6 rue du chaudron	16/11/1999	Habitation	208	243 918	401 717	645 635	15 397	430 000	450 000
67000 STRASBOURG 93/95 Grand'rue	16/11/1999 26/04/2001	Mixtes	754	670 775	1 064 027	1 734 802	68 313	1 730 000	1 950 000
TOTAL GÉNÉRAL			1 346	977 084	1 980 350	2 957 434	88 939	2 490 000	2 780 000

Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles

(à la clôture de l'exercice)

	Habitations	Bureaux	Locaux d'activités	Commerces	Mixtes	Divers	TOTAL
Province	29,86%				70,14%		100,00 %
TOTAL GÉNÉRAL.....	29,86%				70,14%		100,00 %

Gestion

Le taux de facturation a été de 96,72 % pour l'année 2010 (99,16 % en 2009). En effet, tous les appartements étaient loués au 31 décembre, tandis qu'une maison était restée libre à BAYEUX, ceci en vue de la proposer à la vente.

Cette maison, située rue de Verdun à BAYEUX, a été acquise le 28 mai 1999. Dans le cadre de la gestion du patrimoine de la SCPI, nous vous proposons de vendre dès 2011 cette maison non louée depuis septembre 2010, les durées de détention de la maison et de location par la SCPI ayant été respectées conformément aux dispositions réglementaires et fiscales en vigueur.

Une offre nous est parvenue au prix de 185 000 € en ligne avec l'expertise. La seconde maison, louée, sera également mise en vente, en accord avec le Conseil de Surveillance.

Provisions

La société de gestion a continué de pratiquer une politique de gestion basée sur le provisionnement de dépenses aléatoires quant à leurs montants ou leurs dates:

- créances douteuses : nous provisionnons à 100 % les créances locataires au-delà des dépôts de garantie. La provision s'élève à 1 361,06 € et a été constituée durant l'exercice.
- grosses réparations : la dotation est constituée sur la base de 5 % des loyers quittancés. Au 31 décembre, la provision s'élève à 4 352,26 €.



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 des placements immobiliers	2 953 083	1 394,94
Valeur nette des autres actifs	-147 334	-69,60
Valeur comptable	2 805 749	1 325,34
Valeur vénale hors droits hors taxes	2 780 000	1 313,18
Valeur nette des autres actifs	-147 334	-69,60
Valeur de réalisation	2 632 666	1 243,58
Droits	172 360	81,42
Commission de souscription (taux : 11,96 % TTC) (assiette : valeur de reconstitution)	381 055	180,00
Valeur de reconstitution	3 186 081	1 505,00

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.

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

Tableau sur l'évolution du marché secondaire des parts

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} 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 € H.T.)
2006	0	-	0	-	-
2007	7	0,33	0	-	-
2008	28	1,32	0	-	-
2009	0	-	0	-	-
2010	65	3,07	1	-	-

Évolution du prix de la part

	2006	2007	2008	2009	2010
Valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en €)	928,16	980,29	1 121,82	1 113,53	1 109,52
Dividende versé au titre de l'année (en €)	33,00	34,08	34,08	37,20	37,20
Rendement de la part (en %) (1)	3,56	3,48	3,04	3,34	3,35
Report à nouveau cumulé par part (en €) (2)	89,83	89,53	90,42	92,80	90,91

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de réalisation au 1^{er} janvier de la même année.

(2) Après affectation du résultat.

Remarque importante :

Chaque associé s'est engagé à conserver ses parts pendant une durée de 9 ans minimum à compter de la livraison du dernier des immeubles, sous peine de réintégration des déductions pratiquées, soit jusqu'en octobre 2010.

Il est néanmoins recommandé aux associés d'attendre l'échéance de la société (2013) pour profiter, à cette date, de la mise des immeubles sur le marché.

Deux indicateurs sont représentatifs de la valeur de la part d'une SCPI :

- le prix d'exécution mensuel, qui est le « prix de marché » n'a pas sa pleine signification pour votre SCPI faute de marché suffisamment profond.
- la valeur de réalisation qui représente la valeur vénale de la société à dire d'expert.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice (74 760,34 €) est en légère baisse par rapport à celui de l'exercice précédent (83 777,77 €).

Le résultat de l'exercice, soit..... 74 760,34 €

Majoré d'un report à nouveau de l'exercice bénéficiaire antérieur de 196 454,52 €

Donne un résultat distribuable de 271 214,86 €

Qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, serait affecté comme suit :

- distribution 78 752,40 €
- report à nouveau 192 462,46 €

Perspectives 2011

La SCPI sera encore dans une phase de gestion locative courante ; les mêmes principes de gestion et de provisionnement continueront à être appliqués.

Les résultats devraient être légèrement inférieurs à ceux de cette année, compte tenu du début des mises en vente des lots.

D'autre part, afin d'assurer les arbitrages nécessaires à une bonne gestion du patrimoine de Logivalor 6, il est proposé à votre Assemblée que la société de gestion perçoive une rémunération de 2 % HT sur le montant net des ventes.

Cotisations versées à l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier

Jusqu'à présent, la SCPI a acquitté chaque année des cotisations qui sont facturées par l'ASPIM. Par une délibération du 1er juin 2010, les adhérents de l'ASPIM ont décidé que ces cotisations seraient facturées aux sociétés de gestion à partir de l'exercice 2011.

Immovalor Gestion propose, du fait que l'ASPIM a pour mission de défendre les intérêts des SCPI, de continuer à faire supporter ces frais par la SCPI en les lui refacturant pour la quote-part concernant votre SCPI.

Par rapport à l'exercice antérieur, le coût resterait inchangé pour votre société.



Strasbourg (67)

Transformation en OPCI

Lors de la création des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) par l'Ordonnance du 13 octobre 2005, le législateur a fait obligation à toutes les SCPI, de tenir avant le 16 mai 2012 une assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur leur transformation éventuelle en OPCI soit en Fonds de Placement Immobilier (FPI) dont les revenus distribués relèvent du régime des revenus fonciers, soit en Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) dont les revenus distribués relèvent du régime des capitaux mobiliers.

Les Associés de la SCPI, doivent prendre en compte la nature spécifique de la SCPI Logivalor 6, en particulier les dispositions de la «Loi Malraux» dont le respect conditionne l'application du dispositif fiscal favorable aux Associés et qui exige que les capitaux collectés soient intégralement investis en immeubles de logements locatifs.

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 suivies par la société de gestion :

- Règlement de déontologie de la profession signé par chaque membre du personnel.
- Adhésion au règlement de déontologie du groupe Allianz.
- 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 20 de vos statuts, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mission.

I. Rapport sur l'activité de l'exercice (Assemblée Générale Ordinaire)

Le Conseil de Surveillance, s'est réuni le 5 avril 2011 sur convocation de la société de gestion qui nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et annexes au 31 décembre 2010. Elle a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns.

Nous avons pris connaissance des conclusions des travaux du Commissaire aux Comptes ainsi que des conventions qui sont relatées dans son rapport spécial et des conclusions des expertises immobilières, principales composantes de la valeur de réalisation de la SCPI.

Nous constatons que le taux de facturation a baissé de 99,16 % à 96,72%, tout en se situant à un haut niveau, tandis que les valeurs d'expertise ont fortement progressé au 31 décembre 2010 (+11,64%).

Nous sommes favorables à la proposition de la société de gestion de commencer à procéder aux cessions des maisons de BAYEUX et à allouer à la société de gestion une commission de 2 % HT basée sur le montant net des ventes, à l'instar de ce qui se pratique dans une majorité d'autres SCPI. Cela suppose une mise à jour tant des statuts que de la note d'information, que nous avons approuvés.

II. Transformation en OPCI (Assemblée Générale Extraordinaire)

Par application de l'ordonnance du 13 octobre 2005, le Conseil de surveillance doit soumettre au vote des associés la transformation de votre société en la forme d'un OPCI.

Le Conseil de Surveillance, ayant étudié les deux formes d'Organisme de Placement Collectif immobilier (FPI et SPPICAV) constate qu'une transformation de votre SCPI remettrait en cause le bénéfice des dispositions de la Loi Malraux et considère donc comme indispensable le maintien de la forme juridique de la SCPI.

En conséquence de ce qui précède, votre Conseil recommande de voter en faveur du maintien de votre société en SCPI.

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

Fait à Paris, le 5 avril 2011
Pour le Conseil de Surveillance
Le Président
Allianz IARD,
Jacques CABA

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 d'une durée de 12 mois, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société LOGIVALOR 6, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification des appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales présentées en complément de ces comptes ont été estimées par l'expert immobilier désigné par votre assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles 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.

II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de mes appréciations, nous portons à votre connaissance que les appréciations auxquelles nous avons procédé, pour permettre 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.

III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles 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 les rapports établis par la société de gestion 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 6 avril 2011
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Jean MARIÉ



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de 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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous vous informons qu'il ne nous a pas été donné avis de conventions conclues au cours de l'exercice et visée à l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

AVEC LA SOCIÉTÉ IMMOVALOR GESTION

Nature et objet

Rémunérations de la société IMMOVALOR GESTION désignée gérante de votre société par vos statuts.

Modalités

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, pour la recherche, le montage et la réalisation des programmes d'investissement ainsi que pour la prospection des capitaux, la société gérante perçoit une commission dite de souscription égale à 10 % HT soit 11,96 % TTC du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses.


Aucune charge n'a été comptabilisée au cours de l'exercice.

- En rémunération de la gestion du patrimoine immobilier et de la société civile, la société gérante perçoit une commission égale à 10 % HT, soit 11,96 % TTC des produits locatifs HT encaissés par votre société et des produits financiers nets.

La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2010 s'est élevée à 9 332,48 €.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Fait à PARIS, le 6 avril 2011
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Jean MARIÉ



État du patrimoine, Compte de résultat et annexe

(CHIFFRES EN EUROS) _____



COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 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'arrêt 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 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.

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2010

	2010		2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	2 957 435,65	2 780 000,00	2 957 435,65	2 490 000,00
• Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-4 352,26		-6 555,94	
TOTAL	2 953 083,39	2 780 000,00	2 950 879,71	2 490 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières				
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	12 124,80	12 124,80	4 214,76	4 214,76
• Autres créances				
• Provisions pour dépréciation des créances	- 1 361,06	-1 361,06		
Valeurs de placement et disponibilités				
• Valeurs mobilières de placement				
• Autres disponibilités	103 697,64	103 697,64	110 091,82	110 091,82
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
• Dettes financières	-160 537,21	-160 537,21	-162 434,94	-162 434,94
• Dettes d'exploitation	-22 505,45	-22 505,45	-14 257,18	-14 257,18
• Dettes diverses	-78 752,40	-78 752,40	-78 752,40	-78 752,40
TOTAL	-147 333,68	-147 333,68	-141 137,94	-141 137,94
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
TOTAL	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	2 805 749,71		2 809 741,77	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		2 632 666,32		2 348 862,06



Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION 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	2 582 740,00			2 582 740,00
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission Primes d'émission en cours de souscription.	496 983,79			496 983,79
Prélèvement sur prime d'émission	-466 436,54			-466 436,54
ÉCART D'ÉVALUATION				
Ecart de réévaluation Ecart sur dépréciat. des imm. d'actif				
FONDS DE REMB. PRÉL. SUR RESULT. DISTRI.				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS IMM.				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	191 429,15	5 025,37		196 454,52
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	83 777,77	-83 777,77	74 760,34	74 760,34
Acomptes sur distribution	-78 752,40	78 752,40	-78 752,40	-78 752,40
TOTAL GÉNÉRAL	2 809 741,77	-	-3 992,06	2 805 749,71

Emploi des fonds

	Total au 31/12/09	Durant l'année 2010	Total au 31/12/10
Fonds collectés	3 079 724		3 079 724
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	191 429	5 025	196 454
- Commission de souscription	-371 402		-371 402
- Achat d'immeubles	-2 957 435		-2 957 435
- Frais d'acquisition	-88 517		-88 517
- Divers (préciser)	-6 517		-6 517
= Somme restant à investir	-152 719	5 025	-147 693

Compte de résultat au 31 décembre 2010 charges

CHARGES (Hors Taxes)	2010		2009	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
CHARGES IMMOBILIÈRES		30 811,13		28 302,07
• Charges ayant leur contre partie en produits	12 879,00		12 634,00	
• Grosses réparations	9 006,88		10 416,75	
• Autres charges immobilières	8 925,25		5 251,32	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		40 217,02		35 435,18
Diverses charges d'exploitation	18 144,93		19 047,70	
Dotation aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	1 361,06		-	
• Provisions pour grosses réparations	6 803,20		6 915,36	
Autres charges	13 907,83		9 472,12	
CHARGES FINANCIÈRES		2 691,72		4 055,14
Charges financières diverses	2 691,72		4 055,14	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		-		-
Charges exceptionnelles	-		-	
TOTAL DES CHARGES		73 719,87		67 792,39
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE		74 760,34		83 777,77
TOTAL GÉNÉRAL		148 480,21		151 570,16



Compte de résultat au 31 décembre 2010 produits

PRODUITS (Hors Taxes)	2010		2009	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		139 284,31		140 635,25
• Loyers	136 064,09		138 307,12	
• Charges facturées	3 220,22		2 328,13	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		9 025,71		10 423,73
Reprise de provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses				
• Provisions pour grosses réparations	9 006,88		10 416,75	
• Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	18,83		6,98	
PRODUITS FINANCIERS		170,19		511,18
Produits financiers	170,19		511,18	
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels		-		-
TOTAL DES PRODUITS		148 480,21		151 570,16
TOTAL GÉNÉRAL		148 480,21		151 570,16

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2010

	2010		2009	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Habitations	1 222 632,91	830 000,00	1 222 632,91	760 000,00
Mixte	1 734 802,74	1 950 000,00	1 734 802,74	1 730 000,00
TOTAL	2 957 435,65	2 780 000,00	2 957 435,65	2 490 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	2 957 435,65	2 780 000,00	2 957 435,65	2 490 000,00

Evolution par part des résultats financiers (en euros hors taxe) au cours des 5 derniers exercices

	2006		2007		2008		2009		2010	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	59,30	97,95%	61,35	97,04%	62,58	97,98%	65,33	97,56%	64,27	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,91	2,04%	1,28	2,11%	1,36	0,36%	0,24	0,12%	0,08	
Produits divers		0,01%	0,01	0,85%	0,55	1,65%	1,10	2,32%	1,53	
TOTAL revenus	60,22	100,00%	62,63	100,00%	64,49	100,00%	66,68	100,00%	65,88	
CHARGES (1)										
Commission de gestion	7,21	11,96%	7,49	11,86%	7,65	11,76%	7,84	11,68%	7,70	
Autres frais de gestion	7,78	8,23%	5,16	10,35%	6,67	8,44%	5,63	11,30%	7,44	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,90	12,25%	7,67	4,45%	2,87	7,38%	4,92	6,46%	4,25	
Ch. locatives non récupérées	7,13	15,18%	9,51	12,57%	8,10	12,67%	8,45	15,63%	10,30	
<i>Sous-total ch.externes</i>	24,01	47,62%	29,83	39,22%	25,30	40,26%	26,84	45,07%	29,69	
Charges exceptionnelles	0,19	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	
Produits exceptionnels										
Amortissements nets										
- patrimoine		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		
- autres (travaux à étaler)		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		
Charges financières	2,74	5,79%	3,62	6,14%	3,96	2,87%	1,92	1,93%	1,27	
Provisions nettes (2)										
- pour travaux	1,07	-7,35%	-4,61	0,40%	0,26	-2,48%	-1,65	-1,58%	-1,04	
- autres	-0,19	-0,31%	-0,19	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,98%	0,64	
<i>Sous-total ch.internes</i>	3,81	-1,87%	-1,17	6,55%	4,22	0,39%	0,26	1,33%	0,87	
TOTAL charges	27,82	45,75%	28,65	45,77%	29,52	40,65%	27,10	46,40%	30,57	
RÉSULTAT COURANT	32,40	54,25%	33,98	54,23%	34,97	59,35%	39,57	53,60%	35,31	
Variation report à nouveau	-0,60	-0,16%	-0,10	1,38%	0,89	3,56%	2,37	-2,86%	-1,89	
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	33,00	54,41%	34,08	52,85%	34,08	55,79%	37,20	56,46%	37,20	
Revenus distribués après prélèvement libératoire	32,76	53,84%	33,72	0,00%		55,61%	37,08	56,46%	37,20	

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.



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,
- indépendance des exercices.

Information sur les règles générales d'évaluation

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.

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

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations et travaux d'entretien sont constituées. Elles sont calculées annuellement sur la base de 5 % du montant des loyers facturés.

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 : coût historique au 31 décembre 2010 : 2 957 435,65 €.
- Provision pour grosses réparations : 4 352,26 €. La variation correspond à une dotation de 5 % des loyers diminués des travaux de l'année.
- Créances locataires : 12 124,80 € ; les provisions sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.
- Une provision pour dépréciation des créances a été constituée pour 1 361,06 €.

- Disponibilités : 103 697,64 € : trésorerie sur le compte courant de la SCPI.
- Dettes financières : 160 537,21 € ; dépôts de garantie reçus des locataires et prêt long terme chez Crédit Agricole - CIB (145 000 €).
- Dettes d'exploitation : 22 505,45 € : diverses factures fournisseurs, impôts (TVA) non réglés au 31 décembre 2010 et provision des factures non reçues sur l'exercice.
- Dettes diverses : 78 752,40 € ; montant du dividende 2010 versé en février 2011.

Compte de résultat

Produits

- Produits immobiliers : 136 064,09 € : loyers facturés en 2010.
- Produits ayant leur contrepartie en charges : 3 220,22 € : taxes ordures ménagères refacturées aux locataires.
- Reprise de provisions pour grosses réparations : 9 006,88 € ; montant des travaux effectués dans l'exercice.
- Produits financiers : 170,19 € ; intérêts perçus sur la trésorerie déposée chez Crédit Agricole - CIB



Rue de Verdun - Bagneux (14)

Charges

- Charges immobilières : 30 811,13 € dont :
 - taxes foncières 2010 12 879,00 €
 - travaux divers* 9 006,88 €
* effectués pendant l'exercice
 - autres charges 8 925,25 €
(charges de copropriété, assurances, contribution sur les revenus locatifs) (CRL)
- Charges d'exploitation : 40 217,02 € dont :
 - diverses charges 18 144,93 €
(dont 16 273,26 € de rémunération de gestion, 1 851,32 € d'honoraires de recherche de locataires et honoraires sur produits financiers pour 20,35 €)

- provisions pour :
 - créances douteuses 1 361,06 €
 - grosses réparations dotation de 6 803,20 €
(5 % des loyers quittancés)
 - autres charges 13 907,83 €
(commissaires aux comptes, rapports annuels, cotisations et redevances diverses dont AMF pour 1 500 € et ASPIM pour 1 500 €).
- Charges financières 2 691,72 € ; montant des intérêts versés sur le prêt.

RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

Résolutions à caractère ordinaire

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 de l'exercice clos le 31 décembre 2010 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 74 760,34 €.

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 approuve cette convention.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale décide l'affectation de résultat suivante :

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 74 760,34 €

Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de 196 454,52 €

Donne un résultat distribuable _____ de 271 214,86 €

Affecté de la manière suivante :

A titre de dividendes à concurrence de 78 752,40 €

Au report à nouveau, à concurrence de 192 462,46 €

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 1 325,34 € 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 1 243,58 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2010, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1 505,00 € par part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale approuve la prise en charge par la SCPI de la cotisation à l'ASPIM refacturée par la société de gestion selon le barème de répartition appliqué par l'ASPIM.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise expressément la société de gestion, après accord du conseil de surveillance, à procéder à titre exceptionnel à la vente d'un ou de plusieurs éléments du patrimoine immobilier dans les limites légales et en fonction des opportunités du marché.



Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, sous réserve de l'adoption de la résolution 10 ci-après, décide d'allouer à la Société de Gestion une commission de 2 % HT du montant net hors frais et hors droits des cessions d'immeubles intervenues à compter de ce jour et ce jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale.

La note d'informations sera modifiée en conséquence.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes les formalités de publicité, de dépôt et autres prévues par la loi et les règlements.

Résolutions à caractère extraordinaire

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de modifier comme suit l'article 18 des statuts de la SCPI Logivalor 6:

« ARTICLE 18– REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Points 1,2 3 et 4 restent inchangés.

L'avant dernier alinéa est remplacé par le texte suivant :

« *Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'assemblée générale.* »

Douzième résolution

(Résolution agréée par la société de gestion et le conseil de surveillance)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, conformément à l'article L.214-84-2 du Code Monétaire et Financier après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance, et en application des dispositions de l'article L.214-84-2 du Code monétaire et financier en vertu duquel « Les sociétés civiles de placement immobilier disposent d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives aux organismes de placement collectif immobilier (homologation effectuée par Arrêté en date du 18 avril 2007 publié au Journal Officiel du 15 mai 2007), pour tenir l'assemblée générale extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en organisme de placement collectif immobilier »,

décide de ne pas transformer la Société en Organisme de Placement Collectif Immobilier et opte en conséquence pour le maintien du statut de Société Civile de Placement Immobilier.

Si la présente résolution est approuvée les 13^{ème} et 14^{ème} résolutions ne seront pas soumises au vote. Dans le cas contraire, les 13^{ème} et 14^{ème} résolutions seront soumises au vote.

Treizième résolution

(Résolution non agréée par la société de gestion et le conseil de surveillance)

En conséquence du rejet de la résolution précédente, l'Assemblée Générale Extraordinaire, décide de transformer la Société en Fonds de Placement Immobilier (FPI) au sens de l'article L.214.89 et suivants du Code monétaire et financier. La Société de Gestion établira le règlement et la documentation du FPI à constituer qui devront être adoptés par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire. En cas de refus par cette assemblée d'adopter ces documents et toute résolution nécessaire à la transformation elle-même, une nouvelle assemblée sera convoquée.

Si la présente résolution est approuvée, la 13^{ème} résolution ne sera pas soumise au vote. Dans le cas contraire, la 14^{ème} résolution sera soumise au vote.

Quatorzième résolution

(Résolution non agréée par la société de gestion et par le conseil de surveillance)

En conséquence du rejet de la résolution précédente, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de transformer la Société en Société de Placement Immobilier à Capital Variable (SPPICAV) au sens de l'article L.214.89 et suivants du Code monétaire et financier. La Société de Gestion établira le prospectus, les statuts et la documentation de la SPPICAV à constituer qui devront être adoptés par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire. En cas de refus par cette assemblée d'adopter ces documents et toute résolution nécessaire à la transformation elle-même, une nouvelle assemblée sera convoquée.

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes les formalités de publicité, de dépôt et autres prévues par la loi et les règlements.

IMMOVALOR
GESTION

Société de Gestion de Portefeuille
N° d'agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007
Siège Social : 25, rue Louis-Le-Grand, 75002 PARIS
Tél. : 01 55 27 17 00 - Fax : 01 55 27 17 10
www.immovalor.fr