

RAPPORT DE GESTION **A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 22/06/2009**

• **ACTIVITE**

Malgré un contexte économique et financier extrêmement difficile, de nombreux dossiers d'investissements concernant des opérations de lotissements, de promotions, de marchands de biens ont été étudiés. Le Comité d'Investissement de VAL DE FRANCE IMMO s'est réuni les 7 janvier - 6 février - 5 mars - 15 mai - 12 juin - 10 juillet - les 10 et 14 octobre - 12 novembre 2008 pour valider les opérations suivantes :

- Acquisition d'un terrain à FORGES LES BAINS en Vallée de Chevreuse. Cette acquisition a été réalisée par la SARL LES PRES AUX CHEVAUX détenue à 100 % par VAL DE FRANCE IMMO.
- Acquisition de terrains à NOISY LE ROI dans les Yvelines, aux fins de réaliser une ZAC portant sur 30 000 m² de droits à construire. Cette acquisition a été réalisée par la SAS MONTGOLFIER DEVELOPPEMENT dont VAL DE FRANCE IMMO détient 49 %.
- Acquisition, via une holding dont nous détenons 10 % - la SAS PARIPASSU - de deux sociétés détenant près de 300 lots de copropriété dans Paris et la première couronne parisienne (appartements, caves, parkings), destinés à être revendus.
- Acquisition de lots de copropriété (66 appartements et 48 parkings) à VILLENEUVE LOUBET (Marina Baie des Anges). Cette acquisition a été réalisée par la SNC MARINA RIVIERA dont VAL DE FRANCE IMMO détient 49 % du capital.

Au cours de l'exercice, nous avons cédé notre participation dans la SARL CEIP, avec une plus value de l'ordre de 243 000 €.

VAL DE FRANCE IMMO a également pris une participation de 30 % dans la SAS BRETAGNE AMENAGEMENT (participation cédée au cours du premier semestre 2009) et une participation dans la SAS PVP, société de promotion immobilière dont elle détient 20 %.

VAL DE FRANCE IMMO

SAS au capital de 150.000 euros

9 avenue Newton 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX

RCS Versailles n° 345 307 813

Au 31/12/2008, le total du portefeuille détenu par VAL DE FRANCE IMMO s'établissait comme suit :

PARTICIPATION	N° RCS	NATURE DE L'INVESTISSEMENT	STRUCTURE JURIDIQUE	CAPITAL (€)	% PARTICIPATION VDFI	MONTANTS INVESTIS EN FONDS PROPRES (€)		
						Capital	Comptes courants	Total
1 BOIS TAILLIS	VERSAILLES 489 139 592	Réserve foncière (78) en attente de révision de PLU	SNC	10 000	49%	4 900	537 122	542 022
3 BRETAGNE AMENAGEMENT	NANTERRE 504 959 925	Participation dans SAS portant sur des opérations de promotion immobilière	SAS	40 000	40%	18 000	259 500	274 500
5 GDP POP	PARIS 483 810 733	Acquisition foncier (38) pour promotion	SARL	10 000	30%	3 000		3 000
7 IMMOBILIERE LES ARCADES DE GRIMAUD	ORLEANS 493 192 942	Acquisition foncier (83) pour promotion habitation	SARL	8 000	100%	8 000	123 640	131 640
9 MARINA RIVIERA	PARIS 503 433 211	Marchand de biens sur biens immobiliers à NICE (06)	SNC	1 000	48%	490	1 000 000	1 000 490
11 PARIPASSU	PARIS 443 133 343	Marchand de biens sur biens immobiliers à PARIS	SAS	91 500	10%	999	85 000	85 998
13 LES PRES AUX CHEVAUX	VERSAILLES 509 366 118	Réserve foncière (91) en attente de révision de PLU	SARL	9 000	100%	9 000	600 000	608 000
15 RAPHAEL	PARIS 500 966 254	Acquisition foncier (83) pour promotion	SCI	1 000	20%	225	256 030	256 255
TOTAL						600 991	5 454 723	6 055 713

- PERSPECTIVES D'ACTIVITE POUR 2009**

Dans le contexte socio économique actuel, il apparaît que les opérateurs sont extrêmement prudents et que le débouclage des dossiers se réalise avec des délais plus importants qu'auparavant.

Le nombre de dossiers étudiés reste important.

• **VAL DE FRANCE IMMO**

SAS au capital de 150.000 euros

9 avenue Newton 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX

RCS Versailles n° 345 307 813

• **APPROBATION DES COMPTES ANNUELS :**

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31.12.08 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Ils ont été présentés à votre Commissaire aux Comptes qui vous donnera lecture ensuite de son rapport. Ces comptes figurent en annexe du présent document.

Le total du bilan de la SAS VAL DE FRANCE IMMO s'établit à 6.712.691.46 €.

Le total des charges s'élève à 700.697.26 € dont :

- 136.226.62 € au titre des charges externes
- 1.498.00 € au titre des impôts et taxes
- 498.063.95 € au titre des charges financières

Le total des produits s'élève à 409.541.83 € dont :

- 94.276.63 € d'intérêt sur comptes courants d'associés
- 65.265.20 € de produits sur opérations de gestion sur exercices antérieurs
- 250.000.00 € de produits sur opérations de capital

Le résultat de l'exercice fait ressortir une perte de 291.155.93 €, que nous vous proposons d'affecter de la manière suivante :

• RESULTAT DE L'EXERCICE	- 291.155.93 €
• REPORT A NOUVEAU CREDITEUR	<u>793.650.75 €</u>
• TOTAL A REPARTIR.....	502.494.82 €
• RESERVE LEGALE	0,00 €
• REPORT À NOUVEAU CRÉDITEUR DE L'EXERCICE SUIVANT	502.494.82 €

• **DELEGATION DE POUVOIRS A MICHEL ROUX**

Afin de permettre un fonctionnement harmonieux de la société, il apparaît souhaitable de mettre en place une délégation de pouvoirs en faveur de Michel ROUX. Les pouvoirs conférés sont des pouvoirs d'administration et de gestion générale de la société, de sorte qu'aux cotés du Président, il y ait toujours un pouvoir décisionnel et d'engagement de la société.

• **Rapport des Commissaires aux Comptes**

Présentation et lecture du rapport établi par le commissaire aux comptes titulaire - S.A. Thierry MOREL représentée par Monsieur Thierry MOREL.

- **Augmentation de capital en numéraire**

Nous soumettons à votre approbation un projet d'augmentation de capital en numéraire d'un montant de 5 000 100 euros qui aurait pour effet de porter notre capital social de 150 000 € à 5 150 100 euros. Cette augmentation de capital permettrait de renforcer les fonds propres de la société.

En conséquence, notre capital actuel de 150 000 euros étant intégralement libéré, il vous est proposé de procéder à une augmentation de capital de 5 000 100 euros par émission de 16 667 actions nouvelles de 300 euros chacune, émises à 300 € au pair, libérées en totalité lors de leur souscription par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la société.

- **Modifications statutaires**

Si vous décidez cette augmentation de capital, il vous appartiendra de modifier l'article 6 et 7 des statuts sous la condition suspensive de la réalisation définitive de l'augmentation de capital.

Nous espérons que ces propositions recevront votre agrément et que vous voudrez bien adopter à l'unanimité les résolutions correspondantes.

