



Société anonyme au capital de 160.470.000 euros  
Siège social : 21-25 rue Balzac, 75008 Paris  
422 800 029 R.C.S. Paris

## NOTE D'OPÉRATION

Mise à la disposition du public à l'occasion :

- de l'admission aux négociations sur le marché Eurolist by Euronext<sup>TM</sup> (compartiment B) des 13.372.500 actions composant le capital social de la société CeGeREAL
- du placement auprès du public de 4.412.925 actions existantes cédées par la société Commerz Grundbesitz Investmentgesellschaft mbH, actionnaire majoritaire de la société CeGeREAL (en ce compris un nombre maximum de 575.599 actions existantes susceptibles d'être cédées au titre de l'option de sur-allocation).

**Fourchette indicative du prix applicable à l'offre à prix ouvert et au placement global :  
entre 31,80 euros et 36,96 euros par action.**

*La notice légale sera publiée au Bulletin des annonces légales obligatoires du 22 mars 2006*



### Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier et des dispositions de son Règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa numéro 06-078 en date du 20 mars 2006 sur le présent prospectus. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'Autorité des marchés financiers a vérifié « *si le document est complet et compréhensible et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Le prospectus visé par l'Autorité des marchés financiers est constitué :

- du document de base de la société CeGeREAL enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 6 mars 2006 sous le numéro I.06-018, et
- de la présente note d'opération.

Des exemplaires du prospectus sont disponibles sans frais auprès de CeGeREAL (21-25 rue Balzac, 75008 Paris) et auprès de l'établissement financier introducteur. Le prospectus peut être consulté sur les sites Internet de CeGeREAL ([www.cegereal.com](http://www.cegereal.com)) et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## BNP PARIBAS

*Coordinateur Global, Chef de File et Teneur de Livre*

## NATEXIS BLEICHROEDER

*Co-Chef de File*

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	2
<b>RÉSUMÉ DU PROSPECTUS</b> .....	4
<b>1. PERSONNES RESPONSABLES DU PROSPECTUS</b> .....	12
1.1 RESPONSABLES DU PROSPECTUS.....	12
1.2 ATTESTATION DES RESPONSABLES DU PROSPECTUS .....	12
1.3 CONTACT INVESTISSEURS .....	12
<b>2. FACTEURS DE RISQUE LIES A L'OFFRE</b> .....	13
<b>3. INFORMATIONS DE BASE</b> .....	15
3.1 DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET.....	15
3.2 CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT .....	15
3.3 INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'OFFRE.....	16
3.4 RAISONS DE L'OFFRE .....	16
<b>4. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES ET ADMISES A LA NEGOCIATION</b> .....	17
4.1 NATURE, CATEGORIE ET DATE DE JOUISSANCE DES VALEURS MOBILIERES OFFERTES ET ADMISES AUX NEGOCIATIONS.....	17
4.2 DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS.....	17
4.3 FORME ET INSCRIPTION DES ACTIONS .....	17
4.4 MONNAIE DE CESSION .....	17
4.5 DROITS ATTACHES AUX ACTIONS.....	17
4.6 AUTORISATIONS .....	19
4.7 DATE PREVUE DE REGLEMENT-LIVRAISON DES ACTIONS OFFERTES .....	19
4.8 RESTRICTIONS A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS .....	19
4.9 REGLEMENTATION FRANÇAISE EN MATIERE D'OFFRE PUBLIQUE.....	19
4.10 OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT INITIEE PAR DES TIERS SUR LE CAPITAL DE L'EMETTEUR DURANT LE DERNIER EXERCICE ET L'EXERCICE EN COURS .....	19
4.11 REGIME FISCAL DES ACTIONS .....	19
<b>5. MODALITES DE L'OFFRE</b> .....	25
5.1 MODALITES DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES D'UN ORDRE D'ACHAT.....	25
5.2 PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIERES .....	28
5.3 FIXATION DU PRIX.....	31
5.4 PLACEMENT ET GARANTIE .....	35
<b>6. ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION</b> .....	37
6.1 ADMISSION AUX NEGOCIATIONS .....	37
6.2 PLACE DE COTATION.....	37
6.3 OFFRE CONCOMITANTE D'ACTIONS DE LA SOCIETE .....	37
6.4 CONTRAT DE LIQUIDITE SUR ACTIONS DE LA SOCIETE.....	37
6.5 STABILISATION.....	37
<b>7. DETENEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE ET ENGAGEMENTS DE CONSERVATION</b> .....	38
7.1 IDENTITE DU DETENEUR DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE .....	38
7.2 NOMBRE ET CATEGORIE DE VALEURS MOBILIERES OFFERTES PAR LE DETENEUR DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE.....	38
7.3 ENGAGEMENTS DE CONSERVATION .....	38
<b>8. DEPENSES LIEES A L'OFFRE</b> .....	39
<b>9. DILUTION</b> .....	40
<b>10. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b> .....	41

10.1	CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OFFRE.....	41
10.2	RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES .....	41
10.3	RAPPORT D'EXPERT .....	41
10.4	INFORMATION PROVENANT D'UN TIERS .....	41
<b>11.</b>	<b>MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT L'EMETTEUR.....</b>	<b>42</b>

# RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

## AVERTISSEMENT AU LECTEUR

« Ce résumé doit être lu comme une introduction au prospectus. Toute décision d'investir dans les instruments financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du prospectus. Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des états membres de la Communauté européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction et en ont demandé la notification au sens de l'article 212-42 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du prospectus. »

Dans la présente note d'opération, sauf indication contraire, les termes « *Société* » et « CeGeREAL » renvoient à la société CeGeREAL S.A.

## 1. INFORMATIONS DE BASE CONCERNANT L'EMETTEUR

### *Aperçu des activités*

CeGeREAL est une société foncière spécialisée dont l'activité consiste à acquérir et à exploiter des actifs immobiliers de bureaux en vue de les louer, principalement à de grandes entreprises de renommée nationale et internationale. A ce titre, la Société est propriétaire d'un patrimoine constitué de trois actifs immobiliers (Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy) situés autour de Paris en "première couronne", dont la valeur globale d'expertise a été estimée au 31 décembre 2005 à environ 854,9 millions d'euros (hors droits de mutation). Au 31 décembre 2005, les revenus locatifs *pro forma* de la Société se sont élevés à 52,9 millions d'euros (en IFRS). La Société se positionne sur le marché immobilier français comme l'une des rares sociétés foncières cotées dont le portefeuille est exclusivement composé d'actifs immobiliers de bureaux récents constituant ainsi un véhicule d'investissement original et spécialisé.

### *Historique et évolution de la Société*

Chacun des ensembles immobiliers constituant le patrimoine de la Société était initialement détenu par une filiale française de Commerz Grundbesitz Investmentgesellschaft mbH (« CGI »).

Afin d'optimiser la gestion de ses activités et de simplifier sa structure en France, CGI a décidé de regrouper les ensembles immobiliers Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy au sein d'une unique société, CGF Eurl. Dans cette perspective, CG Arcs de Seine Eurl et CGF II Eurl ont été absorbées par CGF Eurl aux termes d'un traité de fusion conclu entre ces trois sociétés le 30 novembre 2005. Les sociétés absorbées ont apporté à CGF Eurl l'intégralité des éléments d'actifs et de passifs composant leur patrimoine et notamment les ensembles immobiliers Arcs de Seine et Rives de Bercy.

Le 31 décembre 2005, CGF Eurl a été transformée en société anonyme puis sa dénomination sociale a été changée en CeGeREAL par l'assemblée générale des actionnaires en date du 20 février 2006.

## 2. DESCRIPTION DE L'OFFRE

<b>Société émettrice</b>	CeGeREAL, société anonyme de droit français.
<b>Actionnaire Cédant</b>	Commerz Grundbesitz-Investmentgesellschaft mbH (CGI), société de gestion de droit allemand.
<b>Place de cotation</b>	L'admission au marché Eurolist by Euronext™ (compartiment B) est demandée pour la totalité des actions composant le capital de la Société à la date du présent prospectus, soit 13.372.500 actions intégralement souscrites, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

## Structure de l'Offre

Préalablement à la première cotation des actions de la Société, il est prévu que la diffusion des actions offertes dans le public soit réalisée dans le cadre d'une offre globale (l'« **Offre** »), comprenant :

- une offre au public en France réalisée sous la forme d'une offre à prix ouvert, principalement destinée aux personnes physiques (l'« **Offre à Prix Ouvert** » ou l'« **OPO** ») ;
- un placement global destiné aux investisseurs institutionnels en France et dans certains pays, à l'exclusion notamment des Etats-Unis d'Amérique (le « **Placement Global** »).

Il est prévu d'allouer, à l'Offre à Prix Ouvert, sous réserve de la demande, un minimum de 10 % du nombre total d'Actions Offertes et au Placement Global un maximum de 90 % du nombre total d'Actions Offertes. La répartition des Actions Offertes entre l'Offre à prix Ouvert et le Placement Global sera effectuée en fonction de la nature et de l'importance de la demande dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global.

## Plan de distribution

L'Offre à Prix Ouvert sera effectuée auprès des personnes physiques, de fonds communs de placement et d'investisseurs personnes morales situés en France.

Le Placement Global sera effectué auprès d'investisseurs institutionnels en France et hors de France.

## Actions objets de l'Offre

*Nombre initial d'actions mises à la disposition du marché dans le cadre de l'Offre*

**3.837.326** actions existantes cédées par CGI, toutes de même catégorie, représentant **28,70** % du nombre total d'actions de la Société (les « **Actions Offertes** »).

*Option de sur-allocation*

CGI consentira à BNP Paribas (le « Coordinateur Global et Teneur de Livre »), au nom et pour le compte des établissements garants, une option permettant l'acquisition d'un nombre maximum de **575 599** actions (les « **Actions Supplémentaires** »), afin notamment de couvrir d'éventuelles sur-allocations et de faciliter les opérations de stabilisation (l'« **Option de Sur-allocation** »).

L'Option de Sur-allocation pourra être exercée par le Coordinateur Global et Teneur de Livre (qui agira également en qualité d'agent de la stabilisation) en tout ou partie, pendant une période de 30 jours commençant à la date de la divulgation du prix de l'Offre au public soit, sur la base du calendrier indicatif, à compter du 28 mars 2006 jusqu'au 27 avril 2006 inclus au plus tard.

*Nombre définitif d'actions mises à la disposition du marché dans le cadre de l'Offre*

Le nombre définitif d'actions de la Société offertes dans le cadre de l'Offre pourra être augmenté d'un nombre maximum de **575.599** actions en cas d'exercice intégral de l'Option de Sur-allocation et sera, dans ce cas, porté à **4.412.925** actions, représentant environ **33** % du nombre total d'actions de la Société.

## Fourchette indicative du prix des actions objet de l'Offre

A titre indicatif, le prix par action pourrait se situer dans une fourchette de prix compris entre 31,80 euros et 36,96 euros ; cette fourchette indicative pourra être modifiée à tout moment jusque et y compris le jour prévu pour la fixation du prix des actions objet de l'Offre. Cette indication ne préjuge pas du prix définitif qui pourra se situer en dehors de cette fourchette et sera fixé à l'issue d'une période de construction du livre d'ordres, soit le 28 mars 2006. Ce prix définitif fera l'objet d'un communiqué de presse et d'un avis publié par Euronext Paris qui devraient être publiés le 28 mars 2006.

## **Cession d'actions**

*Date de jouissance*

Les Actions Offertes et, le cas échéant, les Actions Supplémentaires portent jouissance courante donnant droit à la totalité des dividendes qui seraient distribués au titre des bénéfices réalisés par la Société.

*Nombre d'actions à céder*

4.412.925 actions

*Produit brut de la cession*

151,72 millions d'euros en cas de cession à un prix égal au point médian de la fourchette indicative de prix mentionnée ci-dessus (soit 34,38 euros).

*Dilution*

CGI détient actuellement 100% du capital et des droits de vote de la Société, à l'exception de 11 actions détenues par les membres du conseil d'administration et les cadres dirigeants de la Société. A l'issue de l'Offre, CGI détiendrait 71,30% du capital et des droits de vote de la Société, hors exercice de l'Option de Sur-allocation, et 67% du capital et des droits de vote de la Société en cas d'exercice intégral de l'Option de Sur-allocation.

**Frais et charges liés à l'Offre**

Sur la base du point médian de la fourchette indicative de prix (soit 34,38 euros), les frais et charges liés à l'Offre sont estimés à 6,5 millions d'euros et seront répartis entre la Société et l'Actionnaire Cédant.

**Garantie**

Le placement des Actions Offertes fera l'objet d'une garantie de placement portant sur la totalité des actions initialement offertes dans le cadre de l'Offre. La signature du contrat de garantie interviendra au plus tard le jour de la fixation du prix de l'Offre, soit le 28 mars 2006.

Le contrat de garantie pourra être résilié jusqu'à (et y compris) la date de règlement-livraison de l'Offre dans certaines circonstances qui pourraient affecter le succès de l'Offre.

En cas de résiliation du contrat de garantie, la Société informera sans délai Euronext Paris, qui publiera un avis.

**Dates prévues de première cotation et de début des négociations**

La première cotation des actions composant le capital de la Société sur le marché Eurolist by Euronext<sup>TM</sup> devrait intervenir le 28 mars 2006 et les négociations devraient débuter le 29 mars 2006.

**Engagement de conservation**

Dans le cadre du contrat de garantie mentionné ci-dessus, CGI s'engagera envers les établissements garants notamment à ne pas, directement ou indirectement, offrir, céder, nantir ou transférer de toute autre manière des actions de la Société pendant une période de 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison de l'Offre.

Dans le cadre du contrat de garantie mentionné ci-dessus, la Société s'engagera, sous réserve d'exceptions usuelles en la matière, envers les établissements garants notamment à ne pas, directement ou indirectement, émettre, offrir, céder, nantir ou transférer de toute autre manière des actions ou des titres donnant accès au capital de la Société pendant une période de 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison de l'Offre.

**Intermédiaires financiers**

BNP Paribas

Natexis Bleichroeder S.A.

### **Calendrier indicatif**

20 mars 2006	Visa de l'Autorité des marchés financiers sur le prospectus
21 mars 2006	Publication par Euronext Paris de l'avis d'ouverture de l'Offre à Prix Ouvert Ouverture de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global
22 mars 2006	Publication de la notice légale au BALO
27 mars 2006	Clôture de l'Offre à Prix Ouvert à 17 heures 30 (heure de Paris)
28 mars 2006	Clôture du Placement Global à 12 heures (heure de Paris) (sauf clôture anticipée) Fixation du prix de l'Offre Signature du contrat de garantie Publication par Euronext Paris de l'avis de résultat de l'Offre à Prix Ouvert et publication d'un communiqué de presse indiquant le prix de l'Offre Première cotation des actions de la Société sur le marché Eurolist by Euronext <sup>TM</sup>
29 mars 2006	Début des négociations des actions de la Société sur le marché Eurolist by Euronext <sup>TM</sup> Début de la période de stabilisation éventuelle
31 mars	Règlement-livraison de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global
27 avril 2006	Date limite d'exercice de l'Option de Sur-allocation Fin de la période de stabilisation éventuelle

### **3. FAITS OU EVENEMENTS DEPUIS LA DATE D'ENREGISTREMENT DU DOCUMENT DE BASE**

Aucun fait ou évènement significatif n'est intervenu depuis l'enregistrement par l'Autorité des marchés financiers du document de base de la Société le 6 mars 2006 sous le numéro I.06-018.

### **4. RESUME DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE**

Les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques indiqués ci-dessous et décrits aux paragraphes 4.1 et 4.2 du document de base enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 6 mars sous le numéro I.06-018 et au chapitre 2 de la note d'opération avant de prendre leur décision d'investissement :

- Risques liés à l'activité de la Société (notamment risques liés au marché de l'immobilier et à l'environnement économique, à l'exploitation, aux actifs et à l'environnement réglementaire),
- Risques liés à la Société (notamment risques liés à la dépendance vis-à-vis du groupe Commerz Grundbesitz, à l'actionnaire majoritaire, à la présence du fonds d'investissement hausInvest europa, à l'absence d'historique des activités en tant qu'entité indépendante et risques de marché),
- Risques liés à l'Offre (notamment risques liés à l'absence de cotation antérieure et à la volatilité du cours des actions).

Ces risques ou l'un de ces risques pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats de la Société ou sur le cours de ses actions.

Il est également possible que d'autres risques, non encore identifiés par la Société, ou jugés non significatifs à ce jour, apparaissent et aient un impact significatif défavorable sur la Société.

## 5. DONNEES FINANCIERES SELECTIONNEES

### Compte de résultat *pro forma* de la Société (IFRS)

<i>(en milliers d'euros)</i>	Pro forma 2005 Normes IFRS	Pro forma 2004 Normes IFRS
Loyers nets	53 628	52 545
Charges administratives et autres éléments opérationnels	(600)	(693)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	54 198	20 485
Résultat financier	(12 603)	(22 752)
Charge d'impôt	(31 049)	(13 990)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>63 574</b>	<b>35 595</b>

Les chiffres ci-dessus présentent les charges de la Société sur les exercices 2004 et 2005. Ils ne tiennent pas compte de l'option prévue pour le régime SIIC, de l'organisation de la Société après son introduction en bourse (incidence de la cotation sur les frais de structure estimés à 4,4 millions d'euros) ni de l'incidence du refinancement de la dette existante qui est intervenu aux termes d'une convention d'ouverture de crédits conclue le 2 mars 2006 pour un montant maximum en principal de 424,9 millions d'euros (dont 379,9 millions d'euros ont été mis à la disposition de la Société le 2 mars 2006) et dont l'impact est détaillé au Paragraphe 9.1.1.1 "Hypothèses générales retenues pour l'établissement des Etats Financiers Pro Forma en normes françaises et en IFRS" du document de base enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 6 mars 2006 sous le numéro I.06-018.

L'incidence du refinancement ayant un impact limité sur le montant des intérêts payés au cours de l'exercice 2005, il n'a pas été nécessaire d'établir de nouveaux comptes *pro forma* 2005.

### Bilan *pro forma* de la Société (IFRS)

<i>(en milliers d'euros)</i>	Pro forma au 31 décembre 2005 Normes IFRS	Pro forma au 31 décembre 2004 Normes IFRS
<b>Bilan actif</b>		
Immeubles de placement	854 960	800 720
Autres actifs non courants	19	18
Total actif non courant	854 979	800 738
Total actif courant	62 324	37 503
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>917 303</b>	<b>838 241</b>
<b>Bilan passif</b>		
Capitaux propres	344 906	282 329
Total dettes non courantes	380 333	377 267
Total dettes courantes	192 064	178 645
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>917 303</b>	<b>838 241</b>

Les chiffres présentés ci-dessus ne tiennent pas compte de l'incidence du refinancement de la dette existante qui est intervenu aux termes d'une convention d'ouverture de crédits conclue le 2 mars 2006 pour un montant maximum en principal de 424,9 millions d'euros (dont 379,9 millions d'euros ont été mis à la disposition de la Société le 2 mars 2006) contre un endettement de 393,6 millions d'euros au 31 décembre 2004.



## 6. CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

Conformément aux recommandations du CESR (CESR 05.054b Paragraphe 127), la situation de l'endettement et des capitaux propres au 31 décembre 2005<sup>1</sup>, déterminée sur la base d'informations financières établies conformément aux normes IFRS, se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	Pro forma au 31 décembre 2005 Normes IFRS
<b>1. CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT</b>	
<b>Total de la dette courante</b>	<b>192 064</b>
cautionnée	
garantie	130 573
non garantie et non cautionnée	61 491
<b>Total de la dette non courante</b>	<b>380 333</b>
cautionnée	
garantie	66 755
non garantie et non cautionnée	313 578
<b>Capitaux propres</b>	<b>344 906</b>
Capital social	160 470
Réserve légale	16 047
Prime d'émission ou d'apport	39 745
Report à nouveau et résultat	128 644
<b>2. ANALYSE DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	
A. Disponibilités	35 016
B. Valeurs mobilières et dépôts à terme	
C. Trésorerie et équivalents de trésorerie	<b>35 016</b>
D. Concours bancaires courants	0
E. Total (C+D)	<b>35 016</b>
F. Actifs financiers courants	27 308
G. Dette bancaire courante	130 573
H. Instruments dérivés	0
I. Autres dettes financières courantes	61 491
J. Total de la dette financière courante (G+H+I)	<b>192 064</b>
K. Dette financière courante nette (J-F-E)	<b>129 740</b>
L. Dette bancaire non courante	66 755
M. Autres dettes financières non courantes	313 578
N. Total de la dette financière non courante (L+M)	<b>380 333</b>
O. Endettement financier net (K+N)	<b>510 073</b>

Les chiffres présentés ci-dessus ne tiennent pas compte de l'incidence du refinancement de la dette existante qui est intervenu aux termes d'une convention d'ouverture de crédits conclue le 2 mars 2006 pour un montant maximum en principal de 424,9 millions d'euros (dont 379,9 millions d'euros ont été mis à la disposition de la Société le 2 mars 2006) contre un endettement de 393,6 millions d'euros au 31 décembre 2004.

1 - 90 jours de la date du visa

## 7. ADMINISTRATEURS, MEMBRES DE LA DIRECTION, SALAIRES ET COMMISSAIRES AUX COMPTES

### 7.1 Composition du conseil d'administration

Nom	Fonctions
Richard Wrigley	Président du conseil d'administration
Jean-Pierre Bonnefond	Administrateur
Leo Lousberg	Administrateur
Franck Pörschke	Administrateur
Commerz Grundbesitz-Investmentgesellschaft mbH	
Représentant permanent Detlev Dietz	Administrateur
Caisse Centrale de Réescompte	
Représentant permanent Daniel Terminet	Administrateur

### 7.2 Cadres dirigeants

Nom	Fonctions
Martin Weinbrenner	Directeur général
Klaus Waldherr	Directeur général délégué
Axel Portz	Directeur général délégué
Ralf Schwarzer	Directeur général délégué

### 7.3 Commissaires aux comptes

#### *Commissaires aux comptes titulaires*

Charles Leguide

Cabinet KPMG

Représenté par Fabrice Odent

#### *Commissaires aux comptes suppléants*

Patrice Pelissier

SCP Jean-Paul André et autres

Représentée par Danièle Prut

## 8. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 8.1 Capital social au 31 décembre 2005

Au 31 décembre 2005, le capital social de la Société s'élève à 160.470.000 euros, divisé en 13.372.500 actions d'une valeur nominale de 12 euros chacune, intégralement souscrites, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

### 8.2 Actes constitutifs et statuts

La Société est une société anonyme de droit français régie notamment par ses statuts et les dispositions du Livre II du Code de commerce. Les statuts de la Société à jour à la date de la présente note d'opération ont été déposés au greffe du Tribunal de commerce de Paris.

### **8.3 Documents accessibles au public**

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation applicable, peut être consulté au siège social, 21-25 rue Balzac – 75008 Paris.

Des exemplaires du présent prospectus sont disponibles, sans frais, auprès de la Société (21-25 rue Balzac – 75008 Paris), sur le site Internet de la Société ([www.cegereal.com](http://www.cegereal.com)), sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et auprès de l'établissement financier introducteur.

# 1. PERSONNES RESPONSABLES DU PROSPECTUS

---

## 1.1 RESPONSABLES DU PROSPECTUS

---

Martin Weinbrenner  
Directeur général de CeGeREAL

---

Ralf Schwarzer  
Directeur général délégué de CeGeREAL

## 1.2 ATTESTATION DES RESPONSABLES DU PROSPECTUS

« Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent prospectus sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du prospectus.

Cette lettre ne contient ni observations ni réserves.

Les informations financières historiques et les comptes et données *pro forma* présentés dans le présent prospectus ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux figurant en page 203 et suivantes du Document de Base, qui ne contiennent ni observations ni réserves. »

---

Martin Weinbrenner  
Directeur général de CeGeREAL

---

Ralf Schwarzer  
Directeur général délégué de CeGeREAL

## 1.3 CONTACT INVESTISSEURS

**Monsieur Richard Wrigley**  
Président du conseil d'administration  
CeGeREAL  
21-25 rue Balzac 75008 Paris

Téléphone : 01.53.75.92.98  
Télécopie : 01.53.75.92.46

[www.cegereal.com](http://www.cegereal.com)

## 2. FACTEURS DE RISQUE LIES A L'OFFRE

---

En complément des facteurs de risque décrits au paragraphe « Facteurs de risque » du document de base de la Société enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 6 mars 2006 sous le numéro I.06-018 (ci-après, le « **Document de Base** »), l'investisseur est invité à tenir compte des facteurs de risque suivants et des autres informations contenues dans le présent prospectus avant de décider d'investir dans les actions de la Société. Un investissement dans les actions de la Société implique des risques. Tous les risques significatifs que la Société a identifiés à la date du présent prospectus sont décrits dans le Document de Base tel que complété par les informations ci-dessous. Toutefois, d'autres risques et incertitudes non connus de la Société à ce jour ou qu'elle juge aujourd'hui non significatifs pourraient également perturber son activité. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que si l'un de ces risques, l'un des risques suivants ou l'un des risques décrits au paragraphe 4 « Facteurs de risque » du Document de Base, venait à se concrétiser, les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives de la Société pourraient en souffrir. Dans une telle éventualité, le cours des actions de la Société pourrait baisser et l'investisseur pourrait perdre tout ou partie des sommes qu'il aurait investies dans les actions de la Société.

***La société CGI, principal actionnaire de la Société, détient un pourcentage significatif du capital et des droits de vote de la Société, ce qui pourrait avoir un effet significativement défavorable sur le cours des actions de la Société, notamment après expiration de l'engagement de conservation souscrit par la société CGI***

A la suite de l'Offre (telle que définie au paragraphe 5.1.1 de la présente note d'opération), dans l'hypothèse où la totalité des Actions Offertes (telles que définies au paragraphe 5.1.2.1 de la présente note d'opération) serait souscrite, la société CGI (l'« **Actionnaire Cédant** »), principal actionnaire de la Société, détiendrait 71.30 % du capital et des droits de vote de la Société (telle que définie au paragraphe 5.1.1 de la présente note d'opération), hors exercice de l'Option de Sur-allocation (telle que définie au paragraphe 5.2.5 de la présente note d'opération) et 67 % du capital et des droits de vote de la Société en cas d'exercice intégral de l'Option de Sur-allocation. Par conséquent, cette concentration du capital et des droits de vote détenus par un seul actionnaire pourrait affecter la liquidité des actions de la Société. En outre, la possibilité pour cet actionnaire, à l'issue de son engagement de conservation mentionné au paragraphe 7.3.1 de la présente note d'opération, de céder librement tout ou partie de sa participation dans le capital de la Société, serait susceptible d'avoir un effet significativement défavorable sur le cours des actions de la Société.

***Les actions de la Société n'ont jamais été négociées sur un marché financier***

A la date de la présente note d'opération, les actions de la Société n'ont jamais été admises aux négociations sur un marché, réglementé ou non. L'Actionnaire Cédant fixera le Prix de l'Offre (tel que défini au paragraphe 5.3.1.1 de la présente note d'opération) en concertation avec les Etablissements Garants (tels que définis au paragraphe 5.4.3 de la présente note d'opération), en tenant compte d'un certain nombre d'éléments, notamment des conditions de marché et des conditions économiques prévalant à la date de fixation du Prix de l'Offre, des résultats de la Société, d'évaluations de sociétés ayant des activités similaires, de l'état actuel des activités de la Société, de sa direction et de la confrontation des indications d'intérêts des investisseurs. En raison de l'absence d'évaluation antérieure, le Prix de l'Offre pourrait ne pas refléter fidèlement le prix de marché des actions à la suite de l'Offre. Bien que la Société ait demandé l'admission de ses actions aux négociations sur le marché Eurolist by Euronext<sup>TM</sup>, il n'est possible de garantir ni l'existence d'un marché liquide pour les actions de la Société ni qu'un tel marché, s'il se développe, perdurera. Si un marché liquide pour les actions de la Société ne se développe pas, la liquidité et le cours des actions de la Société pourraient en être affectés.

***Le cours des actions de la Société peut être volatile***

Le cours des actions de la Société pourrait être très volatile et pourrait être affecté par de nombreux événements affectant la Société, ses concurrents ou les marchés financiers en général et le marché de l'immobilier en particulier. Le cours des actions de la Société pourrait ainsi fluctuer de manière sensible notamment en réaction à des événements tels que :

- des variations des résultats financiers de la Société ou de ceux de ses concurrents d'une période à l'autre;
- des annonces de concurrents ou des annonces concernant le marché de l'immobilier ;
- des annonces relatives à des modifications de l'équipe dirigeante de la Société.

Par ailleurs, les marchés financiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ont parfois été sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont admises aux négociations. Les fluctuations des marchés ainsi que la conjoncture économique peuvent affecter le cours des actions de la Société.

### 3. INFORMATIONS DE BASE

#### 3.1 DÉCLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET

La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net de la Société est suffisant (c'est-à-dire qu'elle a accès à des ressources de trésorerie et de liquidité suffisantes) au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter du visa sur la présente note d'opération.

#### 3.2 CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

Conformément aux recommandations du CESR (CESR 05.054b Paragraphe 127), la situation de l'endettement et des capitaux propres au 31 décembre 2005, déterminée sur la base d'informations financières établies conformément aux normes IFRS, se présente ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Pro forma au 31 décembre 2005 Normes IFRS</b>
<b>1. CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT</b>	
<b>Total de la dette courante</b>	<b>192 064</b>
cautionnée	0
garantie	130 573
non garantie et non cautionnée	61 491
<b>Total de la dette non courante</b>	<b>380 333</b>
cautionnée	0
garantie	66 755
non garantie et non cautionnée	313 578
<b>Capitaux propres</b>	<b>344 906</b>
Capital social	160 470
Réserve légale	16 047
Prime d'émission ou d'apport	39 745
Report à nouveau et résultat	128 644
<b>2. ANALYSE DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	
A. Disponibilités	35 016
B. Valeurs mobilières et dépôts à terme	0
<b>C. Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>35 016</b>
D. Concours bancaires courants	0
<b>E. Total (C+D)</b>	<b>35 016</b>
F. Actifs financiers courants	27 308
G. Dette bancaire courante	130 573
H. Instruments dérivés	0
I. Autres dettes financières courantes	61 491
<b>J. Total de la dette financière courante (G+H+I)</b>	<b>192 064</b>
<b>K. Dette financière courante nette (J-F-E)</b>	<b>129 740</b>
L. Dette bancaire non courante	66 755
M. Autres dettes financières non courantes	313 578
<b>N. Total de la dette financière non courante (L+M)</b>	<b>380 333</b>
<b>O. Endettement financier net (K+N)</b>	<b>510 073</b>

Les chiffres présentés ci-dessus ne tiennent pas compte de l'incidence du refinancement de la dette existante qui est intervenu aux termes d'une convention d'ouverture de crédits conclue le 2 mars 2006 pour un montant maximum en principal de 424,9 millions d'euros (dont 379,9 millions d'euros ont été mis à la disposition de la Société le 2 mars 2006) contre un endettement de 393,6 millions d'euros au 31 décembre 2004.

### **3.3 INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'OFFRE**

Non applicable.

### **3.4 RAISONS DE L'OFFRE**

L'introduction en bourse de la Société permettra à cette dernière d'opter à compter de l'exercice 2006 pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées dit régime "SIIC" prévu à l'article 208 C du Code général des impôts afin de disposer d'un statut optimisé pour l'exercice de son activité.

L'introduction en bourse de la Société doit ainsi lui permettre de s'établir comme une foncière de référence spécialisée sur le marché de l'immobilier de bureaux.



## **4. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES ET ADMISES A LA NEGOCIATION**

---

### **4.1 NATURE, CATEGORIE ET DATE DE JOUISSANCE DES VALEURS MOBILIERES OFFERTES ET ADMISES AUX NEGOCIATIONS**

Les Actions Offertes et, le cas échéant, les Actions Supplémentaires (telles que définies au paragraphe 5.1.2 « Nombre d'Actions Offertes et montant de l'Offre ») sont des actions ordinaires de la Société, toutes de même catégorie. Les Actions Offertes et, le cas échéant, les Actions Supplémentaires, portent jouissance courante.

L'admission de la totalité des actions de la Société aux négociations sur le marché Eurolist by Euronext<sup>TM</sup> a été demandée.

Les actions de la Société seront négociées sous le code ISIN : FR0010309096.

Le mnémonique des actions de la Société est CGR.

La dénomination FTSE du secteur d'activité de la Société est FTSE 862 – Participations et promotion immobilière.

La première cotation des actions composant le capital de la Société à la date de la présente note d'opération sur le marché Eurolist by Euronext<sup>TM</sup> devrait intervenir le 28 mars 2006 et les négociations devraient débiter le 29 mars 2006.

### **4.2 DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS**

Les actions de la Société ont été émises dans le cadre de la législation française.

Les tribunaux compétents en cas de litiges sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges lorsque la Société est demanderesse, sauf disposition contraire du Nouveau Code de procédure civile.

### **4.3 FORME ET INSCRIPTION DES ACTIONS**

Les actions de la Société pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des actionnaires.

Le transfert de leur propriété résultera de leur inscription au compte de l'acheteur, conformément aux dispositions de l'article L.431-2 du Code monétaire et financier.

En application des dispositions de l'article L.211-4 du Code monétaire et financier, les actions de la Société, quelle que soit leur forme, seront dématérialisées et seront, en conséquence, obligatoirement inscrites en comptes tenus, selon le cas, par la Société ou par un intermédiaire habilité. Les droits des titulaires seront représentés par une inscription à leur nom chez :

- **BNP Paribas Securities Services**, mandaté par la Société pour les titres inscrits au nominatif pur ;
- un intermédiaire financier habilité de leur choix et **BNP Paribas Securities Services**, mandaté par la Société, pour les titres inscrits au nominatif administré ;
- un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les titres au porteur.

Les actions de la Société feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France en qualité de dépositaire central et aux systèmes de règlement-livraison d'Euroclear France S.A., d'Euroclear Bank S.A. et de Clearstream Banking S.A. (Luxembourg). Il est prévu que la totalité des actions de la Société soient inscrites en compte à partir du 31 mars 2006.

### **4.4 MONNAIE DE CESSION**

La cession des actions de la Société est réalisée en euros.

### **4.5 DROITS ATTACHES AUX ACTIONS**

Les actions de la Société sont, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société en vigueur à ce jour, les principaux droits attachés aux actions de la Société sont décrits ci-après :

### *Droit à dividendes*

Les Actions Offertes et, le cas échéant, les Actions Supplémentaires portent jouissance courante, et donneront droit, à égalité de valeur nominale, au même dividende que celui qui pourra être distribué au titre des autres actions existantes portant même jouissance.

L'assemblée générale des actionnaires de la Société, statuant sur les comptes de l'exercice, peut accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires.

L'assemblée générale des actionnaires de la Société peut accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes, soit en espèces, soit en actions émises par la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Les dividendes non réclamés dans un délai de 5 ans à compter de leur mise en paiement sont prescrits et doivent, passé ce délai, être reversés à l'Etat.

Les dividendes versés à des non-résidents sont soumis à une retenue à la source en France (voir le paragraphe 4.11.2 de la présente note d'opération).

### *Droit de vote*

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix.

Lorsque les actions font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient aux usufruitiers dans les assemblées générales ordinaires et aux nu-propriétaires dans les assemblées générales extraordinaires.

### *Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie*

En l'état actuel de la législation française, toute augmentation de capital en numéraire ouvre aux actionnaires, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions nouvelles.

L'assemblée générale des actionnaires de la Société qui décide ou autorise une augmentation de capital peut supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation de capital ou pour une ou plusieurs tranches de cette augmentation et peut prévoir, ou non, un délai de priorité de souscription des actionnaires. Lorsque l'émission est réalisée par appel public à l'épargne sans droit préférentiel de souscription, le prix d'émission doit être fixé dans le respect des dispositions de l'article L.225-136 du Code de commerce.

En outre, l'assemblée générale des actionnaires de la Société qui décide une augmentation de capital peut la réserver à des personnes nommément désignées ou à des catégories de personnes répondant à des caractéristiques déterminées, en application de l'article L.225-138 du Code de commerce.

L'assemblée générale des actionnaires de la Société qui décide ou autorise une augmentation de capital peut également la réserver aux actionnaires d'une autre société faisant l'objet d'une offre publique d'échange initiée par la Société en application de l'article L.225-148 du Code de commerce. Les augmentations de capital par apports en nature au profit des apporteurs font l'objet d'une procédure distincte prévue à l'article L.225-147 du Code de commerce.

### *Droit de participation aux bénéfices de l'émetteur*

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L.232-10 et suivants du Code de commerce.

### *Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation*

Chaque action, de quelque catégorie qu'elle soit, donne droit dans la propriété de l'actif social et dans le boni de liquidation, à une fraction égale à celle du capital social qu'elle représente, compte tenu, s'il y a lieu, du capital amorti et non amorti, ou libéré ou non libéré.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

### *Clause de rachat – clause de conversion*

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat ou de conversion des actions.

### *Autres*

La Société est autorisée à faire usage des dispositions légales prévues en matière d'identification des porteurs de titres.

#### **4.6 AUTORISATIONS**

Non applicable.

#### **4.7 DATE PREVUE DU REGLEMENT-LIVRAISON DES ACTIONS OFFERTES**

La date prévue pour le règlement-livraison des Actions Offertes est le 31 mars 2006.

#### **4.8 RESTRICTIONS A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS**

Aucune stipulation statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital social de la Société.

#### **4.9 REGLEMENTATION FRANÇAISE EN MATIERE D'OFFRE PUBLIQUE**

La Société est soumise aux règles françaises relatives aux offres publiques et notamment aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et aux retraits obligatoires.

##### **4.9.1 Offre publique obligatoire**

L'article L.433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers prévoient les conditions de dépôt obligatoire d'une offre publique visant la totalité des titres du capital de la Société.

##### **4.9.2 Offre publique de retrait et retrait obligatoire**

L'article L.433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait) et 237-1 et suivants (retrait obligatoire) du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers prévoient les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait assorti, le cas échéant, d'un retrait obligatoire des actionnaires minoritaires de la Société.

#### **4.10 OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT INITIEE PAR DES TIERS SUR LE CAPITAL DE L'EMETTEUR DURANT LE DERNIER EXERCICE ET L'EXERCICE EN COURS**

Aucun titre de la Société n'étant admis aux négociations sur un marché financier, réglementé ou non, à la date de la présente note d'opération, il n'y a eu à ce jour aucune offre publique émanant de tiers sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours.

#### **4.11 REGIME FISCAL DES ACTIONS**

En l'état actuel de la législation française, les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux investisseurs qui détiendront des actions de la Société. Ceux-ci doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseil fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Les non-résidents fiscaux français doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale internationale signée entre la France et cet Etat.

L'attention des investisseurs est également appelée sur le fait que le régime fiscal décrit ci-après correspond à celui en vigueur à ce jour. Ce régime pourrait être modifié par de prochaines évolutions législatives, réglementaires ou jurisprudentielles que les investisseurs devront suivre avec leur conseil fiscal habituel.

##### **4.11.1 Résidents fiscaux français**

###### **4.11.1.1 Personnes physiques détenant des titres dans leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel**

Le régime ci-après s'applique aux personnes physiques ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à de telles opérations. Les personnes physiques qui réaliseraient de telles opérations de bourse sont invitées à s'assurer, auprès de leur conseil fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

###### *(i) Dividendes*

Les dividendes sont pris en compte pour la détermination du revenu global du contribuable soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers au titre de l'année de leur perception. En vertu des dispositions de l'article 158 du Code général des

impôts (CGI), ils bénéficient, en premier lieu, d'un abattement non plafonné de 40 % sur le montant des revenus distribués (ci-après appelé « **Réfaction de 40 %** ») et, en second lieu, d'un abattement annuel, applicable après la Réfaction de 40 %, de 3.050 euros pour les couples mariés soumis à une imposition commune ainsi que pour les signataires d'un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-I du Code civil (PACS) faisant l'objet d'une imposition commune et de 1.525 euros pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou mariées et imposées séparément.

En outre, en application de l'article 200 *septies* du CGI, un crédit d'impôt est attribué aux actionnaires personnes physiques. Il est égal à 50 % du montant du dividende perçu (avant application de la Réfaction de 40 % et de l'abattement de 1.525 euros ou 3.050 euros selon le cas), plafonné à 230 euros pour les couples mariés soumis à une imposition commune ainsi que pour les signataires d'un PACS faisant l'objet d'une imposition commune ou à 115 euros pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou mariées et imposées séparément. Ce crédit d'impôt est imputable sur l'impôt sur le revenu ou restituable si son montant excède celui de l'impôt dû et s'élève à un minimum de 8 euros.

Par ailleurs, le montant des revenus distribués, avant application de la Réfaction de 40 % et de l'abattement de 1.525 euros ou 3.050 euros selon le cas, est soumis aux quatre prélèvements sociaux énumérés ci-après au titre des revenus du patrimoine :

- la contribution sociale généralisée (CSG) au taux de 8,2 %, dont 5,8 % sont déductibles du revenu global imposable au titre de l'année de son paiement ;
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) au taux de 0,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- le prélèvement social de 2 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ; et
- la contribution additionnelle au prélèvement social de 2 % perçue au taux de 0,3 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

(ii) *Plus-values*

En application de l'article 150-0 A du CGI, les plus-values de cession d'actions de la Société réalisées par les personnes physiques sont imposables à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel actuellement fixé à 16 %, dès le premier euro, si le montant global des cessions de valeurs mobilières et autres droits ou titres visés à cet article (hors cessions bénéficiant d'un sursis d'imposition et cessions exonérées de titres détenus dans le cadre d'un plan d'épargne en actions (PEA)) réalisées au cours de l'année civile excède, par foyer fiscal, un seuil actuellement fixé à 15.000 euros.

Sous la même condition tenant au montant annuel des cessions de valeurs mobilières, les quatre prélèvements sociaux énumérés ci-après, non déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu, s'ajoutent à cet impôt :

- la CSG au taux de 8,2 % ;
- la CRDS au taux de 0,5 % ;
- le prélèvement social de 2 % ; et
- la contribution additionnelle au prélèvement social de 2 % perçue au taux de 0,3 %.

En conséquence, le taux global d'imposition des plus-values s'élève à 27 %.

En application de l'article 150-0 D *bis* du CGI, les plus-values de cession d'actions sont réduites d'un abattement d'un tiers pour chaque année de détention au-delà de la cinquième (lequel ne s'étend pas au calcul des prélèvements sociaux précités) sous réserve que le contribuable puisse justifier de la durée ainsi que du caractère continu de la détention des actions.

Le bénéfice de cet abattement est toutefois réservé aux titres de sociétés répondant à certaines conditions et notamment, aux titres de sociétés exerçant une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière, à l'exception de la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier ou ayant pour objet social exclusif de détenir des participations dans des sociétés exerçant l'une de ces activités. La définition de la notion de gestion de son propre patrimoine immobilier n'ayant pas encore fait l'objet de commentaires de la part de l'administration fiscale, la question de savoir si les titres des SIIC constituent ou non des titres de sociétés gérant leur propre patrimoine immobilier n'est pas encore résolue.

Compte tenu de l'incertitude actuelle, il est recommandé aux actionnaires de consulter leur conseil fiscal habituel pour déterminer si le bénéfice de l'abattement d'un tiers pour chaque année de

détention au-delà de la cinquième est susceptible de s'appliquer aux gains et pertes réalisés lors de la cession des actions de la Société.

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 D 11 du CGI, les moins-values éventuellement subies au cours d'une année peuvent être imputées sur les plus-values de même nature réalisées au cours de la même année et, éventuellement, des dix années suivantes, à condition que les moins-values résultent d'opérations imposables, ce qui signifie, notamment, que le seuil de cession de 15.000 euros ait été dépassé l'année de réalisation de la moins-value.

*(iii) Régime spécial des PEA*

Les actions de la Société constituent des actifs éligibles au PEA.

Sous certaines conditions, le PEA ouvre droit (i) pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux à raison des produits nets et des plus-values nettes générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, à condition notamment que ces produits et plus-values soient maintenus dans le PEA, et (ii) au moment de la clôture du PEA (si elle intervient plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA) ou lors d'un retrait partiel (s'il intervient plus de huit ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net constaté ou réalisé à cette occasion. Ces produits ou plus-values restent néanmoins soumis au prélèvement social et à la contribution additionnelle à ce prélèvement, à la CSG et à la CRDS, aux taux en vigueur à la date de réalisation du gain.

Les revenus perçus dans le cadre d'un PEA ouvrent également droit au crédit d'impôt égal à 50 % du montant du dividende perçu et plafonné à 115 euros ou 230 euros selon le cas. Ce crédit d'impôt ne fait pas l'objet d'un versement sur le plan mais peut être imputé sur l'impôt sur le revenu, l'excédent éventuel étant restituable.

Les moins-values subies dans le cadre du PEA ne sont imputables que sur des plus-values réalisées dans le même cadre. Les pertes éventuellement constatées lors de la clôture du PEA avant l'expiration de la cinquième année, ou à compter de la cinquième année sous réserve, notamment, que la totalité des titres figurant dans le plan ait été cédée à la date de clôture du plan (les titres ne doivent pas avoir seulement fait l'objet d'un transfert sur un compte titres ordinaire), sont imputables sur les gains de même nature réalisés au cours de la même année ou des dix années suivantes, à condition que le seuil annuel de cession de valeurs mobilières (et droits ou titres assimilés) applicable au titre de l'année de réalisation de la moins-value soit dépassé au titre de l'année considérée.

*(iv) Impôt de solidarité sur la fortune*

Les actions de la Société détenues par les personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé sont comprises dans leur patrimoine imposable, le cas échéant, à l'impôt de solidarité sur la fortune.

*(v) Droits de succession et de donation*

Sous réserve des stipulations des conventions fiscales internationales, les actions de la Société acquises par les personnes physiques résidentes de France par voie de succession ou de donation sont soumises aux droits de succession ou de donation.

**4.11.1.2. Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés**

*(i) Dividendes*

a) Régime de droit commun

*Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère en France*

Les personnes morales qui détiennent moins de 5 % du capital de la Société n'ont pas la qualité de société mère pour l'application du régime prévu aux articles 145 et 216 du CGI.

Les dividendes perçus par ces sociétés sont compris dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de 33 1/3 % majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 % assise sur l'impôt sur les sociétés, après application d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze mois (article 235 *ter* ZC du CGI).

En application des articles 206 5-c et 219 *bis* I-c du CGI, les établissements publics, associations et collectivités sans but lucratif sont assujettis à l'impôt sur les sociétés au taux de 10 % en raison des dividendes des SIIC ainsi que de leurs filiales ayant opté et prélevés sur les bénéfices exonérés en application des articles 206 5-e et 219 *bis* c du CGI.

Cependant, en application de l'article 219 I-b du CGI, pour une personne morale dont le chiffre d'affaires hors taxes au cours de l'exercice, le cas échéant ramené à douze mois, est inférieur à

7.630.000 euros et dont le capital social, entièrement libéré, est détenu de manière continue pendant la durée de l'exercice considéré pour au moins 75 % par des personnes physiques ou par une société satisfaisant à l'ensemble de ces conditions, le taux de l'impôt sur les sociétés est fixé à 15 %, dans la limite de 38.120 euros de bénéfice imposable par période de douze mois. Cette personne morale est, en outre, exonérée de la contribution sociale de 3,3 % mentionnée ci-dessus.

#### *Personnes morales bénéficiant du régime des sociétés mères et filiales*

Les personnes morales qui remplissent les conditions posées par les articles 145 et 216 du CGI peuvent bénéficier, sur option, d'une exonération des dividendes encaissés en application du régime des sociétés mères et filiales. L'article 216 I du CGI prévoit toutefois la réintégration, dans les résultats imposables de la personne morale bénéficiaire des dividendes, d'une quote-part de frais et charges fixée forfaitairement à 5 % du montant des dividendes encaissés, crédit d'impôt compris. Cette quote-part ne peut toutefois excéder, pour chaque période d'imposition, le montant total des frais et charges de toute nature exposés par la société mère au cours de la même période.

#### b) Régime fiscal des SIIC

Toutefois, à compter du premier jour de l'exercice au titre duquel l'option pour le régime fiscal des SIIC a été exercée (voir paragraphe 6.1.5 « *Régime fiscal applicable à la Société* » du Document de Base), la Société pourra bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés à hauteur (i) des bénéfices provenant de la location d'immeubles, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés visées à l'article 8 du CGI et ayant un objet identique aux SIIC et de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime fiscal des SIIC, ainsi que (iii) des dividendes reçus de filiales soumises au régime fiscal des SIIC.

L'option pour le régime fiscal des SIIC n'exclut pas l'exercice d'activités accessoires par la Société. Les revenus tirés de ces activités accessoires sont taxables à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. En conséquence, il convient de distinguer le traitement fiscal des dividendes prélevés sur les bénéfices exonérés en vertu du régime fiscal des SIIC de celui des dividendes prélevés sur les bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés.

#### *Dividendes prélevés sur les bénéfices exonérés en vertu du régime fiscal des SIIC*

En application de l'article 145-6-h du CGI, les dividendes versés par la Société ne peuvent pas bénéficier du régime des sociétés mères et filiales lorsqu'ils sont prélevés sur les bénéfices exonérés. Ces dividendes sont donc imposables dans les conditions décrites ci-dessus (voir paragraphe « *Régime de droit commun – Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère en France* »).

#### *Dividendes prélevés sur les bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés*

Les dividendes versés par la Société peuvent bénéficier du régime des sociétés mères et filiales pourvu qu'ils soient prélevés sur les résultats réalisés antérieurement à l'option pour le régime fiscal des SIIC, sur les résultats de cessation soumis au taux normal et au taux réduit de 16,5 %, ou sur les résultats réalisés postérieurement à l'entrée dans le régime et soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

La SIIC et, le cas échéant, ses filiales qui ont opté doivent distinguer, à l'occasion des distributions auxquelles elles procèdent, la fraction des bénéfices provenant des activités exonérées de celle provenant des activités taxées. Les dividendes sont réputés prélevés par priorité sur les bénéfices exonérés en application du régime fiscal des SIIC. Au-delà, et à défaut de précision de la loi, l'imputation est libre et peut par conséquent porter sur les bénéfices exonérés non distribués ou sur les bénéfices taxables retirés des activités accessoires, ce choix d'imputation constituant une décision de gestion opposable à l'entreprise (Inst. 4 H-5-03 du 25 septembre 2003).

#### (ii) *Plus-values*

##### a) Régime de droit commun

Les plus-values réalisées lors de la cession de titres en portefeuille sont, en principe, incluses dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 33 1/3 % (ou, le cas échéant, au taux de 15 % dans la limite de 38.120 euros par période de douze mois pour les entreprises qui remplissent les conditions prévues à l'article 219 I-b du CGI) augmenté, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 % dans les conditions mentionnées ci-dessus.

Les moins-values réalisées lors de la cession des titres en portefeuille viennent, en principe, en déduction des résultats imposables à l'impôt sur les sociétés de la personne morale.

Les plus-values de cession des actions de la Société réalisées par les établissements publics, associations et collectivités sans but lucratif soumises au régime de l'article 206-5 du CGI échappent à toute imposition.

#### b) Régime spécial des plus-values à long terme

Toutefois, en application des dispositions de l'article 219-I-a *ter* du CGI, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession des actions de la Société qui ont été comptabilisées dans un compte de titres de participation ou, le cas échéant, individualisées dans un sous-compte spécial, pendant une durée d'au moins deux ans à la date de la cession, sont éligibles au régime d'imposition des plus-values à long terme.

Constituent notamment des titres de participation au sens de l'article 219-I-a *ter* du CGI, les actions revêtant ce caractère sur le plan comptable et les actions ouvrant droit au régime des sociétés mères prévu aux articles 145 et 216 du CGI ou, lorsque leur prix de revient est au moins égal à 22,8 millions d'euros, celles qui remplissent les conditions ouvrant droit à ce régime autres que la détention de 5 % au moins du capital de la société émettrice.

Les plus-values à long terme sur titres de participation sont imposables à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 15 %, majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 % précitée.

Les moins-values à long terme réalisées, le cas échéant, lors de la cession des actions de la Société sont imputables sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'exercice de leur constatation ou, en cas de moins-values nettes à long terme au cours de cet exercice, de l'un des dix exercices suivants. Ces moins-values ne sont pas déductibles du résultat imposable au taux normal de l'impôt sur les sociétés.

Cependant, en application des dispositions de l'article 219-1-a quinquies du CGI, les plus-values résultant de la cession de certains titres de participation sont imposées séparément au taux réduit de 8 % (majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 % précitée) pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, et exonérées de toute imposition pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 (sous réserve de la réintégration, dans le résultat imposable au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés, d'une quote-part de frais et charges égale à 5 % du montant net des plus-values).

Cette imposition séparée ne s'applique pas aux plus-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière, qui demeurent soumises au taux de 15 % (majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 % précitée). La définition des sociétés à prépondérance immobilière devant être fixée par décret, non publié à ce jour, la question de savoir si les titres des SIIC constituent des titres de société à prépondérance immobilière n'est pas encore résolue.

Compte tenu de l'incertitude actuelle, il est recommandé aux actionnaires personnes morales de consulter leur conseil fiscal habituel pour déterminer si le régime des plus ou moins-values à long terme est susceptible de s'appliquer aux gains et pertes réalisés lors de la cession des actions de la Société.

### **4.11.2 Non-résidents fiscaux français**

#### **4.11.2.1. Dividendes**

Les dividendes distribués par la Société font, en principe, l'objet d'une retenue à la source de 25 %, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège social du bénéficiaire effectif est situé hors de France. La Société ne prendra pas en charge le montant de cette retenue à la source. Cette retenue à la source est libératoire de l'impôt sur le revenu pour les personnes physiques.

Sous réserve des stipulations des conventions fiscales internationales, les personnes physiques ont droit, sous déduction de la retenue à la source applicable, au remboursement du crédit d'impôt de 50 % plafonné, selon le cas, à 115 euros ou 230 euros, attaché au dividende décrit au paragraphe 4.11.1.1 ci-dessus. L'administration fiscale n'a pas encore fixé les modalités pratiques de restitution de ce crédit d'impôt aux actionnaires non-résidents éligibles.

Cette retenue à la source peut être réduite, voire supprimée, en application, soit de l'article 119 *ter* du CGI, applicable, sous certaines conditions, aux actionnaires résidents de la Communauté européenne, soit des conventions fiscales internationales.

Il appartient aux actionnaires de la Société concernés de se rapprocher de leur conseil fiscal habituel afin de déterminer si de telles stipulations conventionnelles sont susceptibles de s'appliquer à leur cas

particulier et afin de connaître les modalités pratiques d'application de ces conventions telles que notamment prévues par l'instruction 4 J-1-05 du 25 février 2005 relative à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » de réduction de la retenue à la source.

#### **4.11.2.2. Plus-values**

En application de l'article 244 *bis* C du CGI, les plus-values réalisées à l'occasion des cessions à titre onéreux de valeurs mobilières effectuées par les personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France ou dont le siège social est situé hors de France et qui n'ont pas en France un établissement stable ou une base fixe à l'actif duquel les valeurs mobilières cédées sont inscrites, ne sont pas taxables en France, à moins que les droits détenus directement ou indirectement par le cédant, seul ou avec son groupe familial, dans les bénéfices de la société dont les actions sont cédées n'aient excédé 25 % à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la cession.

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de titres faisant partie d'une participation excédant ou ayant excédé le seuil de 25 % au cours de la période susvisée sont soumises à l'impôt en France au taux proportionnel de 16 %, sauf application éventuelle des stipulations d'une convention fiscale internationale réservant à l'État de résidence du cédant le droit d'imposer.

Il est recommandé aux investisseurs non-résidents de consulter leur conseil fiscal habituel afin de déterminer le traitement fiscal applicable aux plus-values de cession des actions de la Société.

#### **4.11.2.3. Impôt de solidarité sur la fortune**

Sous réserve des stipulations des conventions fiscales internationales, les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France au sens de l'article 4 B du CGI et qui possèdent, directement ou indirectement, moins de 10 % du capital de la Société, pour autant toutefois que leur participation ne leur permette pas d'exercer une influence sur la Société, ne sont pas imposables à l'impôt de solidarité sur la fortune en France.

#### **4.11.2.4. Droits de succession et de donation**

La France soumet aux droits de succession et de donation les actions émises par les sociétés françaises acquises par voie de succession ou de donation par une personne physique non résidente de France.

La France a conclu avec un certain nombre de pays des conventions destinées à éviter les doubles impositions en matière de succession et de donation, aux termes desquelles les résidents des pays ayant conclu de telles conventions peuvent, sous réserve de remplir certaines conditions, être exonérés de droits de succession et de donation ou obtenir un crédit d'impôt.

Il est recommandé aux investisseurs potentiels de consulter dès à présent leur conseil fiscal habituel en ce qui concerne leur assujettissement aux droits de succession et de donation à raison des actions de la Société qu'ils pourraient détenir ainsi que les conditions dans lesquelles ils pourraient obtenir une exonération de ces droits ou un crédit d'impôt en vertu d'une des conventions fiscales conclues avec la France.

#### **4.11.3 Autres situations**

Les actionnaires de la Société soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus devront s'informer du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier.



## 5. MODALITES DE L'OFFRE

### 5.1 MODALITES DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES D'UN ORDRE D'ACHAT

#### 5.1.1 Modalités de l'Offre

Préalablement à la première cotation des actions de la Société, il est prévu que la diffusion des Actions Offertes dans le public soit réalisée dans le cadre d'une offre globale (l'« *Offre* »), comprenant :

- une offre au public en France réalisée sous la forme d'une offre à prix ouvert, principalement destinée aux personnes physiques (l'« *OPO* ») ;
- un placement global destiné aux investisseurs institutionnels en France et dans certains pays, à l'exclusion notamment des Etats-Unis d'Amérique (le « *Placement Global* »).

La diffusion des actions dans le public en France aura lieu conformément aux dispositions des articles P 1.2.1 et suivants du Livre II des Règles de marché d'Euronext relatif aux règles particulières applicables aux marchés réglementés français, comme indiqué ci-dessous :

- un minimum de 10 % du nombre total d'Actions Offertes, sous réserve de la demande, sera offert dans le cadre de l'OPO,
- un maximum de 90 % du nombre total d'Actions Offertes sera offert dans le cadre du Placement Global.

La répartition des Actions Offertes entre l'OPO, d'une part, et le Placement Global, d'autre part, est susceptible d'être ajustée dans les conditions suivantes :

- le nombre d'Actions Offertes dans le cadre de l'OPO pourra être augmenté par prélèvement sur les Actions Offertes dans le cadre du Placement Global ;
- le nombre d'Actions Offertes dans le cadre du Placement Global pourra être augmenté par prélèvement sur les Actions Offertes dans le cadre de l'OPO dans l'hypothèse où l'OPO ne serait pas entièrement couverte.

Les nombres définitifs d'actions affectées à l'OPO, d'une part, et au Placement Global, d'autre part, seront arrêtés en fonction de la nature et de l'importance de la demande dans le respect des principes édictés par l'article 321-115 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Le nombre d'Actions Offertes dans le cadre du Placement Global pourra être augmenté d'un nombre maximum de **575.599** Actions Supplémentaires en cas d'exercice intégral de l'Option de Sur-allocation (voir paragraphe 5.2.5 de la présente note d'opération). Dans ce cas, le nombre total maximal d'actions de la Société offertes dans le cadre de l'Offre sera porté à **4.412.925**.

#### Calendrier indicatif :

20 mars 2006 :	Visa de l'Autorité des marchés financiers sur le prospectus
21 mars 2006 :	Publication par Euronext Paris de l'avis d'ouverture de l'OPO Ouverture de l'OPO et du Placement Global
22 mars 2006 :	Publication de la notice légale au BALO
27 mars 2006 :	Clôture de l'OPO à 17 heures 30 (heure de Paris)
28 mars 2006 :	Clôture du Placement Global à 12 heures (heure de Paris), sauf clôture anticipée Fixation du Prix de l'Offre Signature du contrat de garantie Publication par Euronext Paris de l'avis de résultat de l'OPO et publication d'un communiqué de presse indiquant le Prix de l'Offre Première cotation des actions de la Société sur le marché Eurolist by Euronext <sup>TM</sup>
29 mars 2006 :	Début des négociations des actions de la Société sur le marché Eurolist by Euronext <sup>TM</sup> Début de la période de stabilisation éventuelle
31 mars 2006 :	Règlement-livraison de l'OPO et du Placement Global
27 avril 2006 :	Date limite d'exercice de l'Option de Sur-allocation Fin de la période de stabilisation éventuelle

## 5.1.2 Nombre d'Actions Offertes et montant de l'Offre

### 5.1.2.1 Nombre d'Actions Offertes

L'Actionnaire Cédant envisage de procéder à la cession de **3.837.326** actions de la Société (les « **Actions Offertes** »), représentant **28,70** % du capital et des droits de vote.

Le cas échéant, en cas d'exercice intégral de l'Option de Sur-allocation (telle que définie au paragraphe 5.2.5 de la présente note d'opération) portant sur **575.599** actions supplémentaires (les « **Actions Supplémentaires** »), la cession portera sur un nombre total de **4.412.925** actions de la Société, représentant **33** % du capital et des droits de vote.

### 5.1.2.2 Montant de l'Offre

Sur la base d'un Prix de l'Offre égal au point médian de la fourchette indicative de prix des Actions Offertes, le produit brut de l'Offre serait de 131,93 millions d'euros, hors exercice de l'Option de Sur-allocation, et de 151,72 millions d'euros en cas d'exercice intégral de l'Option de Sur-allocation.

## 5.1.3 Procédure et période de souscription

### 5.1.3.1 Caractéristiques principales de l'OPO

#### *Durée de l'OPO*

L'OPO débutera le 21 mars 2006 et prendra fin le 27 mars 2006 à 17 heures 30 (heure de Paris). La date de clôture de l'OPO pourrait être modifiée (voir le paragraphe 5.3.2 de la présente note d'opération).

#### *Nombre d'actions offertes dans le cadre de l'OPO*

Un minimum de 10 % du nombre total d'Actions Offertes sera offert dans le cadre de l'OPO.

Le nombre d'Actions Offertes dans le cadre de l'OPO pourra être augmenté ou diminué conformément aux indications mentionnées au paragraphe 5.1.1 « Modalités de l'Offre » de la présente note d'opération.

#### *Personnes habilitées, réception et transmission des ordres d'achat*

Les personnes habilitées à émettre des ordres dans le cadre de l'OPO sont principalement les personnes physiques de nationalité française ou résidentes en France ou ressortissantes de l'un des Etats parties à l'accord et au protocole de l'Espace Economique Européen (les « **Etats appartenant à l'EEE** »), les fonds communs de placement ou les personnes morales françaises ou ressortissantes de l'un des Etats appartenant à l'EEE qui ne sont pas, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, sous contrôle d'entités ou de personnes ressortissantes d'Etats autres que les Etats appartenant à l'EEE, sous réserve de ce qui est mentionné au paragraphe 5.2.1 de la présente note d'opération. Les autres personnes devront s'informer sur les restrictions locales de placement comme indiqué au paragraphe 5.2.1.2 de la présente note d'opération.

Les personnes physiques, les personnes morales et les fonds communs de placement ne disposant pas en France de comptes permettant l'acquisition d'actions dans le cadre de l'OPO devront à cette fin ouvrir de tels comptes chez un intermédiaire habilité lors de la passation de leurs ordres.

#### *Catégories d'ordres susceptibles d'être émis en réponse à l'OPO*

Les personnes désireuses de participer à l'OPO devront déposer leurs ordres auprès d'un intermédiaire financier habilité en France.

En application de l'article P 1.2.16 du Livre II des Règles de marché d'Euronext relatif aux règles particulières applicables aux marchés réglementés français, les ordres seront décomposés en fonction du nombre de titres demandés :

- entre 1 et 100 actions inclus, fractions d'ordres A1,
- au-delà de 100 actions, fractions d'ordres A2.

Les fractions d'ordres A1 bénéficieront d'un traitement préférentiel dans le cas où tous les ordres ne pourraient pas être entièrement satisfaits.

Il est précisé que :

- un même donneur d'ordre ne pourra émettre qu'un seul ordre ; cet ordre ne pourra être dissocié entre plusieurs intermédiaires financiers et devra être confié à un seul intermédiaire financier ;

- s'agissant d'un compte joint, il ne pourra être émis qu'un maximum de deux ordres ;
- le montant de chaque ordre ne pourra porter sur un nombre d'actions représentant plus de 20% du nombre d'actions offertes dans le cadre de l'OPO ;
- au cas où l'application du ou des taux de réduction n'aboutirait pas à l'attribution d'un nombre entier d'actions, ce nombre serait arrondi au nombre entier inférieur ;
- les ordres seront exprimés en nombre d'actions sans indication de prix et seront réputés stipulés au Prix de l'Offre ;
- les ordres seront, même en cas de réduction, irrévocables, sous réserve des indications mentionnées au paragraphe 5.3.2 « Publicité du Prix de l'Offre et des modifications des paramètres de l'Offre » ci-dessous.

Les intermédiaires financiers habilités en France transmettront à Euronext Paris les ordres, selon le calendrier et les modalités précisés dans l'avis d'ouverture de l'OPO qui sera publié par Euronext Paris.

#### *Résultat de l'OPO et modalités d'allocation*

Les fractions d'ordres A1 sont prioritaires par rapport aux fractions d'ordres A2 ; un taux de réduction pouvant aller jusqu'à 100 % peut être appliqué aux fractions d'ordres A2 pour servir les fractions d'ordres A1.

Dans le cas où l'application des modalités de réduction aboutirait à un nombre non entier d'actions, ce nombre serait arrondi au nombre entier immédiatement inférieur, les actions formant rompus étant ensuite allouées selon les usages du marché.

Le résultat de l'OPO fera l'objet d'un avis qui devrait être publié par Euronext Paris le 28 mars 2006 et d'un communiqué de presse de la Société publié dans au moins deux quotidiens financiers de diffusion nationale.

Cet avis et ce communiqué préciseront le taux de réduction éventuellement appliqué aux ordres.

#### **5.1.3.2 Caractéristiques principales du Placement Global**

##### *Durée du Placement Global*

Le Placement Global débutera le 21 mars 2006 et prendra fin le 28 mars 2006 à 12 heures (heure de Paris). En cas de prorogation de la date de clôture de l'OPO, la date de clôture du Placement Global pourra être prorogée corrélativement.

Le Placement Global pourra être clos par anticipation sans préavis (voir le paragraphe 5.3.2 de la présente note d'opération).

##### *Personnes habilitées à émettre des ordres dans le cadre du Placement Global*

Les entités autres que les personnes physiques sont habilitées à émettre des ordres dans le cadre du Placement Global.

##### *Ordres susceptibles d'être émis dans le cadre du Placement Global*

Les ordres seront exprimés en nombre d'actions ou en montant demandés. Ils pourront comprendre des conditions relatives au prix.

##### *Réception et transmission des ordres susceptibles d'être émis dans le cadre du Placement Global*

Pour être pris en compte, les ordres d'achat émis dans le cadre du Placement Global devront être reçus par l'un des Etablissements Garants (tel que ce terme est défini au paragraphe 5.4.3 de la présente note d'opération) au plus tard le 28 mars 2006 à 12 heures (heure de Paris), sauf clôture anticipée.

Seuls les ordres d'achat à un prix par action supérieur ou égal au Prix de l'Offre, exprimé en euros, qui sera fixé dans le cadre du Placement Global dans les conditions indiquées au paragraphe 5.3.1.1 « Prix des Actions Offertes » de la présente note d'opération, seront pris en considération dans la procédure d'allocation. Ils pourront faire l'objet d'une réduction totale ou partielle.

##### *Résultat du Placement Global*

Le résultat du Placement Global fera l'objet d'un avis qui devrait être publié par Euronext Paris le 28 mars 2006, sauf clôture anticipée.

#### **5.1.4 Révocation de l'Offre**

L'Offre est assujettie à la condition que le contrat de garantie visé au paragraphe 5.4.3 « Garantie » ci-dessous ne soit pas résilié conformément à ses termes.

En conséquence, en cas de résiliation du contrat de garantie, les ordres d'achat, l'Offre et la cession des Actions Offertes seraient rétroactivement annulés. Toutes les négociations des actions intervenues avant la date du règlement-livraison seraient nulles et non avenues et devraient être dénouées de façon rétroactive. Plus précisément :

- l'OPO et le Placement Global, ainsi que l'ensemble des ordres d'achat passés à ce titre, seraient nuls et non avenues de façon rétroactive ;
- l'ensemble des négociations intervenues avant la date de règlement-livraison seraient nulles et non avenues et devraient être dénouées de façon rétroactive, chaque investisseur faisant son affaire personnelle du manque à gagner et des coûts résultant, le cas échéant, d'une telle annulation.

En cas de résiliation du contrat de garantie, la Société en informera sans délai Euronext Paris qui publiera un avis.

#### **5.1.5 Réduction des ordres**

Les modalités de réduction des ordres d'achat émis dans le cadre de l'Offre sont décrites au paragraphe 5.1.3 de la présente note d'opération.

#### **5.1.6 Montant minimum et montant maximum des ordres**

Les montants minimum et maximum des ordres d'achat émis dans le cadre de l'OPO sont décrits au paragraphe 5.1.3 de la présente note d'opération.

Aucun montant minimum ou maximum n'est exigé s'agissant des ordres d'achat émis dans le cadre du Placement Global.

#### **5.1.7 Révocation des ordres**

Les ordres d'achat reçus dans le cadre de l'OPO sont irrévocables même en cas de réduction, sous réserve des dispositions applicables en cas de fixation d'une nouvelle fourchette indicative de prix ou en cas de fixation du prix en dehors de la fourchette indicative de prix visée ci-dessus (voir paragraphe 5.3.2 « Publicité du Prix de l'Offre et des modifications des paramètres de l'Offre »).

#### **5.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des Actions Offertes**

Le prix des Actions Offertes, acquises dans le cadre de l'Offre, devra être versé comptant par les donneurs d'ordre à la date prévue pour le règlement-livraison de l'Offre, soit le 31 mars 2006.

Les actions seront inscrites en compte à partir de la date de règlement-livraison, soit à partir du 31 mars 2006, date à laquelle interviendra également le versement à l'Actionnaire Cédant du produit de la cession des actions objet de l'Offre.

#### **5.1.9 Publication des résultats de l'Offre**

Les modalités définitives de l'OPO et du Placement Global feront l'objet d'un communiqué de presse et d'un avis d'Euronext Paris qui devraient être publiés le 28 mars 2006, sauf clôture anticipée (voir le paragraphe 5.3.2 pour de plus amples détails sur la procédure de publication du prix et des modifications des paramètres de l'Offre).

### **5.2 PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIERES**

#### **5.2.1 Catégorie d'investisseurs potentiels**

##### **5.2.1.1 *Catégorie d'investisseurs potentiels et pays dans lesquels l'Offre sera ouverte***

L'Offre comprend :

- une offre au public en France réalisée sous la forme d'une OPO, principalement destinée aux personnes physiques ;
- un placement global destiné aux investisseurs institutionnels en France et dans certains pays, à l'exclusion notamment des Etats-Unis d'Amérique.

### 5.2.1.2 Restrictions applicables à l'Offre

#### **Dispositions générales**

La diffusion de la présente note d'opération, du Document de Base et l'offre ou la vente des Actions Offertes et, le cas échéant, des Actions Supplémentaires peuvent, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession de la présente note d'opération ou du Document de Base doivent s'informer des éventuelles restrictions découlant de la réglementation locale et s'y conformer.

La présente note d'opération, le Document de Base et les autres documents relatifs à l'Offre ne constituent pas une offre de vente ou une sollicitation d'une offre d'achat de valeurs mobilières dans tout pays dans lequel une telle offre ou sollicitation serait illégale. L'Offre n'a fait l'objet d'aucun enregistrement ou visa en dehors de la France.

#### **Restrictions de placement aux Etats-Unis**

Chaque Etablissement Garant n'offrira les Actions Offertes et, le cas échéant, les Actions Supplémentaires à la vente qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur dans tout pays où il fera une telle offre de vente. En particulier, les actions n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au titre du *U.S. Securities Act* de 1933, tel que modifié (le « *Securities Act* ») et ne peuvent être ni offertes ni vendues aux Etats-Unis d'Amérique, sauf après enregistrement ou dans le cadre d'opérations bénéficiant d'une exemption d'enregistrement prévue par le *Securities Act*. En conséquence, les Actions Offertes et, le cas échéant, les Actions Supplémentaires ne seront pas offertes aux Etats-Unis d'Amérique. Ni les Etablissements Garants ni leurs affiliés (tels que définis dans la Règle 501(b) du *Securities Act*), ni quiconque agissant pour leur compte ou pour le compte de leurs affiliés ne mettra en œuvre des efforts de vente (« *direct selling efforts* ») (tels que définis par la *Regulation S* du *Securities Act*) en relation avec les Actions Offertes et, le cas échéant, les Actions Supplémentaires. En tout état de cause, toute offre ou vente d'Actions Offertes ou d'Actions Supplémentaires aux Etats-Unis d'Amérique par tout distributeur ne participant pas à l'Offre, effectuée au cours d'une période de 40 jours suivant le début de l'Offre, pourra constituer une violation des dispositions du *Securities Act*. Le Document de Base, la présente note d'opération et tout autre document établis dans le cadre de l'Offre ne doivent pas être distribués aux Etats-Unis d'Amérique.

#### **Restrictions de placement dans l'Espace Economique Européen**

S'agissant des Etats Membres de l'Espace Economique Européen ayant transposé la Directive Prospectus (les Etats Membres), chaque Etablissement Garant déclare et garantit qu'aucune offre au public des actions de la Société faisant l'objet de l'Offre décrite dans ce contrat n'a été et ne sera entreprise dans aucun Etat Membre, hormis les offres d'Actions Offertes ou, le cas échéant, d'Actions Supplémentaires prévues dans ce prospectus après son approbation par l'Autorité des marchés financiers. Une offre au public des Actions Offertes ou des Actions Supplémentaires peut être réalisée à tout moment dans ces Etats Membres conformément aux dérogations suivantes de la Directive Prospectus (telle que définie ci-dessous), si elles y ont été transposées :

- (a) à des personnes morales autorisées ou agréées à opérer sur les marchés financiers ou, à défaut, à des personnes morales dont l'objet social consiste exclusivement à investir dans des valeurs mobilières ;
- (b) à des personnes morales remplissant au moins deux des conditions suivantes : (1) un effectif moyen d'au moins 250 salariés lors du dernier exercice ; (2) un bilan excédant 43.000.000 euros et (3) un chiffre d'affaires annuel excédant 50.000.000 euros tel que figurant dans les derniers comptes sociaux ou consolidés annuels ;
- (c) à moins de 100 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans la Directive Prospectus) sous condition de l'obtention du consentement préalable du chef de file pour une telle offre ;
- (d) dans tous les autres cas où la publication par la Société ou le chef de file d'un prospectus n'est pas requise au titre des dispositions de l'article 3(2) de la Directive Prospectus.

Pour les besoins du présent paragraphe, l'expression "offre au public des Actions Offertes ou des Actions Supplémentaires" dans chacun des Etats Membres de l'Espace Economique Européen ayant transposé la Directive Prospectus signifie toute communication adressée sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, qui présente une information suffisante sur les conditions de l'Offre et sur les actions qui seront offertes afin de permettre à un investisseur d'acquérir ou de souscrire des actions. Ceci peut être modifié au sein des Etats Membres grâce à leurs mesures de transposition de

la Directive Prospectus. L'expression « Directive Prospectus » signifie la directive 2003/71/EC mais recouvre aussi toutes les dispositions de transposition y afférentes dans chaque Etat Membre.

Dans les limites arrêtées par les lois et règlements en vigueur, ni la Société ni l'Actionnaire Cédant n'encourront de responsabilité du fait du non-respect par les Etablissements Garants de ces lois et règlements.

#### ***Restrictions de placement au Royaume Uni***

Chaque Etablissement Garant déclare et garantit (a) qu'il a respecté et respectera l'ensemble des dispositions du *Financial Services and Markets Act 2000* (le « **FSMA** ») applicables à tout ce qui a été ou sera entrepris relativement aux actions de la Société, que ce soit au Royaume-Uni, à partir du Royaume-Uni ou dans toute autre circonstance impliquant le Royaume-Uni et (b) qu'il n'a pas communiqué ou fait communiquer, et ne communiquera ni ne fera communiquer une quelconque invitation ou incitation à se livrer à une activité d'investissement (au sens de l'article 21 du FSMA) reçue par lui et relative à l'émission ou la cession des actions de la Société, sauf dans les circonstances dans lesquelles l'Article 21(1) du FSMA ne s'applique pas à la Société.

#### ***Restrictions de placement en Italie***

L'Offre n'a pas été enregistrée en Italie auprès de la *Commissione Nazionale per le Società e la Borsa* (« **CONSOB** ») conformément à la législation italienne. En conséquence, (i) les Actions Offertes et, le cas échéant, les Actions Supplémentaires ne peuvent être offertes, cédées ou remises sur le territoire de la République Italienne et (ii) aucun exemplaire du présent prospectus ni aucun autre document relatif aux Actions Offertes ou, le cas échéant, aux Actions Supplémentaires ne pourra être distribué en Italie à des personnes autres que (i) des investisseurs qualifiés (*operatori qualificati*), tels que définis à l'article 31, paragraphe 2° du règlement CONSOB n° 11522 du 1er juillet 1998 tel que modifié (la « **Réglementation n°11522** ») ou (ii) dans des circonstances qui sont exonérées de l'application de la réglementation concernant l'appel public à l'épargne aux termes de l'article 100 du Décret Législatif n°58 du 24 février 1998, tel que modifié, et de l'article 33, premier paragraphe, de la réglementation CONSOB n°11971 du 14 mai 1999, tel que modifié.

Dans le seul cadre des circonstances mentionnées aux (i) et (ii) précédent, toute offre, cession ou remise d'Actions Offertes ou, le cas échéant, d'Actions Supplémentaires ou toute distribution en Italie d'exemplaires du présent prospectus ou de tout autre document relatif aux Actions Offertes ou aux Actions Supplémentaires doit avoir lieu (a) par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement, d'une banque ou de tout intermédiaire autorisé à exercer de telles activités en Italie, conformément aux décrets législatifs n°58 du 24 février 1998 et n°385 du 1er septembre 1993 (la « **Loi Bancaire** ») et à la Réglementation n°11522, (b) conformément à l'article 129 de la Loi Bancaire et aux directives d'interprétation de la Banque d'Italie et (c) conformément à toute réglementation italienne applicable et à toute autre condition ou limitation pouvant être imposée par les autorités italiennes en ce qui concerne les valeurs mobilières et en matière de fiscalité et contrôle des changes.

Tout acquéreur d'actions de la Société dans le cadre de l'Offre est uniquement responsable de s'assurer que toute offre ou revente des actions qu'il a acquises dans le cadre de l'Offre s'effectue en conformité avec les lois et règlements applicables.

Le présent prospectus et les informations qu'il contient ne peuvent être utilisés que par ses destinataires et ne devront en aucun cas être communiqués à des tiers qui résident ou se trouvent en Italie. Aucune autre personne résidant ou se trouvant en Italie que les destinataires directs du présent prospectus ne peut se prévaloir du présent prospectus ou des informations qu'il contient.

Les dispositions ci-dessus continueront à s'appliquer, si elles ne deviennent pas caduques du fait de la transposition de la Directive Prospectus en Italie, après la transposition de la Directive Prospectus en Italie en supplément des restrictions décrites au paragraphe « restrictions de placement dans l'Espace Economique Européen » ci-dessus.

#### **5.2.2 Intention d'achat des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque entendrait acquérir plus de 5 % des Actions Offertes**

La Société n'a pas connaissance d'intention d'achat de la part des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque qui entendrait acquérir plus de 5 % des Actions Offertes.

### 5.2.3 Information pré-allocation

A titre indicatif, si la demande exprimée dans le cadre de l'OPO le permet, le nombre définitif d'actions allouées en réponse aux ordres d'achat émis dans le cadre de l'OPO sera au moins égal à 10% du nombre total d'Actions Offertes.

Les méthodes d'allocation applicables à l'OPO ainsi que le traitement préférentiel accordé à certains investisseurs dans ce cadre sont décrites au paragraphe 5.1.3.1 « Caractéristiques principales de l'OPO ».

Les méthodes d'allocation du Placement Global sont décrites au paragraphe 5.1.3.2 « Caractéristiques principales du Placement Global » et au paragraphe 5.3.1.1 « Prix des Actions Offertes ».

Les montants minimum et/ou maximum d'un ordre d'achat pour l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global sont indiqués au paragraphe 5.1.6 « Montant minimum et montant maximum des ordres ».

### 5.2.4 Notification aux acheteurs

Dans le cadre de l'OPO, les investisseurs seront informés de leurs allocations par leur intermédiaire financier. Dans le cadre du Placement Global, les investisseurs seront informés de leurs allocations par le Coordinateur Global et Teneur de Livre.

### 5.2.5 Option de Sur-allocation

L'Actionnaire Cédant consentira au Coordinateur global et Teneur de Livre, au nom et pour le compte des Etablissements Garants, une option permettant l'acquisition, au Prix de l'Offre, d'un nombre maximum de **575.599** Actions Supplémentaires (portant ainsi le nombre total d'actions offertes dans le cadre de l'Offre à un maximum de **4.412.925**), afin de couvrir d'éventuelles sur-allocations et de faciliter les opérations de stabilisation (ci-après l'« *Option de Sur-allocation* »). Cette Option de Sur-allocation pourra être exercée à tout moment, en tout ou partie, jusqu'au trentième jour suivant la date de la divulgation du Prix de l'Offre au public soit, sur la base du calendrier indicatif, au plus tard jusqu'au 27 avril 2006.

## 5.3 FIXATION DU PRIX

### 5.3.1 Méthode de fixation du prix

#### 5.3.1.1 *Prix des Actions Offertes*

Le prix des Actions Offertes dans le cadre de l'OPO sera égal au prix des Actions Offertes dans le cadre du Placement Global (le « *Prix de l'Offre* ») et sera arrêté en même temps que celui-ci.

Il est prévu que le Prix de l'Offre soit fixé par l'Actionnaire Cédant le 28 mars 2006, étant précisé que cette date pourrait être reportée si les conditions de marché et les résultats de la construction du livre d'ordres ne permettaient pas de fixer le Prix de l'Offre dans des conditions satisfaisantes. La date de fixation du Prix de l'Offre pourra également être avancée en cas de clôture anticipée de l'OPO et du Placement Global.

Le Prix de l'Offre fixé par l'Actionnaire Cédant résultera de la confrontation de l'offre des actions dans le cadre du Placement Global et des demandes émises par les investisseurs selon la technique dite de « construction du livre d'ordres » telle que développée par les usages professionnels.

Cette confrontation sera effectuée sur la base des critères de marché suivants :

- capacité des investisseurs retenus à assurer un développement ordonné du marché secondaire,
- ordre d'arrivée des demandes des investisseurs,
- quantité demandée,
- sensibilité au prix des demandes exprimées par les investisseurs.

Le Prix de l'Offre pourrait se situer dans une fourchette comprise entre 31,80 euros et 36,96 euros par action, fourchette arrêtée par l'Actionnaire Cédant qui pourra être modifiée à tout moment jusque et y compris le jour prévu pour la fixation du Prix de l'Offre. **CETTE INFORMATION EST DONNÉE À TITRE PUREMENT INDICATIF ET NE PRÉJUGE EN AUCUN CAS DU PRIX DE L'OFFRE QUI POURRA ÊTRE FIXÉ EN DEHORS DE CETTE FOURCHETTE.** Cette fourchette indicative de prix a été arrêtée par l'Actionnaire Cédant au vu des conditions de marché prévalant à la date de la décision et sur la base de la méthode des comparables boursiers.

### 5.3.1.2 *Éléments d'appréciation de la fourchette de prix*

La fourchette de prix proposée dans la présente note d'opération, fait ressortir une capitalisation de la Société de 459,75 millions d'euros pour un prix fixé en milieu de fourchette. Cette fourchette de prix est cohérente avec les méthodes de valorisations usuellement employées conformément aux pratiques de marché dans le cadre de projets d'introduction en bourse et applicables à la Société.

A partir de la fourchette de prix proposée, la valorisation qui sera in fine retenue résultera de la méthode de construction du livre d'ordre conformément aux usages professionnels. Dans ce cadre, les investisseurs indiqueront leurs intentions d'achat en fonction de la valorisation qu'ils proposeront. Le prix final s'appréciera au regard de l'historique de la société, de ses caractéristiques et de ses perspectives de développement.

La fourchette de prix proposée peut être appréciée de la façon suivante.

- ***Méthodes retenues : Actif Net Réévalué et comparables boursiers***

L'actif net réévalué (« ANR ») est une référence suivie par l'ensemble du secteur immobilier et constitue à ce titre une méthodologie centrale de valorisation malgré son caractère statique.

Le calcul de l'ANR consiste à ajouter aux fonds propres comptables, les plus ou moins values latentes sur le patrimoine, si elles ne sont pas déjà comptabilisées, minorées, le cas échéant, de l'effet de la fiscalité latente.

L'ANR a été calculé en valeur de liquidation (hors droits de mutation) et en valeur de reconstitution (en réintégrant à la valeur des actifs les droits et coûts de transfert déduits par CBRE) à partir des capitaux propres tels que figurant à la fois :

- dans les comptes sociaux de Sopreal (devenue CeGeREAL) arrêtés au 31 décembre 2005, et
- dans les comptes *pro forma* en IFRS au 31 décembre 2005.

Les plus-values latentes sur les immeubles et la fiscalité afférente ont été déterminées à partir des valeurs figurant dans les expertises évoquées au Paragraphe 9.1.1.2 du Document de Base « Hypothèses et méthodes retenues pour l'établissement des Comptes Pro Forma IFRS pour les périodes de douze mois closes aux 31 décembre 2004 et 2005 ».

#### ***Actif Net Réévalué au 31 décembre 2005***

L'ANR présenté ci-dessous ne prend en compte ni le refinancement intervenu au début de l'année 2006, ni les conséquences de la cotation, ni les incidences de celle-ci sur les frais de structure. Les plus-values sur les immeubles (telles qu'elles ressortent des rapports d'expertise réalisés par CBRE à la demande de la Société) ont été calculées sur une estimation hors droit. Les droits et coûts de transfert ayant été retenus pour le calcul de l'ANR de reconstitution ont été estimés forfaitairement à 6% pour les immeubles Europlaza et Arcs de Seine, et à 1,5% pour l'immeuble Rives de Bercy. L'ANR est présenté à la fois en normes comptables françaises et en IFRS, en faisant l'hypothèse que la Société a adopté le régime SIIC et intègre donc une fiscalité de sortie (*exit tax*) à 16,5% appliquée aux plus-values fiscales à la date d'établissement de l'ANR.

Le différentiel favorable entre les charges d'intérêts supportées par la Société au titre de ses anciens emprunts et celles inhérentes à la convention de crédits signée le 2 mars 2006 (décrite au paragraphe 9.1.1.1 du Document de base) étant relativement faible, celui-ci ne justifie pas d'un ajustement.



<i>en M€</i>	Normes françaises comptes sociaux	Normes IFRS comptes pro forma
	Avec option régime SIIC	Avec option régime SIIC
Capitaux propres	221,8	344,9
Plus-value sur les immeubles	228,9	–
Impôts sur les plus-values de cession	(87,9)	(83,6)
Annulation de la provision pour impôt	53,6	34,1
Annulation des impôts différés	–	130,3
<b>Actif net réévalué en valeur de liquidation</b>	<b>416,4</b>	<b>425,6</b>
ANR en valeur de liquidation par action (€)	31,1	31,8
Droits	43,7	43,7
<b>ANR de reconstitution</b>	<b>460,2</b>	<b>469,4</b>
ANR de reconstitution par action (€)	34,4	35,1

Droits: 6% de la valeur des actifs sauf Bercy (1,5%)

Au 31 décembre 2005, l'ANR en valeur de liquidation s'élèverait, en tenant compte des effets estimés de l'option pour le régime SIIC, à 416,4 M€ en normes comptables françaises et à 425,6 M€ en IFRS.

L'ANR de reconstitution s'élèverait, en tenant compte des effets estimés de l'option pour le régime SIIC, à 460,2 M€ en normes comptables françaises et à 469,4 M€ en IFRS.

#### **Comparables boursiers**

Le tableau suivant reprend les principaux éléments de valorisation pour des foncières de taille moyenne (capitalisation entre 200 et 1 Md€) présentes sur le marché des bureaux et pour de grandes foncières liquides, bien suivies par les analystes, et dont la capitalisation est au moins égale à 1,8 Md€.

Valeurs foncières moyennes	Capitalisation au 08/03/2006	Cours au 08/03/2006	ANR par action		Dividends	Rendement
			hors droits 31/12/2005	Prime/décote		
Icade EMGP	825,3 M€	77,0 €	41,3 €	<b>86,4%</b>	1,0 €	<b>1,3%</b>
SIIC de Paris <sup>(2)</sup>	456,9 M€	234,0 €	210,0 €	<b>11,4%</b>	9,0 €	<b>3,8%</b>
Tour Eiffel <sup>(1)</sup>	451,8 M€	89,0 €	69,0 €	<b>29,0%</b>	4,0 €	<b>4,5%</b>
Acanthe <sup>(1)</sup>	349,8 M€	4,4 €	5,6 €	<b>-21,3%</b>	0,3 €	<b>5,7%</b>
Icade Foncière des Pimonts	334,6 M€	101,0 €	101,5 €	<b>-0,5%</b>	2,5 €	<b>2,5%</b>
Affine <sup>(2)</sup>	277,6 M€	103,4 €	97,0 €	<b>6,6%</b>	4,1 €	<b>4,0%</b>
Vectrane	236,7 M€	14,4 €	12,8 €	<b>12,2%</b>	0,6 €	<b>3,9%</b>
<b>Moyenne des foncières de taille moyenne</b>				<b>17,7%</b>		<b>3,7%</b>
<b>Grandes foncières</b>						
Gécina	6706,3 M€	107,8 €	85,0 €	<b>26,9%</b>	3,9 €	<b>3,6%</b>
Unibail	6610,1 M€	144,9 €	94,8 €	<b>52,8%</b>	4,0 €	<b>2,8%</b>
Klépierre	4736,5 M€	102,6 €	67,5 €	<b>52,0%</b>	2,7 €	<b>2,6%</b>
Foncière lyonnaise	2092,2 M€	48,7 €	41,3 €	<b>17,8%</b>	2,1 €	<b>4,3%</b>
Foncière des régions	1891,7 M€	109,1 €	66,3 €	<b>64,6%</b>	4,0 €	<b>3,7%</b>
Bail Investissement	1818,6 M€	51,6 €	35,2 €	<b>46,5%</b>	2,0 €	<b>3,9%</b>
<b>Moyenne globale</b>				<b>29,6%</b>		<b>3,6%</b>

Nombre d'actions dilué / Dividende pour 2006 proposé à l'assemblée générale

Source : communication financière des sociétés - Datastream

(1) ANR au 30 juin 2005

(2) ANR de reconstitution

La prime moyenne sur l'ANR de liquidation est de 17,7% sur l'échantillon des sociétés foncières de taille moyenne et de 29,6% sur l'échantillon global. Sur la base d'un prix fixé en milieu de fourchette, la prime sur l'ANR de liquidation serait de 8%.

Le rendement moyen est de 3,7% sur l'échantillon des sociétés foncières de taille moyenne et de 3,6% sur l'échantillon global. Sur la base d'un objectif de rendement de 4,5 à 5% sur l'ANR de liquidation IFRS soit un dividende de 1,43€ à 1,59€, et sur la base d'un prix fixé en milieu de fourchette, le rendement du titre serait compris entre 4,2% et 4,6%.

#### ● Méthodes écartées

La Société ne communiquant pas de prévisions de cash flows ou de résultats, les méthodes de valorisation utilisant ces indicateurs (DCF – actualisations des cash flows libres futurs, multiples de résultat, actualisation de flux futurs de dividendes) ne sont pas retenues.

### 5.3.2 Publicité du Prix de l'Offre et des modifications des paramètres de l'Offre

Le Prix de l'Offre devrait être porté à la connaissance du public le 28 mars 2006, par la diffusion d'un communiqué de presse de la Société et la publication d'un avis par Euronext Paris.

En cas de modification de la fourchette de prix par l'Actionnaire Cédant, la nouvelle fourchette de prix serait portée à la connaissance du public au moyen d'un communiqué de presse publié dans au moins deux journaux à diffusion nationale et d'un avis publié par Euronext Paris.

En cas de fixation du Prix de l'Offre en dehors de la fourchette indicative de prix initiale ou, le cas échéant, de la fourchette indicative de prix modifiée, ce prix serait porté à la connaissance du public au moyen d'un communiqué de presse de la Société publié dans au moins deux journaux à diffusion nationale et d'un avis publié par Euronext Paris.

En cas de modification de la fourchette indicative de prix de même qu'en cas de fixation du Prix de l'Offre en dehors de la fourchette indicative de prix, la clôture de l'OPO sera, le cas échéant, reportée de telle sorte que les donneurs d'ordres dans le cadre de cette offre disposent en tout état de cause d'au moins deux jours de bourse complets à compter de la publication de celui des communiqués visés ci-dessus qui serait publié pour, s'ils le souhaitent, révoquer avant la clôture de l'OPO les ordres émis dans le cadre de l'OPO avant cette publication auprès des établissements qui auront reçu ces ordres. De nouveaux ordres irrévocables pourront être émis jusqu'à la nouvelle date de clôture de l'OPO. Celle-ci sera mentionnée dans le communiqué de presse visé ci-dessus.

En cas de report de la date de fixation du Prix de l'Offre, la nouvelle date de clôture du Placement Global et de l'OPO et la nouvelle date prévue pour la fixation du Prix de l'Offre feront l'objet d'un

avis diffusé par Euronext Paris et d'un communiqué de presse diffusé par la Société au plus tard la veille de la date de clôture initiale de l'OPO et publié dans au moins deux journaux à diffusion nationale.

La date de clôture de l'OPO pourra être avancée (sans toutefois que la durée de l'OPO ne puisse être inférieure à trois jours de bourse) ou prorogée sous réserve de la publication d'un avis par Euronext Paris et de la publication par la Société d'un communiqué de presse annonçant cette modification dans au moins deux journaux à diffusion nationale, au plus tard la veille de la nouvelle date de clôture ou de la date de clôture initialement prévue, selon le cas. En cas de prorogation de la date de clôture, les donneurs d'ordres dans le cadre de l'OPO pourront, s'ils le souhaitent, révoquer avant la nouvelle date de clôture de l'OPO les ordres émis avant la publication de ce communiqué auprès des établissements qui auront reçu ces ordres. De nouveaux ordres irrévocables pourront être émis jusqu'à la nouvelle date de clôture de l'OPO.

En cas de clôture anticipée du Placement Global, la nouvelle date de fixation du Prix de l'Offre fera l'objet d'un avis diffusé par Euronext Paris et d'un communiqué de presse diffusé par la Société au plus tard la veille de la date de clôture de l'OPO et publié dans au moins deux journaux à diffusion nationale.

En cas de modification des autres modalités initialement arrêtées pour l'Offre non prévue par la présente note d'opération, une note complémentaire sera soumise au visa de l'Autorité des marchés financiers. Les ordres émis dans le cadre de l'OPO et du Placement Global seraient nuls si l'Autorité des marchés financiers n'apposait pas son visa sur cette note complémentaire.

### **5.3.3. Droit préférentiel de souscription**

Non applicable.

### **5.3.4 Disparité de prix**

**Non applicable**

Pour information, les opérations de fusion intervenues le 31 décembre 2005 ont conduit à une augmentation des capitaux propres de 118 133 500 euros, soit 17,19 euros par action créée. Ces opérations ont été des opérations internes aux sociétés et n'ont pas été la conséquence d'apports de capitaux de la part des actionnaires anciens ou d'actionnaires nouveaux.

Cette augmentation des capitaux propres a été déterminée sur la base d'une valeur comptable non réévaluée et en fonction d'un calcul de parité fondé sur la valeur respective au 30 septembre 2005 des sociétés absorbées et de la société absorbante. Cette valeur ne peut être comparée ni à l'ANR par action de la société CeGeREAL au 31 décembre 2005 ni au prix d'introduction tel qu'il sera déterminé.

## **5.4 PLACEMENT ET GARANTIE**

### **5.4.1 Coordonnées du Coordinateur Global et Teneur de Livre**

BNP Paribas : 16 boulevard des Italiens, 75009 Paris, France.

### **5.4.2 Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et des dépositaires dans chaque pays concerné**

A compter de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Eurolist by Euronext<sup>TM</sup>, le service des titres et le service financier des actions de la Société seront assurés par **BNP Paribas Securities Services**.

### **5.4.3 Garantie**

Le placement des Actions Offertes fera l'objet d'une garantie de placement par un groupe d'établissements financiers (les « *Etablissements Garants* ») composé de BNP Paribas en qualité de coordinateur global et teneur de livre (le « *Coordinateur Global et Teneur de Livre* ») et Natexis Bleichroeder S.A. en qualité de co-chef de file, portant sur l'intégralité des Actions Offertes dans le cadre de l'Offre. Les Etablissements Garants, agissant non solidairement, s'engageront chacun à concurrence d'un nombre maximum d'Actions Offertes, à faire acheter ou, le cas échéant, à acheter eux-mêmes, les Actions Offertes au Prix de l'Offre à la date de règlement-livraison. Aux termes du contrat de garantie, la Société et l'Actionnaire Cédant se sont engagés à indemniser les Etablissements Garants dans certaines circonstances.

La signature du contrat de garantie interviendra au plus tard le jour de la fixation du Prix de l'Offre, soit le 28 mars 2006.

Le contrat de garantie pourra être résilié par les Etablissements Garants jusqu'à (et y compris) la date de règlement-livraison dans certaines circonstances qui pourraient affecter le succès de l'Offre, telles que la suspension des négociations sur le marché Eurolist by Euronext<sup>TM</sup>, la survenance de certaines circonstances nationales ou internationales ou d'un changement défavorable important dans la situation de la Société. Il pourra également être résilié au cas où l'une des déclarations et garanties ou l'un des engagements de la Société ou de l'Actionnaire Cédant, de manière significative, s'avérerait inexacte ou ne serait pas respectée ou si l'une des conditions suspensives n'était pas réalisée ou encore en cas de défaillance d'un Etablissement Garant.

Dans le cas où ce contrat de garantie serait ainsi résilié, toutes les négociations intervenues depuis la date des premières négociations, seraient rétroactivement annulées. Plus précisément :

- l'OPO et le Placement Global ainsi que l'ensemble des ordres d'achat passés à ce titre seraient nuls et non avenues de façon rétroactive ;
- l'ensemble des négociations intervenues avant la date de règlement-livraison seraient nulles et non avenues et devraient être dénouées de façon rétroactive, chaque investisseur faisant son affaire personnelle du manque à gagner et des coûts résultant, le cas échéant, d'une telle annulation.

En cas de résiliation du contrat de garantie, la Société en informera sans délai Euronext Paris, qui publiera un avis.

Les Etablissements Garants devant être parties au contrat de garantie visé ci-dessus sont les suivants :

BNP Paribas

Natexis Bleichroeder S.A.

## **6. ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION**

---

### **6.1 ADMISSION AUX NEGOCIATIONS**

L'admission de l'ensemble des actions de la Société sur le marché Eurolist by Euronext<sup>TM</sup> (compartiment B) a été demandée.

Les conditions de cotation de l'ensemble des actions objet de l'Offre seront fixées dans un avis d'Euronext Paris à paraître au plus tard le premier jour de négociation de ces actions, soit le 29 mars 2006.

Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée par la Société.

### **6.2 PLACE DE COTATION**

A la date de la présente note d'opération, les actions de la Société ne sont admises aux négociations sur aucun marché réglementé.

### **6.3 OFFRE CONCOMITANTE D' ACTIONS DE LA SOCIETE**

Néant.

### **6.4 CONTRAT DE LIQUIDITE SUR ACTIONS DE LA SOCIETE**

La Société a l'intention de conclure un contrat de liquidité conforme à la charte AFEI après l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Eurolist by Euronext<sup>TM</sup>.

### **6.5 STABILISATION**

Pendant une période de 30 jours commençant à la date de la divulgation au public du prix de l'Offre, (soit selon le calendrier indicatif, du 28 mars 2006 au 27 avril 2006), BNP Paribas, agissant en qualité d'agent de la stabilisation, pourra (mais n'y sera en aucun cas tenu), conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, notamment celles des articles 7 et suivants du Règlement n° 2273/2003 de la Commission européenne du 22 décembre 2003 portant modalités d'application de la directive 2003/06/CE du Parlement européen et du Conseil du 28 janvier 2003 (le « *Règlement Européen* »), réaliser des opérations de stabilisation à l'effet de stabiliser ou soutenir le prix des actions de la Société sur le marché Eurolist by Euronext<sup>TM</sup>.

Il est précisé qu'il n'existe aucune assurance selon laquelle les opérations de stabilisation précitées seront effectivement engagées et que si elles l'étaient, elles pourraient être arrêtées à tout moment.

L'information des autorités de marché compétentes et du public sera assurée conformément aux dispositions de l'Article 9 du Règlement (CE) 2273/2003 du 23 décembre 2003 et des Articles 631-9 et 631-10 du Règlement Général de l'AMF. Les interventions seront susceptibles d'affecter le cours des actions et pourront aboutir à la fixation d'un prix de marché plus élevé que celui qui prévaudrait en l'absence de ces interventions. Les Etablissements Garants pourront effectuer des sur-allocations dans le cadre de l'Offre à hauteur du nombre d'actions couvertes par l'Option de Sur-allocation.

## **7. DETENEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAIANT LES VENDRE ET ENGAGEMENTS DE CONSERVATION**

---

### **7.1 IDENTITE DU DETENEUR DE VALEURS MOBILIERES SOUHAIANT LES VENDRE**

L'Actionnaire Cédant est la société CGI, société de gestion de droit allemand dont le siège social est Kreuzberger Ring 56, 65205 Wiesbaden-Erbenheim (Allemagne). A la date de la présente note d'opération, l'Actionnaire Cédant détient **13.372.489** actions de la Société, soit environ **100 %** du capital et des droits de vote de la Société.

Une description détaillée de la société CGI et de son actionariat figure au chapitre 7 du Document de Base.

### **7.2 NOMBRE ET CATEGORIE DE VALEURS MOBILIERES OFFERTES PAR LE DETENEUR DE VALEURS MOBILIERES SOUHAIANT LES VENDRE**

Dans le cadre de l'Offre, l'Actionnaire Cédant offre de céder un nombre de **3.837.326** Actions Offertes pouvant être porté à **4.412.295** en cas d'exercice de la totalité de l'Option de Sur-allocation.

### **7.3 ENGAGEMENTS DE CONSERVATION**

#### **7.3.1 Engagement de conservation de l'Actionnaire Cédant**

Dans le cadre du contrat de garantie mentionné au paragraphe 5.4.3 de la présente note d'opération, l'Actionnaire Cédant s'engagera envers les Etablissements Garants, sous réserve de certaines exceptions usuelles, à ne pas, directement ou indirectement, offrir, céder, nantir ou transférer de toute autre manière des actions ou des titres donnant accès au capital de la Société pendant une période de 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison de l'Offre, sans l'accord préalable du Coordinateur Global et Teneur de Livre.

#### **7.3.2 Engagement de conservation de la Société**

Dans le cadre du contrat de garantie mentionné au paragraphe 5.4.3 de la présente note d'opération, la Société s'engagera envers les Etablissements Garants, sous réserve de certaines exceptions usuelles, à ne pas, directement ou indirectement, émettre, offrir, céder, nantir ou transférer de toute autre manière des actions ou des titres donnant accès au capital de la Société pendant une période de 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison de l'Offre, sans l'accord préalable du Coordinateur Global et Teneur de Livre.

## **8. DEPENSES LIEES A L'OFFRE**

---

Sur la base d'un Prix de l'Offre égal au point médian de la fourchette indicative de Prix de l'Offre mentionnée au paragraphe 5.3.1 de la présente note d'opération (soit 34,38 euros), le produit brut de la cession des Actions Offertes devrait être de 131,93 millions d'euros (et de 151,72 millions d'euros en cas d'exercice intégral de l'Option de Sur-allocation).

Sur la base d'un Prix de l'Offre égal au point médian de la fourchette indicative de Prix de l'Offre mentionnée au paragraphe 5.3.1 de la présente note d'opération (soit 34,38 euros), la rémunération globale des intermédiaires financiers est estimée à environ 4,8 millions d'euros, intégralement à la charge de l'Actionnaire Cédant.

Les frais légaux et administratifs à la charge de la Société sont estimés à environ 1,7 millions d'euros. La Société ne recevra aucun produit sur la cession des Actions Offertes par l'Actionnaire Cédant.

## 9. DILUTION

La répartition du capital et des droits de vote de la Société évoluerait de la façon suivante à la suite de l'Offre, hors exercice de l'Option de Sur-allocation.

	A la date de la présente note d'opération		Après cession de la totalité des Actions Offertes, hors exercice de l'Option de Sur-allocation	
	Capital et droits de vote		Capital et droits de vote	
	<i>nombre</i>	<i>pourcentage</i>	<i>nombre</i>	<i>Pourcentage</i>
CGI	13.372.489	100,0%	<b>9.535.163</b>	<b>71,3%</b>
Administrateurs/Cadres dirigeants	11	N.S.	11	N.S.
Public	0	0,0%	<b>3.837.326</b>	<b>28,7%</b>
<b>Total</b>	<b>13.372.500</b>	<b>100,0%</b>	<b>13.372.500</b>	<b>100,0%</b>

La répartition du capital et des droits de vote de la Société évoluerait de la façon suivante à la suite de l'Offre, en cas d'exercice intégral de l'Option de Sur-allocation.

	A la date de la présente note d'opération		Après cession de la totalité des Actions Offertes et exercice intégral de l'Option de Sur-allocation	
	Capital et droits de vote		Capital et droits de vote	
	<i>nombre</i>	<i>pourcentage</i>	<i>nombre</i>	<i>pourcentage</i>
CGI	13.372.489	100%	8.959.564	67%
Administrateurs/Cadres dirigeants	11	N.S.	11	N.S.
Public	0	0,0%	4.412.925	33%
<b>Total</b>	<b>13.372.500</b>	<b>100,0%</b>	<b>13.372.500</b>	<b>100,0%</b>



## 10. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

---

### 10.1 CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OFFRE

Non applicable.

### 10.2 RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

#### 10.2.1 Commissaires aux comptes titulaires

**Charles Leguide**

21, rue Clément Marot  
75008 Paris

Nommé par décision de l'associé unique de la société CGF Eurl en date du 28 septembre 1999, renouvelé par une décision de l'associé unique en date du 30 juin 2005 et confirmé par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 31 décembre 2005, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

**Cabinet KPMG**

Représenté par Fabrice Odent  
1 Cours Valmy

F-92923 Paris La Défense Cedex

Nommé par décision de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 31 décembre 2005, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

#### 10.2.2 Commissaires aux comptes suppléants

**Patrice Pelissier**

3 avenue Mozart  
75116 Paris

Nommé par décision de l'associé unique de la société CGF Eurl en date du 28 septembre 1999, renouvelé par une décision de l'associé unique en date du 30 juin 2005 et confirmé par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 31 décembre 2005, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

**SCP Jean-Paul André et Autres**

Représentée par Danièle Prut  
2 bis rue de Villiers

92300 Levallois-Perret

Nommé par décision de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 31 décembre 2005, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

### 10.3 RAPPORT D'EXPERT

Non applicable.

### 10.4 INFORMATION PROVENANT D'UN TIERS

Non applicable.

## 11. MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT L'EMETTEUR

### 11.1 Errata

Document de base,

Page 52, tableau «Principaux locataires», ligne «Sous-total Arcs de Seine», colonne «loyer annuel à la date d'enregistrement du présent document de base (en euros)», lire «22 389 058» au lieu de «22 638 604» et colonne «loyer de bureau annuel à la date d'enregistrement du présent document de base (en euros)», lire «21 004 221» au lieu de «21 235 674».

Page 158, «Compte de résultat», ligne «Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement», en K€, pour l'exercice 2004, lire «24 450» au lieu de «20 485» et ligne «Diminution de la juste valeur des immeubles de placement», lire «(3 965)» au lieu de «0».

Page 176, en lieu et place, le tableau «l'échéancier des emprunts» se présente comme suit :

	31/12/2005	31/12/2004
<b>A moins d'un an</b>		
Rives de Bercy	32.333	780
Europlaza	1.235	120.184
Arcs de Seine	130.912	39.904
<b>Total</b>	<b>164.480</b>	<b>160.868</b>
<b>Entre un an et cinq ans</b>		
Rives de Bercy		34.000
Europlaza	115.000	
Arcs de Seine	33.000	130.573
<b>Total</b>	<b>148.000</b>	<b>164.573</b>
<b>A plus de cinq ans</b>		
Rives de Bercy	66.755	66.755
<b>Total</b>	<b>66.755</b>	<b>66.755</b>
<b>Emprunts</b>	<b>379.235</b>	<b>392.196</b>

Pages 138 et 181, précision à apporter :

Les textes qui figurent à la section 20.1 « Comptes sociaux annuels au 31 décembre 2004 et 2005 établis en normes comptables françaises », à l'annexe 2 « Evénements post clôture » et au paragraphe 20.2.7.21 en page 181 « Comptes et données proforma au 31 décembre 2003, 2004 et 2005 » « Evénements post clôture » sont la description du refinancement de l'endettement de la Société conclu le 2 mars 2006.

Le texte qui figurait en annexe des comptes 2005 certifiés par les commissaires aux comptes en date du 3 février 2006 sous la rubrique «Evénements post clôture, refinancement de l'endettement de la Société» était le suivant :

Refinancement de l'endettement de la Société

Le 19 janvier 2006, la Société a reçu d'une banque une offre de refinancement de son portefeuille immobilier.

Les principales dispositions de cette proposition étaient les suivantes :

- montant maximal : 425 millions d'euros ou 50 % de la valeur estimée de l'immobilier de la Société;
- Durée : 7 ans;
- Taux d'intérêt : fixe, calculé sur la base du taux Euribor deux jours avant le tirage, plus une marge de 60-70 points de base (conformément au ratio LTV).

