



Société Foncière  
Paris Ile-de-France

Société Foncière Paris - Ile de France  
Société anonyme au capital de 18.986.200 euros  
Siège social : 26, boulevard Malesherbes, 75008 Paris  
414 877 118 RCS Paris

# DOCUMENT DE BASE



AUTORITÉ  
DES MARCHÉS FINANCIERS

En application de son Règlement général, notamment de l'article 212-23, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de base le 27 février 2006 sous le numéro I.06-014. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été effectué après que l'AMF a vérifié si « *si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

Des exemplaires du présent document de base sont disponibles sans frais au siège de Société Foncière Paris - Ile de France 26, boulevard Malesherbes, 75008 Paris (France), sur le site internet de la Société Foncière Paris – Ile de France (<http://www.sfpif.com>) ainsi que sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>).

## NOTE

Dans le présent document de base, les expressions "**SFPI**" ou la "**Société**" désignent la société "**Société Foncière Paris - Ile de France**".

Le présent document de base contient des indications sur les objectifs de la Société. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes à caractère prospectif tels que "penser", "avoir pour objectif", "s'attendre à", "entend", "devrait", "ambitionner", "estimer", "croire", "souhaite", "pourrait", etc. Ces informations sont fondées sur des données, hypothèses et estimations considérées comme raisonnables par la Société. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire. En outre, la matérialisation de certains risques décrits à la section 4 du présent document de base est susceptible d'avoir un impact sur les activités de la Société et sa capacité à réaliser ses objectifs. La Société ne prend aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs figurant dans le présent document de base.

Les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risques décrits à la section 4 du présent document de base avant de prendre leur décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet négatif sur les activités, la situation, les résultats financiers de la Société ou ses objectifs. En outre, d'autres risques, non encore actuellement identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société, pourraient avoir le même effet négatif et les investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.

Les déclarations prospectives et les objectifs figurant dans le présent document de base peuvent être affectés par des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats futurs, les performances et les réalisations de la Société soient significativement différents des objectifs formulés ou suggérés. Ces facteurs peuvent inclure les évolutions de la conjoncture économique et commerciale, de la réglementation, ainsi que les facteurs de risques décrits à la section 4 du présent document de base.

A la date d'enregistrement du présent document de base, la Société est une société anonyme dont 69,00 % du capital social est détenu par la société SAS Holding Wilson 250 (ci-après " **Holding Wilson 250**") et dont le solde est principalement détenu par Forum European Realty Income S.à.r.l. et Banques Populaire Rives de Paris.

## TABLE DES MATIERES

<b>1. Personnes responsables</b>	<b>6</b>
1.1 Responsable du document de base	6
1.2 Attestation du responsable du document de base	6
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b>	<b>6</b>
2.1 Commissaires aux comptes titulaires	6
2.2 Commissaires aux comptes suppléants	7
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>	<b>7</b>
<b>4. Facteurs de risques</b>	<b>9</b>
4.1 Risques liés à l'activité de la Société	9
4.2 Risques liés à la Société	16
<b>5. Informations relatives à la Société</b>	<b>16</b>
5.1 Histoire et évolution	16
5.2. Investissements	17
<b>6. Aperçu des activités de la Société</b>	<b>17</b>
6.1 Présentation générale	17
6.2 Le marché	20
<b>7. Organigramme</b>	<b>22</b>
7.1 Organigramme de la Société	22
7.2 Réorganisation	23
<b>8. Propriétés immobilières, usines et équipements</b>	<b>24</b>
<b>9. Examen de la situation financière et du résultat</b>	<b>26</b>
9.1 Présentation	26
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>	<b>27</b>
10.1 Présentation générale	27
10.2 Comparaison des flux de trésorerie et de financement de la Société (normes françaises)	27
10.3 Comparaison des flux consolidés de trésorerie et de financement de la Société	28
10.4 Sources de financement disponibles pour les investissements futurs	28

<b>11. Recherche et développement, brevets et licence</b>	<b>28</b>
<b>12. Informations sur les tendances</b>	<b>28</b>
<b>13. Prévisions ou estimations de bénéfice</b>	<b>30</b>
<b>14. Organes d'administration, de direction et de surveillance</b>	<b>30</b>
14.1 Administrateurs et membres de la direction	30
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	33
<b>15. Rémunération et avantages</b>	<b>33</b>
15.1 Rémunération et avantages en nature des administrateurs de la Société et autres mandataires sociaux	33
15.2 Sommes provisionnées par la Société aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages au profit des administrateurs et autres mandataires sociaux	35
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	<b>35</b>
16.1 Direction de la Société	35
16.2 Contrats entre les administrateurs et la Société	35
16.3 Comité d'investissement, Comité d'audit et de suivi des risques et Comité des Nominations et des Rémunérations	36
16.4 Gouvernement d'entreprise	37
<b>17. Salariés</b>	<b>40</b>
17.1 Ressources humaines	40
17.2 Participations et options de souscription ou d'achat d'actions détenues par les administrateurs et autres mandataires sociaux	42
17.3 Accords de participation et options de souscription ou d'achat d'actions détenues par les salariés de la Société	42
<b>18. Principaux actionnaires</b>	<b>43</b>
18.1 Principaux actionnaires	43
18.2 Droit de vote des actionnaires	46
18.3 Contrôle de la Société	46
<b>19. Opérations avec des apparentés</b>	<b>46</b>
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>	<b>48</b>
20.1 Informations financières historiques	48
20.2 Informations financières pro forma	69

20.3	Vérification des informations financières historiques	69
20.4	Honoraires des commissaires aux comptes et des membres du réseau	89
20.5	Politique de distribution des dividendes	89
20.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	89
20.7	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	89
<b>21.</b>	<b>Informations complémentaires</b>	<b>89</b>
21.1	Rapport de gestion à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005	90
21.2	Rapport du Président relatif à la présentation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2004	96
21.3	Rapport du Président relatif à la présentation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2003	97
21.4	Description du régime applicable aux Sociétés d'Investissements immobiliers Cotées (SIIC)	97
21.5	Capital social	98
21.6	Acte constitutif et statuts	119
<b>22.</b>	<b>Contrats importants</b>	<b>127</b>
<b>23.</b>	<b>Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>	<b>127</b>
<b>24.</b>	<b>Documents accessibles au public</b>	<b>127</b>
<b>25.</b>	<b>Informations sur les participations</b>	<b>128</b>

## **1. PERSONNES RESPONSABLES**

### **1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE BASE**

Monsieur Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général de la Société.

### **1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE BASE**

**"J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de base sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.**

**J'ai 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 document de base ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de base.**

**Les informations financières historiques présentées dans le document de base ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en page 70 dudit document, qui contiennent des observations, en application des normes professionnelles applicables en France et relatives à la mise en œuvre d'un changement de réglementation comptable.**

Monsieur Jean-Paul Dumortier

Président Directeur Général

## **2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES**

### **2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES**

- PricewaterhouseCoopers Audit SA, représenté par Monsieur Gérard Courrèges

Crystal Park, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine cedex

PricewaterhouseCoopers Audit SA a été nommé commissaire aux comptes titulaire par une décision de l'associé du 27 avril 2004 pour une durée de 6 exercices.

Son mandat expire à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008, compte tenu de l'adoption de la décision de modification de la durée des exercices, intervenue lors de l'assemblée générale extraordinaire du 9 février 2006.

- MAZARS & GUERARD, représenté par Monsieur Denis Grison

Le Vinci 4 allée de l'Arche

92075 La Défense cedex

MAZARS & GUERARD a été nommé commissaire aux comptes titulaire par une décision collective des associés le 28 octobre 2005 pour une durée de 6 exercices.

Son mandat expire à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009, compte tenu de l'adoption de la décision de modification de la durée des exercices, intervenue lors de l'assemblée générale extraordinaire du 9 février 2006.

## 2.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS

- Monsieur Pierre Coll

Crystal Park, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Monsieur Pierre Coll a été nommé commissaire aux comptes titulaire par une décision de l'associé du 27 avril 2004 pour une durée de 6 exercices.

Son mandat expire à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008, compte tenu de l'adoption de la décision de modification de la durée des exercices, intervenue lors de l'assemblée générale extraordinaire du 9 février 2006.

- Monsieur Guillaume Potel

Le Vinci 4 allée de l'Arche

92075 La Défense cedex

Monsieur Guillaume Potel a été nommé commissaire aux comptes suppléant par une décision collective des associés le 28 octobre 2005 pour une durée de 6 exercices.

Son mandat expire à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009, compte tenu de l'adoption de la décision de modification de la durée des exercices, intervenue lors de l'assemblée générale extraordinaire du 9 février 2006.

## 3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

Les informations financières historiques sélectionnées par la Société et figurant ci-dessous sont extraites :

- (i) des comptes sociaux des exercices clos les 31 décembre 2003, 2004 et 2005 de la Société préparés conformément aux principes comptables français ;
- (ii) des principaux événements intervenus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 jusqu'au 20 février 2006, en matière d'acquisition ou d'opération concernant la structuration du passif de la société.

Ces informations financières doivent être lues en parallèle avec les comptes figurant à la section 20 du présent document de base.

Extraits des comptes sociaux de la Société (normes françaises) :

<b>ACTIF (en milliers d'euros)</b>	Valeur nette 31/12/2005	Valeur nette 31/12/2004	Valeur nette 31/12/2003
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>11</b>		
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>13 207</b>	<b>13 510</b>	<b>14 114</b>
Terrains	2 664	2 664	2 664
Constructions	10 455	10 846	11 450
Autres immobilisations corporelles	88		
<b>Immobilisations financières</b>	<b>44</b>		
<b>Total I</b>	<b>13 261</b>	<b>13 510</b>	<b>14 114</b>
Avances et acomptes versés	1 501		
Clients	790	0	
Autres créances	147	6	34
Valeurs mobilières de placement	13 179	6 793	5 832
Disponibilités	12		2
Charges constatées d'avance	36		
<b>Total II</b>	<b>15 666</b>	<b>6 799</b>	<b>5 869</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>28 927</b>	<b>20 309</b>	<b>19 983</b>

<b>PASSIF (en milliers d'euros)</b>	31/12/2005	31/12/2004	31/12/2003
Capital	18 986	17 800	17 800
Primes d'émission, de fusion, ..	6 794		
Réserve légale	362	307	255
Report à nouveau	214	0	
Résultat de l'exercice	1 009	1 117	1 027
<b>Capitaux propres</b>	<b>27 366</b>	<b>19 224</b>	<b>19 082</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>		<b>214</b>	<b>185</b>
Emprunts et dettes auprès d'éts de crédit		21	
Emprunts et dettes financières diverses	681	646	625
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	47	129	87
Dettes fiscales et sociales	153	76	3
Produits constatés d'avance	681		
<b>Total des dettes</b>	<b>1 561</b>	<b>871</b>	<b>716</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>28 927</b>	<b>20 309</b>	<b>19 983</b>

<b>Compte de résultat (en milliers d'euros)</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Produits d'exploitation			
Loyers	2 653	2 542	2 475
Autres produits	1	0	0
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>2 654</b>	<b>2 542</b>	<b>2 475</b>
Charges d'exploitation			
Autres achats et charges externes	793	159	136
Impôts et taxes	5	3	3
Charges du personnel	38		
Dotations aux amortissements	616	604	604
Dotations aux provisions pour risques et charges		29	185
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>1 452</b>	<b>795</b>	<b>928</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 202</b>	<b>1 747</b>	<b>1 547</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>325</b>	<b>18</b>	<b>61</b>
<b>Charges financières</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>325</b>	<b>18</b>	<b>60</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>1 527</b>	<b>1 764</b>	<b>1 607</b>
Produits exceptionnels	0	4	
Charges exceptionnelles			1
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>-1</b>
<b>Impôts sur les bénéficiaires</b>	<b>517</b>	<b>652</b>	<b>579</b>
<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>1 009</b>	<b>1 117</b>	<b>1 027</b>

#### **4. FACTEURS DE RISQUES**

*Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent document de base, y compris les facteurs de risques décrits dans la présente section, avant de se décider à acquérir des actions de la Société. Ces risques sont, à la date d'enregistrement du présent document de base, ceux dont la réalisation pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques figurant ci-dessous n'est pas exhaustive et que d'autres risques, non identifiés à la date d'enregistrement du présent document de base ou dont la réalisation n'est pas considérée, à cette même date, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement, peuvent exister.*

##### **4.1 RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ**

###### **4.1.1 Risques liés au marché**

- **Risques liés à l'environnement économique**

Le patrimoine d'actifs immobiliers de la Société est constitué d'actifs immobiliers tertiaires, principalement des immeubles de bureaux situés en Région Parisienne. L'évolution de l'économie française et plus particulièrement des entreprises tertiaires situées dans la région Paris - Ile de France est susceptible d'affecter, à moyen ou long terme, le niveau d'activité de la Société, ses revenus locatifs, la valeur de son portefeuille immobilier, ainsi que sa politique d'investissements.

L'activité de la Société est également influencée par l'évolution de l'indice national du coût de la construction (« ICC ») sur lequel les loyers qu'elle perçoit sont indexés.

La conjoncture économique générale est susceptible d'avoir une incidence à moyen ou

long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers.

- La capacité de la Société à augmenter les loyers à l'occasion des renouvellements de baux est également fonction de l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché, qui sont influencées par la conjoncture économique générale.
- La valeur du portefeuille immobilier de la Société dépend de nombreux facteurs dont le niveau de l'offre et la demande sur le marché, facteurs qui évoluent eux-mêmes en fonction de l'environnement économique général.

Le niveau des revenus locatifs de la Société et ses résultats, la valeur de son patrimoine et sa situation financière ainsi que ses perspectives de développement pourraient donc subir l'influence de ces facteurs et s'en trouver affectés en cas d'évolution défavorable.

Le consensus des experts immobiliers s'inscrit pour ce qui concerne l'année 2006 dans la poursuite de l'année 2005, sans retournement ou rupture de tendance, du fait :

- d'une croissance économique en France attendue pour 2006 entre 1,6% et 2,2% ;
- d'une stabilisation des loyers des actifs tertiaires avec une tendance à une légère hausse pour certains d'entre eux ;
- d'une offre immédiate ou future probable qui n'est pas de nature à déséquilibrer le marché immobilier dont le taux de vacance actuel reste inférieur en moyenne à 6% ;
- d'un marché à l'investissement toujours très actif qui pourrait encore se traduire par une légère baisse des taux de capitalisation ;
- d'une hausse des taux d'intérêts qui est anticipée mais qui devrait être limitée.

Concernant la Société, peu de variations sont attendues au cours de cet exercice pour les actifs immobiliers existants en portefeuille, que ce soit au plan locatif ou pour ce qui concerne leur valorisation, la Société disposant d'une expertise récente et n'anticipant pas d'évolution notable en la matière. L'indexation des loyers sur l'indice du coût de la construction devrait amener à une légère hausse des valeurs locatives en cours d'année suivant les échéances des baux.

Il est précisé que la Société n'est pas soumise à une baisse de valeur locative du fait de l'indice du coût de la construction, l'indexation n'étant opérée qu'à la hausse.

#### • **Risques liés à l'environnement concurrentiel**

Dans la conduite de ses activités, la Société est confrontée à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence, en particulier dans le cadre de son activité patrimoniale. Elle fait également face à une situation concurrentielle dans le cadre de son activité locative.

Dans le cadre de son activité patrimoniale, la Société se trouve en concurrence avec des acteurs dont certains disposent d'une surface financière supérieure et/ou d'un patrimoine plus important.

Dans un contexte marqué par une maturité croissante du marché sur lequel elle se positionne, et face à cette concurrence, la Société peut ne pas être à même de mettre en oeuvre sa stratégie de développement aussi rapidement que souhaité, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, sur son activité et ses résultats futurs.

L'environnement concurrentiel de la Société est décrit à la section 6.1 du présent

document de base.

- **Risques liés au niveau des taux d'intérêt**

La valeur des actifs de la Société est influencée généralement par le niveau des taux d'intérêts. L'activité immobilière bénéficie à l'heure actuelle d'un environnement plutôt favorable caractérisé par des taux d'intérêts à long terme faibles. Une augmentation des taux d'intérêts, en particulier si elle s'avérait significative, pourrait avoir un impact sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de rendement appliqués par le marché et les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage tertiaire sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts. En conséquence, une hausse significative des taux d'intérêts pourrait entraîner une baisse de valeur du patrimoine de la Société.

Cette hausse se traduirait également par un coût de financement externe (charges financières des dettes bancaires ou obligataires) plus élevé pour les futurs investissements.

La Société n'est pas endettée au stade actuel et les variations de taux n'ont pas d'impact immédiat sur le service de sa dette.

Concernant son développement futur et plus particulièrement la réalisation de son programme d'acquisition, la Société entend, lorsqu'elle aura recours à des crédits bancaires pour le financer, limiter la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts par la mise en place d'instrument de couverture (de type Swap taux fixe/taux variable ou CAP).

La stratégie d'investissement ne sera pas remise en cause par une évolution des taux d'intérêts qui serait au total inférieure à 150 bp par rapport à son niveau actuel.

Au-delà, la Société pourrait être amenée à reconsidérer le rythme d'amortissement de ses crédits et le niveau du ratio Loan To Value qu'elle entend respecter.

- **Risques de liquidité**

Les obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA) émises par la Société ont vocation à être remboursées en actions, étant précisé qu'il est également envisagé un certain nombre de situations où le remboursement en numéraire des OSRA pourrait intervenir (décrites à la section 21.5.4.1 du présent document de base).

#### **4.1.2 Risques liés à l'exploitation**

- **Risques liés au marché de l'immobilier tertiaire**

Les niveaux des loyers et la valorisation des immeubles à usage tertiaire sont fortement influencés par l'offre et la demande. Une évolution défavorable de la demande locative par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité, le patrimoine et la situation financière de la Société.

Une hausse des valeurs locatives provenant de l'application de l'indice du coût de la construction de 2% par exemple, se traduirait par une hausse corrélative à court terme (suivant les dates applicables lors des dates d'indexation annuelle) de même niveau sur son chiffre d'affaires et la valeur de ses actifs, dans la mesure où les taux de capitalisation resteraient constants.

Une hausse des valeurs locatives provenant d'une hausse du marché immobilier locatif (hors indice du coût de la construction) n'aurait pas ou peu d'incidence immédiate sur son

chiffre d'affaires et la valeur de ses actifs dans la mesure où les taux de capitalisation resteraient constants. Toutefois, dans la mesure où le niveau des loyers payés par les locataires existants resterait durablement inférieur aux valeurs locatives de marché, la Société pourrait connaître progressivement dans le temps, une augmentation de son chiffre d'affaires (lors de renouvellement de baux) ainsi que la valeur économique de ses actifs (du fait d'une appréciation en valeur actualisée par l'expert immobilier de l'*upside* locatif potentiel).

Une baisse des valeurs locatives du marché immobilier (par exemple, inférieure à 5%) n'aurait pas ou peu d'incidence sur son chiffre d'affaire immédiat ni sur la valeur de ses actifs. Si celle-ci était durable ou plus importante, elle pourrait progressivement se traduire par une baisse du chiffre d'affaire de la Société et par une baisse de valeur de ses actifs (à taux de capitalisation constants).

L'impact des variations de valeurs d'actifs d'une année à l'autre sera appréciée différemment au regard des référentiels comptables de la Société suivant qu'il s'agisse de comptes sociaux ou de comptes consolidés.

En matière de comptes consolidés, dans la mesure où la Société entend se placer à l'avenir, pour ce qui concerne ses immeubles de placement (IAS 40) en "Juste Valeur", une hausse (ou une baisse) de la valeur des actifs se traduira par une hausse (ou une baisse) schématiquement de même montant, sur le résultat de la Société, ce qui pourra, en fonction de la structure du passif, et notamment du niveau d'endettement de la Société, se traduire par une volatilité significative de son résultat consolidé d'une année à l'autre.

En matière de comptes sociaux, une hausse des valeurs d'actifs n'impactera pas le compte de résultat de la Société. Une baisse des valeurs d'actifs n'impactera pas le compte de résultat, sauf dans la mesure où cette baisse serait suffisamment significative pour se traduire par une valeur d'inventaire inférieure à la valeur nette comptable. Une provision pour dépréciation serait alors dotée par la Société qui impactera le résultat de l'année correspondante à due concurrence.

- **Risques liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement**

La législation française relative aux baux commerciaux est relativement contraignante à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité dont disposent les propriétaires afin d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché.

Par ailleurs, à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale, le locataire a la faculté soit de libérer les locaux, soit d'opter pour la reconduction tacite de son bail. Dans certains cas, à l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. La Société ne peut donc garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement et à des loyers satisfaisants ses actifs à l'échéance des baux. L'absence de revenus générés par ces surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter ses résultats. Il ne peut par ailleurs être exclu, lors du renouvellement des baux, que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou, bien que cela soit très peu probable pour les actifs immobiliers tertiaires, à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

- **Risques liés à la qualité des prestations et aux sous-traitants**

L'attractivité du portefeuille immobilier et de ses revenus locatifs ainsi que sa valorisation peuvent être affectés par la perception que les locataires existants ou potentiels ont des immeubles, c'est-à-dire le risque que ces locataires potentiels jugent la qualité, la propreté et/ou la sécurité des immeubles insuffisantes. Une situation de ce type amènerait la Société à accroître ses coûts d'entretien voire de rénovation, sans avoir nécessairement la possibilité de les répercuter totalement auprès de ses clients.

L'activité locative de la Société fait appel à certains sous-traitants et fournisseurs. La cessation d'activité ou de paiements de certains de ces sous-traitants ou fournisseurs ou la baisse de qualité de leurs prestations ou produits pourraient affecter la Société.

La Société ne peut être considérée comme dépendante de ses fournisseurs, la Société n'ayant pas signé de contrat significatif avec ses prestataires, de clause d'exclusivité ou de durée qui puisse la rendre dépendante d'un prestataire particulier.

- **Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées**

Les polices d'assurances afférentes aux actifs immobiliers de la Société et à sa responsabilité civile sont souscrites à partir d'un programme qui pour le moment n'a pas connu un niveau de risque élevé. Si la Société était amenée à assumer un niveau de risque plus élevé, ses primes d'assurance pourraient être en augmentation sensible.

- **Risques liés à la commercialisation des actifs**

La Société assure directement ou avec le recours à des tiers ayant la qualité d'agents immobiliers, la commercialisation des actifs immobiliers qu'elle détient ou qu'elle acquiert et en assume donc les risques de non-commercialisation. La Société peut rencontrer des difficultés dans sa recherche de nouveaux locataires au niveau de loyers souhaités par elle. Les rendements locatifs des actifs qu'elle détient pourraient donc se trouver affectés par la capacité à commercialiser les locaux qui deviendront progressivement disponibles à la suite du départ de locataires existants. Cette vacance est susceptible d'avoir un impact sur les résultats de la Société.

- **Risques liés aux systèmes d'information**

Dans le cadre de son activité de gestion locative, la Société et/ou ses prestataires utilisent un certain nombre d'outils informatiques et de systèmes d'information. Si ces systèmes devaient être détruits ou endommagés pour une raison quelconque, l'activité de gestion locative de la Société pourrait s'en trouver perturbée.

#### **4.1.3 Risques liés aux actifs**

- **Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers tertiaires**

Les actifs immobiliers tertiaires sont limités en nombre et de ce fait, suivant l'état concurrentiel du marché, leur acquisition peut s'avérer plus ou moins difficile tant en termes de délai que de conditions de prix. Dès lors, la Société ne peut garantir que des opportunités d'acquisition se présenteront à elle à des conditions de marché satisfaisantes. Cette situation pourrait contraindre ou ralentir la stratégie de développement du patrimoine de la Société.

La Société pourrait par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ou si cela devait s'avérer nécessaire, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes, une partie de ses actifs immobiliers.

- **Risques liés à la réalisation de projets d'investissement menés par la Société**

Dans le cadre de la valorisation de son portefeuille immobilier, de la rénovation ou des travaux à réaliser sur un certain nombre d'actifs immobiliers, la Société peut être amenée à réaliser des investissements ou des dépenses plus ou moins significatifs.

Ces investissements et ces dépenses sont susceptibles d'impacter, au moins à court terme, la capacité de croissance et les résultats de la Société.

- **Risques liés aux acquisitions**

L'acquisition de biens immobiliers, et tout particulièrement de biens tertiaires, comporte un certain nombre de risques afférents à l'évaluation (i) du rendement locatif actuel et prévisionnel de tels actifs, (ii) des effets à court terme sur les résultats opérationnels de la Société, (iii) de la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (iv) des risques liés à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions (réglementaires, fiscaux, économiques, etc...). La Société ne peut en outre garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle procédera se révéleront durablement rentables.

La Société a recours aux services d'experts qualifiés et spécialistes reconnus pour l'ensemble des aspects techniques, juridiques, financiers et fiscaux relevant d'une acquisition immobilière. Le comité d'investissement de la Société est habilité à étudier chaque projet d'investissement immobilier et les problématiques techniques et juridiques afférentes à ces projets.

- **Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs**

Le portefeuille de la Société sera évalué chaque année par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I et du rapport COB de février 2002 (la COB est devenue l'AMF depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS). L'approche de la valeur vénale est approchée suivant la méthode du « Discounted Cash Flow » avec un recoupement par une seconde méthode dite par comparaison. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier. Dès lors, l'évaluation des actifs peut ne pas être strictement équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.

La Société, au regard de la valeur communiquée par les experts, peut être amenée à constituer des provisions pour dépréciation, suivant les procédures comptables définies en la matière, dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par la Société par référence à la valeur d'expertise s'avérerait inférieure à la valeur nette comptable (méthode applicable aux comptes sociaux).

- **Risques liés à la réglementation applicable**

Dans la conduite de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers tertiaires, la Société est tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes à son statut de SIIC une fois l'option exercée, de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux. Toute modification substantielle de cette réglementation est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme c'est habituellement le cas pour les propriétaires d'actifs tertiaires, la Société ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à la Société, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

- **Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut**

La Société bénéficiera dès que possible du régime fiscal des SIIC et à ce titre sera exonérée d'impôt sur les sociétés. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses profits et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de ces conditions.

Par ailleurs, l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports ou de cessions par des sociétés industrielles ou commerciales sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts peut constituer une contrainte pour la société.

Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables au SIIC seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

- **Risques environnementaux et liés à la santé (amiante, légionelle, plomb, installations classées)**

L'activité de la Société est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution (installations classées), l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation. Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus strictes, la Société pourrait enregistrer des dépenses supplémentaires.

Par ailleurs, en sa qualité de propriétaire de ces constructions, installations ou terrains, la Société pourrait voir engager sa responsabilité en cas de manquement à ses obligations.

La Société est propriétaire d'une parcelle de terrain qu'elle loue à la société BP France qui y exploite une station service. En vertu du contrat de bail, toute problématique en matière environnementale est à la charge du locataire et sous sa responsabilité directe.

La Société est propriétaire de bâtiments loués à la société Renault comportant 2 tours aérofrigérantes relevant d'un classement en installations classées dont l'entretien et le suivi en matière de contrôles sont sous la responsabilité du locataire. Ces bâtiments

comprennent par ailleurs quelques matériaux contenant de l'amiante (principalement certaines dalles de sol) qui sont suivis et gérés conformément aux réglementations actuellement en vigueur.

Au regard de la réglementation, la Société n'a aucune obligation se traduisant par des dépenses supplémentaires par rapport à celles déjà prévues. Toute évolution de la réglementation relative aux contraintes environnementale pourrait engager la Société à effectuer des dépenses supplémentaires.

#### 4.2 RISQUES LIES A LA SOCIETE

- **Faits exceptionnels et litiges**

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent ou susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société.

### **5. INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE**

#### 5.1 HISTOIRE ET EVOLUTION

##### **5.1.1 Dénomination sociale**

La dénomination sociale de la Société est "Société Foncière Paris - Ile de France".

##### **5.1.2 Lieu et numéro d'identification unique**

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro d'identification unique 414 877 118.

##### **5.1.3 Date de constitution et durée**

La Société a été constituée le 19 décembre 1997 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans expirant le 19 décembre 2096.

##### **5.1.4 Siège social, forme juridique et législation applicable**

Le siège social de la Société est situé 26, boulevard Malesherbes, 75008 Paris (téléphone : 01 43 12 39 00).

La Société est une société anonyme de droit français à conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce et du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

##### **5.1.5 Historique de la Société**

###### *5.1.5.1 Historique de la constitution de la Société*

La Société a été créée le 19 décembre 1997 sous la forme d'une société par actions simplifiée par la Caisse Centrale de Réassurance, en vue de la réalisation le 31 décembre 1997, de l'apport d'un ensemble immobilier situé au 250, route de l'Empereur à Rueil Malmaison.

### *5.1.5.2 Histoire et évolution de l'activité de la Société*

La Société détient cet ensemble immobilier depuis cette date et en assure la gestion locative depuis le deuxième trimestre 2005.

La totalité des actions constituant le capital social de la Société a été vendue par la Caisse Centrale de Réassurance à Holding Wilson 250 le 31 mai 2005. La Société a été transformée en société anonyme le 8 juillet 2005.

Depuis cette date, la Société a procédé à l'acquisition des actifs immobiliers décrits aux points 8.1.2 et 8.1.3.

## 5.2. INVESTISSEMENTS

Les investissements de la Société sont réalisés directement par la Société ou au moyen de prises de participations dans des sociétés, sous quelque forme que ce soit, ou par l'intermédiaire de sociétés ad hoc, acquises ou constituées aux fins de procéder aux investissements.

## **6. APERÇU DES ACTIVITES DE LA SOCIETE**

### 6.1 PRESENTATION GENERALE

La Société s'intéresse prioritairement au marché des bureaux, des locaux d'activités et des entrepôts de proximité loués, et le cas échéant susceptibles de rénovation ou transformation à moyen terme, en région parisienne.

#### **Le marché de l'investissement**

Le marché de l'investissement pour ce type d'actifs est particulièrement important.

C'est le 2ème marché en Europe après Londres.

Les prix d'acquisition ou de vente sont, début 2006, orientés légèrement à la hausse en raison de l'abondance de capitaux disponibles.

Le stock total de bureaux en région parisienne est de 48 millions de m<sup>2</sup>, des locaux d'activités de 30 millions de m<sup>2</sup> auxquels s'ajoutent 28 millions de m<sup>2</sup> pour les entrepôts.

La valeur totale de tous ces actifs est comprise entre 200 et 300 milliards d'euros.

Le volume des biens échangés chaque année sur le marché est depuis plusieurs années très sensiblement supérieur à 10 milliards d'euros par an.

C'est le marché le plus diversifié d'Europe même si la valeur annuelle des transactions est légèrement inférieure à celle constatée dans le grand Londres, ville où la rotation des patrimoines est la plus rapide.

#### **Le marché locatif**

L'offre sur le marché locatif tertiaire est relativement bien maîtrisée depuis une dizaine d'années.

Le taux de vacance est inférieur à 7% en moyenne ce qui est considéré comme un bon niveau d'équilibre.

La variation du niveau des loyers en immobilier tertiaire est généralement corrélée avec l'anticipation des propriétaires et des locataires de la situation économique à venir (décélération ou reprise).

En 2005, le consensus du marché était que les loyers avaient atteint un point bas.

### **Les évolutions réglementaires**

Il n'y a sans doute pas à attendre durant ces prochaines années de bouleversement majeur en matière de réglementation des loyers.

L'indice INSEE de la construction devrait rester l'indice d'augmentation annuel.

La législation environnementale et sociale (pollution, légionellose, amiante, plomb, équipement recevant du public,...) aura sans doute tendance à se durcir légèrement.

La réglementation en matière d'urbanisme ne devrait guère se simplifier et ne devrait pas avoir d'effet accélérateur sur la mise sur le marché de stocks qui ne seraient pas en adéquation avec la demande.

Plus incertain est l'environnement financier s'agissant de l'évolution des taux d'intérêts. On peut aussi s'interroger sur le maintien à moyen terme d'un volume important de liquidités prêtes à s'investir dans l'immobilier.

Il s'agit là toutefois d'évolutions lentes, et globalement l'environnement économique de la société laisse peu de place à l'incertitude.

### **L'environnement concurrentiel**

L'environnement de la Société sera très concurrentiel en 2006 et sans doute les années suivantes car l'offre de capitaux prêts à s'investir dans l'immobilier a de fortes chances d'excéder durablement le montant des biens disponibles. Les allocations à cette classe d'actifs de la part des institutions gérant de l'épargne longue (compagnies d'assurances et fonds de pensions) sont en effet encore loin d'être suffisantes, que ce soit en immobilier direct ou en actions de sociétés foncières.

Le segment des actifs d'une valeur de 5 à 50 millions d'euros sur lequel se positionne pour l'essentiel la Société reste toutefois moins recherché que les immeubles plus importants que visent les grandes institutions classiques (Compagnies d'assurances) et la plupart des fonds d'investissement immobilier. Les petits immeubles (à moins de 5 millions d'euros) font l'objet d'une demande croissante de la part de particuliers.

Les principaux concurrents de la Société sur le marché sont quelques fonds spécialisés, généralement constitués de capitaux anglo-saxons qui ont une bonne expérience des locaux d'activités et des zones tertiaires de la région parisienne. Trois ou quatre intervenants de ce type peuvent être dénombrés. Quelques sociétés foncières de taille moyenne ont également un « focus » proche de la Société.

La Société se situe sur le marché de l'immobilier tertiaire (et notamment des immeubles de bureaux) concentré sur la région parisienne.

Toutefois, le marché de l'investissement immobilier constitue un marché éclaté tant au regard de la typologie de ses produits (actifs immobiliers) qu'au regard de ses acteurs.

Parmi les investisseurs significatifs de l'année 2005 figurent notamment un certain nombre de sociétés foncières françaises (soumises au régime SIIC), de fonds d'investissements français et étrangers, ainsi que des institutionnels (compagnies

d'assurance, ...). Toutefois, aucun de ces acteurs ne détient une part de marché significative sur le marché considéré.

Certains acteurs immobiliers peuvent être considérés comme des concurrents de la Société dans la mesure où ils interviennent pour partie sur le même segment de marché : on peut citer notamment certaines sociétés foncières cotées telles que Foncière des Régions, Affine, Société de la Tour Eiffel, Mines de la Lucette et Vectrane, et certains fonds d'investissements comme MSREF, Whitehall, Proudreed, et LFPI. En outre, un certain nombre de personnes physiques et de sociétés immobilières de petite taille peuvent également être intéressées par certains actifs recherchés par la Société.

### **Assurances et couverture des risques**

La Société a mis en œuvre une politique de couverture des principaux risques liés à son activité et continuera à appliquer la même politique dans le cadre du développement futur de son activité.

La police d'assurance souscrite par la Société auprès de la compagnie d'assurance AGF par la Société est une police d'assurance multirisque Immeuble, en vigueur depuis le 31 mai 2005.

Depuis le 31 mai 2005, cette police d'assurance couvre l'immeuble d'une superficie de 23.745 m<sup>2</sup> situé 250, Route de l'Empereur, 92500 Rueil – Malmaison.

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2005, cette police a été étendue aux bureaux de la Société d'une superficie de 300 m<sup>2</sup> situés 26, boulevard Malesherbes et aux actifs acquis par la Société le 11 janvier 2006 et le 7 février 2006, détenus par la SCI 43 rue du Landy et par la SCI du Chemin de Presles.

Cette police couvrait au 31/12/2005, les bâtiments et les installations et matériels détenus par l'assuré contre les événements suivants :

- incendie, foudre, explosions et risques spéciaux, à concurrence de trente millions d'euros (30.000.000 €) ;
- Volet « Tous Risques Sauf », à concurrence de un million cinq cent mille euros (1.500.000 euros) ;
- dommages électriques, à concurrence de cent cinquante mille euros (150.000 €) ;
- vols et détériorations immobilières, à concurrence de vingt cinq mille euros (25.000 €) ;
- bris de glaces, à concurrence de quarante mille euros (40.000 €) ;
- bris de machine, à concurrence de quarante mille euros (40.000 €) ;
- inondations, refoulement des égouts, canalisations enterrées, à concurrence de cinq cent mille euros (500.000 €) ;
- honoraires d'experts (selon un barème) ;
- responsabilité civile propriétaire d'immeuble, à concurrence d'un montant global de quatre millions d'euros (4.000.000 €) ;
- frais et pertes divers, dont pertes de loyers et/ou pertes d'usage, le montant global de capitaux garantis étant de neuf millions d'euros (9.000.000 €) ;

- les recours des voisins et des tiers, le montant global de capitaux garantis étant de neuf millions d'euros (9.000.000 €).

La Société n'a pas souscrit d'assurance particulière par rapport à ses dirigeants, considérant qu'il n'y a pas de dépendance par rapport à des personnes clefs.

#### Les atouts principaux de la Société sont :

- sa connaissance précise de la banlieue parisienne (de ses zones tertiaires, d'activités et de ses entreprises), ainsi que la qualité de ses sources d'information (Banques, sociétés d'aménagement et agents de taille moyenne) ;
- l'expérience approfondie et diversifiée de son équipe de management ;
- la possibilité d'opter, après cotation, pour le statut des SIIC, qui permettra à SFPI de se positionner sur des externalisations d'actifs de sociétés de taille moyenne, dans le cadre des dispositifs prévus par les lois de finances initiales et rectificatives pour 2005.

## 6.2 LE MARCHE

### 6.2.1 Un marché de grande taille

<b>2004</b>	<b>Paris</b>	<b>Londres</b>	<b>Madrid</b>	<b>Amsterdam</b>	<b>Francfort</b>
Population (Millions hab.)	10.5	7.2	3.1	0.7	0.6
Investissement dans les bureaux (Mds €)	<b>10.1</b>	<b>12.9</b>	2.5	<1	<1
PNB par habitant (milliers €)	25.2	26.5	21.2	26.6	24.1
Stock de bureaux Centre des affaires (millions de m <sup>2</sup> )	<b>30</b>	<b>25</b>	13.3	6.8	11.4

Source : IEIF

### 6.2.2 Un stock important en volume (Région parisienne)

Stock total en milliers de m2:

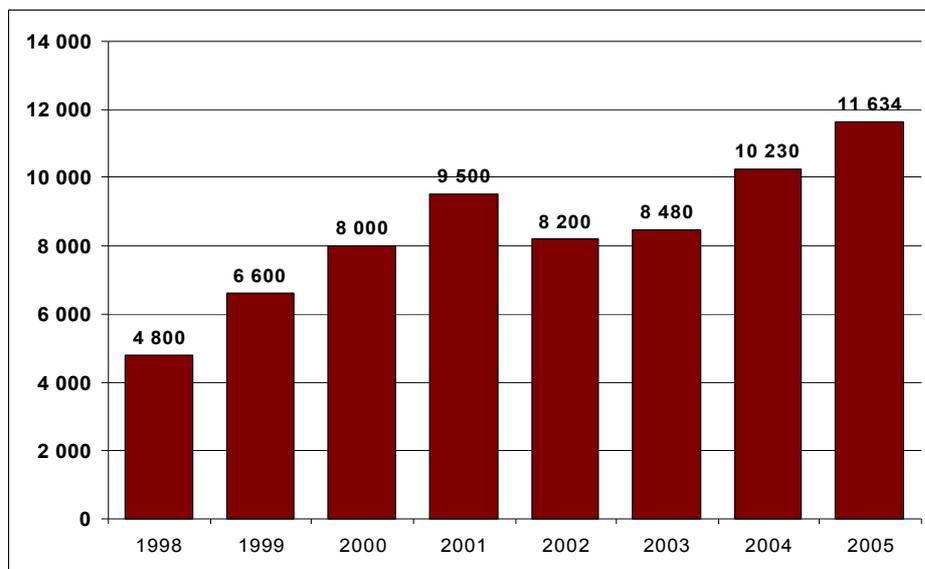
- de bureaux	<b>48 000</b>
- d'entrepôts	<b>28 000</b>
- de locaux d'activités	<b>30 000</b>

Loués dans l'année 2004

	en milliers de m2
- bureaux	<b>1 410</b>
- entrepôts	<b>830</b>
- locaux d'activités	<b>550</b>

Source : IEIF

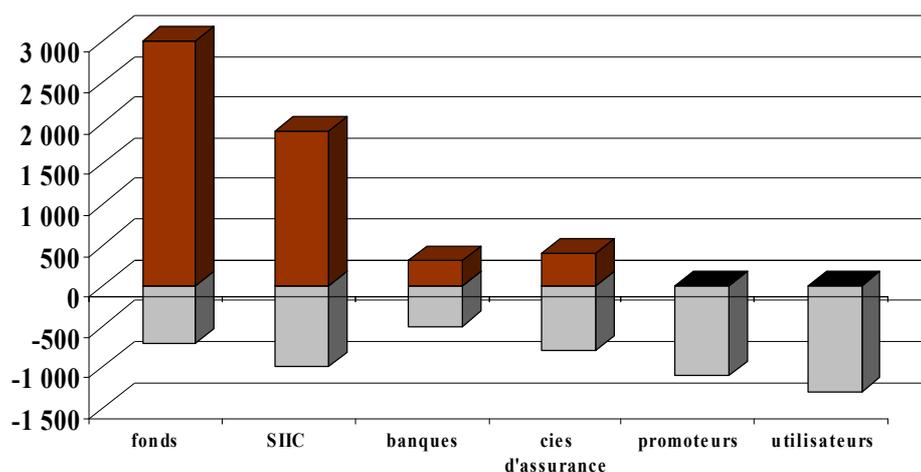
### 6.2.3 Montant global de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en Ile-de-France (en millions d'euros)



Source : IEIF

Les volumes d'investissement sont particulièrement élevés en région parisienne depuis plusieurs années avec un rôle important de la part des sociétés foncières cotées.

### 6.2.4 Volumes d'investissements : acquisitions et ventes du 1er semestre 2005

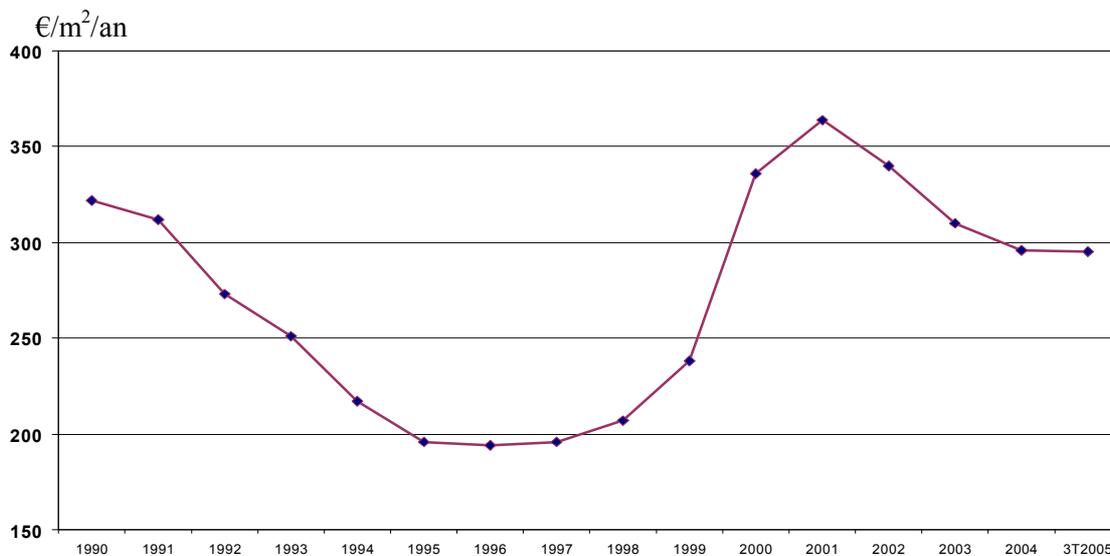


Source : IEIF

■ Ventes ■ Acquisitions

Le rôle des sociétés foncières cotées s'est sensiblement accru au cours des dernières années.

## 6.2.5 Marché Locatif : Evolution du loyer moyen pondéré des bureaux neufs ou restructurés en Ile de France

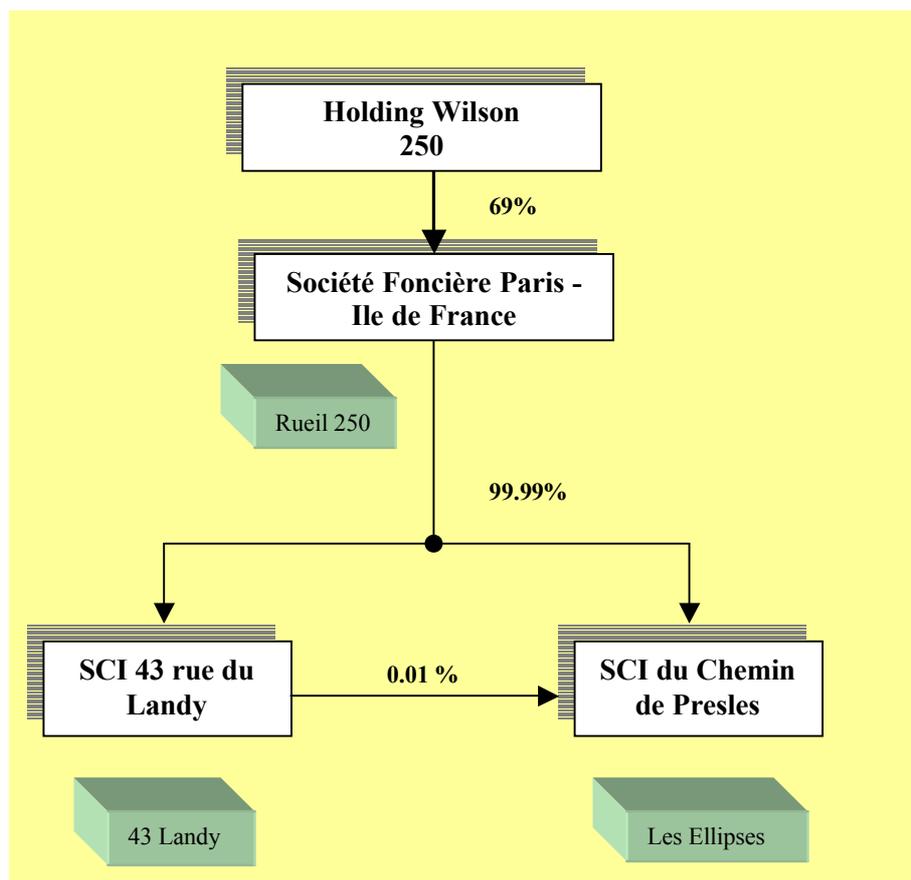


Source : IEIF

Le marché locatif des bureaux en région parisienne est de l'avis de la plupart des experts en voie de stabilisation, un point bas ayant été atteint.

## 7. ORGANIGRAMME

### 7.1 ORGANIGRAMME DE LA SOCIETE



Les actions composant le capital de Holding Wilson 250 sont réparties de la manière suivante :

Actionnaires	Nbre d'actions	% du capital détenu
Jean Paul Dumortier	250	5,00%
Didier Brethes	150	3,00%
Abcd Invest SAS	103	2,06%
Florence Soulé de Lafont	40	0,80%
Bruno Kahan	250	5,00%
Bernard Maillet	125	2,50%
Jean Louis Bureau	40	0,80%
Kléber Rossillon	415	8,30%
Neuflize Vie	1 665	33,30%
Olivier de la Morinière	415	8,30%
Kuwait Investment Company	835	16,70%
Razin Group	165	3,30%
B el K Devop Consultants SAL	420	8,40%
Sté Parisienne de Carrelages et Mosaïques	85	1,70%
B M Finance et Investissement	21	0,42%
Robert Sursock	21	0,42%
<b>Total</b>	<b>5 000</b>	<b>100,00%</b>

La SCI 43 rue du Landy a été créée le 21 décembre 2005 en vue de l'acquisition opérée le 11 janvier 2006, d'un actif immobilier situé à la même adresse.

La SCI du Chemin de Presles a été créée le 27 janvier 2006 en vue de l'acquisition opérée le 7 février 2006, d'un ensemble immobilier situé à Saint Maurice.

## 7.2 REORGANISATION

### - Changement de dénomination sociale

La Société, initialement dénommée Rueil 250, a changé de dénomination sociale aux termes d'une décision collective des associés en date du 8 juillet 2005.

### - Transformation de la Société en société anonyme

En vue de l'admission de ses actions sur le marché *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris, la Société, initialement constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée, a été transformée en société anonyme à conseil d'administration aux termes d'une décision collective des associés en date du 8 juillet 2005.

### - Modification de la durée des exercices sociaux

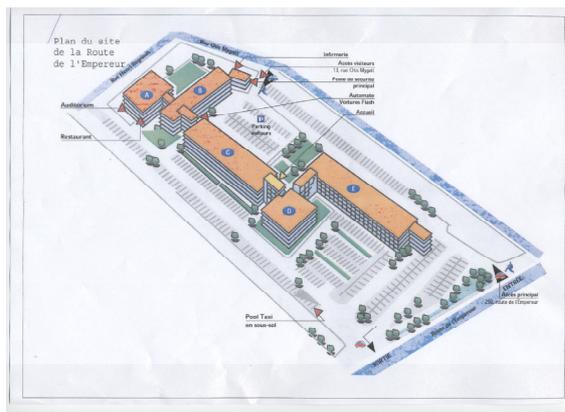
Lors de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 9 février 2006, la durée des exercices sociaux de la Société a été modifiée de sorte que l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2006 sera clos le 31 mars 2006, que celui qui s'ouvrira le 1<sup>er</sup> avril 2006 sera clos le 31 décembre 2006, les exercices ultérieurs ayant chacun une durée d'un an.

## 8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

### 8.1 ACTIFS IMMOBILIERS



#### 8.1.1 « Rueil 250 » :



Faisant partie dès l'origine du patrimoine de la SFPI, l'immeuble est situé à Rueil - Malmaison (Hauts de Seine), à 8 km de Paris. Il a été construit en 1975 sur un terrain de 26.349 m<sup>2</sup> et entièrement rénové en 1996.

Il est composé de 5 bâtiments de bureaux, totalisant 23.745 m<sup>2</sup> de surfaces louables, avec un restaurant interentreprises, et 629 places de parkings. L'ensemble des 5 bâtiments est loué en totalité à la société Renault.

Une emprise de terrain d'une superficie d'environ 2.600 m<sup>2</sup> est donnée à bail commercial à BP France, sur laquelle le preneur à bail a édifié une station-service.

Les loyers annuels HT et HC de cet ensemble immobilier représentent 2,7 M€.

### 8.1.2 « les Ellipses »:



Cet immeuble est situé à Saint Maurice (Val de Marne), à 6 km de Paris, et à 600 mètres de la station Joinville-le-Pont du RER A. Il est composé de deux bâtiments, pour une surface totale de 10.000 m<sup>2</sup> surface hors-œuvre nette, et a été achevé en 1993.

L'ensemble est entièrement loué à cinq locataires, dont deux administrations publiques qui représentent 70% des surfaces occupées. Les loyers annuels HT et HC de cet ensemble immobilier représentent 2,3 M€.

La promesse de vente de l'immeuble a été signée par la Société le 19 décembre 2005, et l'acte authentique de cette acquisition a été signé par la SCI du Chemin de Presles le 7 février 2006.

### 8.1.3 « 43 rue du Landy »

Cet immeuble a été acquis par la SFPI le 11 janvier 2006. Il est situé à Saint Denis à 1,8 km de Paris, et à moins de 300 mètres de la station « Stade de France » du RER B.

Il représente une surface de 3.800 m<sup>2</sup>, dont 800 m<sup>2</sup> de bureaux et 3.000 m<sup>2</sup> d'entreposage. Sa location est en cours.

### 8.1.4 Valeurs vénales

L'expert immobilier CB Richard Ellis Valuation a réalisé une expertise des trois actifs précités afin de déterminer leur valeur vénale actuelle.

<b>Actifs immobiliers - adresse</b>	<b>Valeur Vénale Hors droits</b>	<b>Valeur Vénale Droits inclus</b>
250 route de l'Empereur - 92500 Rueil Malmaison	33 010 000	35 055 000
3/5 chemin de Presles - 94410 Saint Maurice	31 150 000	33 084 000
43 rue du Landy - 93200 Saint Denis	3 610 000	3 830 000
<b>Total</b>	<b>67 770 000</b>	<b>71 969 000</b>

## 8.2 Environnement

Les actifs immobiliers de la Société sont soumis à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution (installations classées), l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation.

La Société est propriétaire des actifs suivants, soumis à la réglementation décrite ci-dessus :

- une parcelle de terrain louée à la société BP France, qui y exploite une station service, étant précisé, qu'en vertu du contrat de bail, toute problématique en matière environnementale est à la charge du locataire et sous sa responsabilité directe ;
- des bâtiments loués à la société Renault comportant 2 tours aérofrigorantes relevant d'un classement en installations classées dont l'entretien et le suivi en matière de contrôles sont sous la responsabilité du locataire. Ces bâtiments comprennent par ailleurs quelques matériaux contenant de l'amiante (principalement certaines dalles de sol) qui sont suivis et gérés conformément aux réglementations actuellement en vigueur.

## 9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

### 9.1 PRESENTATION

#### 9.1.1.Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la société représente 2.65 M€ pour l'exercice 2005. Il correspond aux loyers perçus sur l'immeuble que détient la Société à Rueil-Malmaison et est en légère augmentation annuelle par rapport aux exercices 2004 et 2003 (respectivement 2.54 M€ et 2.47 M€) du fait de l'indexation des loyers sur l'indice national du coût de la construction.

#### 9.1.2.Autres produits d'exploitation

Il n'y a pas d'autres produits d'exploitation significatifs.

#### 9.1.3.Principaux postes de charges d'exploitation

Les principaux postes de charges s'établissent comme suit pour l'exercice 2005 :

- autres achats et charges externes : **793 K€**
  - dont 200 K€ au titre des honoraires liés à la recherche de nouveaux actifs
  - dont 520.2 K€ au titres des charges de gestion et d'organisation de la société
  - dont 25.8 K€ au titres des assurances propriétaire des actifs immobiliers
  - dont 47 K€ de dépenses d'entretien et de réparation courants des actifs immobiliers
- impôts et taxes : **5.3 K€**
  - dont 476.1 K€ de taxe sur les bureaux et de taxe foncière intégralement refacturées aux locataires au titre de leurs baux
  - dont 5.3 K€ d'autres impôts et taxes assumés directement par la société
- charges de personnel : **37.9 K€**
  - dont salaires : 26.2 K€
  - dont charges sociales : 11.7 K€

#### 9.1.4. Excédent brut d'exploitation (EBE)

L'excédent brut d'exploitation (EBE) s'établit comme suit au cours des 3 dernières années :

2005 : 1 817 K€

2004 : 2 350 K€

2003 : 2 150 K€

#### 9.1.5. Dotations aux amortissements

2005 : 615 K€

2004 : 603 K€

2003 : 603 K€

### 10. TRESORERIE ET CAPITAUX

Sont présentées dans cette section :

- (i) l'analyse des flux de trésorerie issus des comptes sociaux de la Société (normes françaises) sur les périodes allant du 31 décembre 2003 au 31 décembre 2005 ; et
- (ii) les sources de financement disponibles pour les investissements futurs.

#### 10.1 PRESENTATION GENERALE

La présentation générale de cette section est applicable à l'analyse des flux de trésorerie de la Société.

#### 10.2 COMPARAISON DES FLUX DE TRESORERIE ET DE FINANCEMENT DE LA SOCIETE (NORMES FRANÇAISES)

	En milliers d'Euros	
FLUX DE TRESORERIE	2005	2004
Résultat net de la société	1 009,3	1 116,6
dotations aux amortissements	615,8	603,9
dotations aux provisions		29,2
Variation du besoin de fond de roulement lié à l'activité	-257,0	163,2
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>	<b>1 368,1</b>	<b>1 912,9</b>
Acquisitions d'immobilisations	-323,1	
Variation des autres immobilisations financières	-43,7	0,0
indemnité d'immobilisation sur acquisition d'actif	-1 500,5	
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-1 867,3</b>	<b>0,0</b>
Dividendes versés aux actionnaires	-1 061,2	-975,0
Réduction de capital en numéraire	-4 700,0	
Augmentation de Capital en numéraire	12 600,0	
Emission de bsa	80,0	
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATION DE FINANCEMENT</b>	<b>6 918,8</b>	<b>-975,0</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>6 419,6</b>	<b>937,9</b>
Trésorerie d'ouverture	6 771,9	5 834,0
Trésorerie de clôture	13 191,5	6 771,9
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>6 419,6</b>	<b>937,9</b>

### 10.3 COMPARAISON DES FLUX CONSOLIDES DE TRESORERIE ET DE FINANCEMENT DE LA SOCIETE

N/A

### 10.4 SOURCES DE FINANCEMENT DISPONIBLES POUR LES INVESTISSEMENTS FUTURS

Jusqu'à la date d'enregistrement du présent document de base, tous les investissements ont été financés par la trésorerie disponible, provenant de l'activité locative de la Société et des renforcements de fonds propres lors de l'augmentation de capital du 8 novembre 2005 (12.6 M€), ou de quasi fonds propres lors de l'émission d'obligations remboursables en actions du 19 janvier 2006 (85 M€), récemment opérées.

La Société dispose au 15 février 2006 d'une capacité d'investissement disponible de 65 M€ pour l'acquisition de nouveaux actifs avant tout recours à un endettement bancaire.

Après avoir utilisé ces disponibilités, la Société entend poursuivre son programme d'acquisition d'actifs immobiliers en ayant recours à des financements bancaires.

Ce recours à l'effet de levier bancaire sera limité, la Société n'ayant pas le souhait d'aller au-delà d'un ratio maximal de LTV (loan to value) de 60% (rapport entre le capital restant dû des crédits bancaires divisé par la valeur économique des actifs immobiliers détenus par la Société et ses filiales).

## 11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCE

La Société exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de louer, des actifs immobiliers. A ce titre, la Société ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

## 12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

### 12.1 STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

L'objectif d'investissement de la Société représente un montant global de l'ordre de deux cent millions d'euros (200.000.000 €) par an.

La Société recherche des actifs immobiliers tertiaires, des immeubles de bureaux pour les deux tiers, et des locaux d'activité, commerce, et/ou entrepôts de proximité pour un tiers, situés essentiellement en région parisienne (première ou deuxième couronne). Le revenu locatif brut sur le portefeuille d'actifs ainsi acquis devrait se situer dans une fourchette comprise entre 7% et 8%.

Les actifs recherchés sont des actifs disposant, sauf exception, de revenus locatifs immédiats, avec des loyers inférieurs ou conformes aux valeurs locatives actuelles du marché (application d'une décote en cas de survaleur), et pouvant présenter selon le cas, des perspectives de valorisation à moyen terme (sept à dix ans) éventuellement après restructuration immobilière, du fait de leur localisation, de leur situation locative et/ou de la nature des constructions existantes dans le cadre d'opérations de restructuration ou de tertiarisation progressive.

Les prix des actifs recherchés sont compris entre cinq millions d'euros (5.000.000 €) et trente millions d'euros (30.000.000 €).

Les moyens de recherche des actifs immobiliers mis en œuvre par la Société sont assurés par l'équipe interne à la Société, composée de professionnels de l'immobilier (réseau des sociétés foncières, compagnies d'assurance, collectivités locales...), par des agents externes (agences immobilières réputées telles que JLL, CBRE ....), et par le biais de divers partenariats.

## 12.2 DEVELOPPEMENT

### 12.2.1 A court terme (un an)

Au 9 février 2006, le patrimoine immobilier de la Société représentait 67,77 M€ de valeur économique (hors droits).

La Société a engagé un programme d'acquisition d'actifs immobiliers destiné à compléter son patrimoine pour atteindre une valeur totale comprise entre 200 et 250 M€, dans un délai d'un (1) an.

Le financement de ce programme d'investissement (entre 130 M€ et 180 M€ d'actifs nouveaux à acquérir) est assuré par les fonds propres disponibles dont dispose la Société à la suite de l'émission d'obligations subordonnées remboursables en actions en date du 6 février 2006, d'un montant nominal global de quatre vingt cinq millions onze mille cent cinquante deux euros et quatre vingt centimes (85.011.152,80 €), et pour le reste, par un recours à des crédits bancaires.

Après réalisation de ce programme d'investissement, la situation de la Société sera la suivante (en normes françaises) :

- actifs immobiliers (en valeur économique) : entre 200 M€ et 250 M€ ;
- capitaux propres (en valeur économique) : 46 M€ ;
- obligations subordonnées remboursables en actions : 85 M€ ;
- dettes bancaires : entre 70 M€ et 120 M€.

### 12.2.2 A moyen terme (cinq à huit ans)

La Société souhaite se développer de façon à disposer à moyen terme d'un patrimoine d'actifs immobiliers au minimum de l'ordre d'un milliard d'euros (1.000.000.000 €), financé pour partie par fonds propres et pour partie par endettement bancaire.

Elle fera appel public à l'épargne au cours de cette période pour lever de nouveaux fonds et entend également recourir, dans la mesure où le coût de l'endettement restera compatible avec sa performance intrinsèque, au crédit bancaire pour mener à bien ce développement.

Dans les conditions de marché actuelles, la Société n'envisage pas de recourir à une structure de financement dont l'effet de levier bancaire représenterait, par rapport à la valeur économique de son patrimoine immobilier, un ratio Loan To Value supérieur à 60%.

La Société entend couvrir le risque d'une évolution défavorable des taux d'endettement par la mise en place d'instruments de couverture adaptés, de façon à limiter pour les prochaines années la volatilité de ses résultats du fait d'une hausse des taux applicables à son endettement bancaire.

### 12.3 EQUIPE ET ORGANISATION

La Société s'est dotée d'une équipe de direction de professionnels de l'immobilier et de la finance, disposant d'une large expérience et d'une connaissance approfondie des actifs immobiliers tertiaires et des secteurs géographiques concernés par la stratégie d'investissement.

Cette équipe sera complétée au fur et à mesure de la réalisation du programme d'acquisition de la Société par de nouveaux recrutements de professionnels de l'*asset management* immobilier.

Deux recrutements de cadres expérimentés sont en cours et la Société estime que son effectif devrait être d'une dizaine de personnes environ d'ici un an.

### 12.4 REGIME FISCAL ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION VIS-A-VIS DES ACTIONNAIRES

La Société entend se situer dans le cadre du régime fiscal des SIIC prévu par l'article 208 C du Code Général des Impôts pour lequel elle optera après l'admission de ses actions aux négociations sur *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris, la date envisagée pour l'application du régime étant le 1<sup>er</sup> avril 2006.

En conséquence, elle s'engage à respecter les obligations de distribution suivantes :

- distribution annuelle des résultats nets issus des activités locatives au moins à hauteur de 85% ;
- distribution des résultats nets issus des plus-values de cession au moins à hauteur de 50% dans les deux années (cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières) ;
- redistribution intégrale des dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés pouvant ultérieurement faire partie du périmètre d'option.

## 13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DE BENEFICE

La Société n'envisage pas de faire de prévision ou d'estimation de bénéfice.

## 14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

### 14.1 ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DE LA DIRECTION

#### 14.1.1 Conseil d'administration

L'administration de la Société est confiée à un Conseil d'administration composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) au plus, sous réserve des exceptions prévues par la loi en cas de fusion. Le mandat des administrateurs est d'une durée de six (6) années, renouvelable.

Les administrateurs de la Société sont, à la date d'enregistrement du présent document de base, les suivants :

Nom, prénom, âge, adresse professionnelle	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société
<p><b>Jean-Paul DUMORTIER</b> 57 ans 26, boulevard Malesherbes 75008 Paris</p>	<p>Président du Conseil d'administration 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005)  Directeur Général 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005)</p>	<p>Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.  Administrateur de la Banque Populaire Rives de Paris.</p>
<p><b>Didier BRETHERS</b> 47 ans 26, boulevard Malesherbes 75008 Paris</p>	<p>Administrateur 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005)  Directeur Général Délégué 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005)</p>	<p>Président de la SAS ABCD Invest</p>
<p><b>Patrick BEGHIN</b> 58 ans 26, boulevard Malesherbes 75008 Paris</p>	<p>Directeur Général Délégué 6 ans (nommé depuis le 8 novembre 2005)</p>	
<p><b>Robert K. SURSOCK</b> 61 ans 17, avenue George V 75008 Paris</p>	<p>Administrateur 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005)</p>	<p>Président Directeur Général de PrimeCorp Finance SA (France)  Président de PremiaCorp SA (Luxembourg)  Administrateur de PrimeCorp Participation (Luxembourg)  Administrateur de IT Investment Cie SAE (Egypte)  Administrateur de HSBC Financial Services Middle East (Dubai)  Administrateur de Arab Gateway Fund Ltd  Administrateur de Zad Capital Partners (Barhein)</p>
<p><b>Bernard MAILLET</b> 58 ans 254, rue du Faubourg Saint –Honoré 75008 Paris</p>	<p>Administrateur 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005)</p>	<p>Gérant de la société civile immobilière France Opéra Paris</p>

<b>Serge BAYARD</b> 42 ans 3 bis rue Louis Braille, 75012 Paris	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 28 octobre 2005)	Administrateur de la société ALIS Président du comité consultatif des investisseurs du fonds d'investissement FIDEPPP
<b>Evelyn CHOW</b> 31 ans 50, Sloane Street, Flat 27 LONDRES SW1X 9SN Royaume-Uni	Administrateur 6 ans (nommée depuis le 28 octobre 2005)	
<b>Barthélémy RAYNAUD</b> 62 ans 37, boulevard Beaumarchais 75003 Paris	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 28 octobre 2005)	Groupe des CAISSES D'ÉPARGNE FONCIER SERVICES IMMOBILIERS : Président du Directoire CILOGER : Président du Conseil de Surveillance CRÉDIT FONCIER REIM (SAS) : Président GESTRIMELEC : Administrateur KEOPS SERVICES : Président Directeur Général GESTRIM : Membre du Conseil de Surveillance ICADE EMGP : représentant du Crédit Foncier, Administrateur
<b>Bruno de SCORBIAC</b> 40 ans 4 bis avenue Pasteur 92400 Courbevoie	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 28 octobre 2005)	Directeur financier de Neuflyze Vie Directeur du contrôle de gestion du Groupe Neuflyze Vie Membre du Directoire de Neuflyze Private Asset Président de la SICAV Placement Court terme Première
<b>Holding Wilson 250</b> 26, boulevard Malesherbes 75008 Paris	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 9 février 2005)	Néant
<b>PREDICA</b> 50-56, rue de la Procession 75015 Paris	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 9 février 2005)	Néant

A la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les administrateurs de la Société ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;

- aucun administrateur n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années ; et
- aucun administrateur n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

#### **14.1.2 Autres membres de la Direction**

Il n'existe aucun autre membre de la Direction à la date d'enregistrement du présent document de base.

#### **14.2 CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GENERALE**

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs, à l'égard de la Société, des membres du Conseil d'administration et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

A la connaissance de la Société, il existe un accord entre son actionnaire principal, la société Holding Wilson 250 et la société Forum European Realty Income S.à.r.l. aux termes duquel l'un des administrateurs de la Société a été nommé en cette qualité.

A la connaissance de la Société, il existe un accord entre son actionnaire principal, la société Holding Wilson 250 et la société PREDICA aux termes duquel l'un des administrateurs de la Société a été nommé en cette qualité.

A la connaissance de la Société, il existe un accord entre son actionnaire principal, la société Holding Wilson 250 et la société Stichting Pensioenfonds voor de Geestelijke en Maatschappelijke belangen ("PGGM") aux termes duquel ce dernier ou l'un de ses représentants pourrait être nommé en qualité d'administrateur de la Société.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucune restriction acceptée par les personnes visées à la section 14.1.1 du présent document de base concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société.

### **15. REMUNERATION ET AVANTAGES**

#### **15.1 REMUNERATION ET AVANTAGES EN NATURE DES ADMINISTRATEURS DE LA SOCIETE ET AUTRES MANDATAIRES SOCIAUX**

Le Conseil d'administration de la Société qui s'est tenu le 16 décembre 2005 a retenu deux catégories concernant la rémunération des mandataires sociaux :

- la rémunération fixe
- la rémunération variable.

Les principes suivants ont été retenus pour les années civiles 2005, 2006 et 2007, sous réserve de confirmation en temps utile par les instances décisionnaires.

Nom, prénom, âge, adresse professionnelle	Mandat et durée du mandat	Rémunération et avantages
<b>Jean-Paul DUMORTIER</b> 57 ans 26, boulevard Malesherbes 75008 Paris	Président du Conseil d'administration 6 ans  Directeur Général 6 ans	- rémunération fixe : néant pour 2005 et 2006, 180 000 € pour 2007.  - rémunération variable : néant pour 2005, suivant résultats obtenus pour 2006 et 2007 sur décision du conseil d'administration après préconisation du comité des nominations et rémunérations.
<b>Didier BRETHERS</b> 47 ans 26, boulevard Malesherbes 75008 Paris	Administrateur 6 ans  Directeur Général Délégué 6 ans	- rémunération fixe : néant pour 2005, 60 000€ pour 2006, 150 000 € pour 2007.  - rémunération variable : néant pour 2005, suivant résultats obtenus pour 2006 et 2007 sur décision du conseil d'administration après préconisation du comité des nominations et rémunérations.
<b>Patrick BEGHIN</b> 58 ans 26, boulevard Malesherbes 75008 Paris	Directeur Général Délégué 6 ans	- rémunération fixe : néant pour 2005 et 2006, 150 000 € pour 2007.  - rémunération variable : néant pour 2005, suivant résultats obtenus pour 2006 et 2007 sur décision du conseil d'administration après préconisation du comité des nominations et rémunérations.
<b>Robert K. SURSOCK</b> 61 ans 17, avenue George V 75008 Paris	Administrateur 6 ans	Néant
<b>Bernard MAILLET</b> 58 ans 254, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris	Administrateur 6 ans	Néant
<b>Serge BAYARD</b> 42 ans 3 bis, rue Louis Braille 75012 Paris	Administrateur 6 ans	Néant
<b>Evelyn CHOW</b> 31 ans 50, Sloane Street, Flat 27 Londres SW1X9SN Royaume-Uni	Administrateur 6 ans	Néant

<b>Barthélémy RAYNAUD</b> 62 ans 37, boulevard Beaumarchais 75003 Paris	Administrateur 6 ans	Néant
<b>Bruno de SCORBIAC</b> 40 ans 4 bis avenue Pasteur 92400 Courbevoie	Administrateur 6 ans	Néant
<b>Holding Wilson 250</b> 26, boulevard Malesherbes 75008 Paris	Administrateur 6 ans (	Néant
<b>PREDICA</b> 50-56, rue de la Procession 75015 Paris	Administrateur 6 ans	Néant

#### 15.2 SOMMES PROVISIONNEES PAR LA SOCIETE AUX FINS DU VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES AU PROFIT DES ADMINISTRATEURS ET AUTRES MANDATAIRES SOCIAUX

La Société n'a pas signé à ce jour de contrat spécifique aux fins de versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages au profit des administrateurs et autres mandataires sociaux.

Une réflexion est en cours sur ce sujet sans qu'un calendrier de mise en œuvre ou une position de principe n'ait été arrêté au stade actuel.

Aucune provision n'a donc été constituée au titre de 2005.

### 16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

#### 16.1 DIRECTION DE LA SOCIETE

La Société est représentée à l'égard des tiers par Monsieur Jean-Paul Dumortier, Directeur Général, qui exerce également la fonction de Président du Conseil d'administration de la Société.

Par décision en date du 8 juillet 2005, le Conseil d'administration de la Société a en effet choisi de confier la Direction Générale de la Société au Président du Conseil d'administration et a nommé Monsieur Jean-Paul Dumortier aux fonctions de Président et de Directeur Général.

Par décision en date du 8 juillet 2005, le Conseil d'administration a nommé Monsieur Didier Brethes aux fonctions de Directeur Général Délégué de la Société.

Par décision en date du 8 novembre 2005, le Conseil d'administration a nommé Monsieur Patrick Béghin aux fonctions de Directeur Général Délégué de la Société.

#### 16.2 CONTRATS ENTRE LES ADMINISTRATEURS ET LA SOCIETE

Il n'existe aucun contrat de services conclu entre la Société et l'un de ses administrateurs ou dirigeants à la date d'enregistrement du présent document de base.

### 16.3 COMITE D'INVESTISSEMENT, COMITE D'AUDIT ET DE SUIVI DES RISQUES ET COMITE DES NOMINATIONS ET DES REMUNERATIONS

Par décision en date du 8 novembre 2005, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité la création de trois comités, plus amplement décrits à la section 16.4 du présent document de base.

#### 16.3.1 Comité d'investissement

Le Comité d'investissement est composé de quatre administrateurs : Monsieur Jean Paul Dumortier, président du comité, Monsieur Didier Brethes, Madame Evelyn Chow et Monsieur Barthélémy Raynaud.

Le Comité d'investissement assiste le Conseil d'administration en assurant un suivi de la stratégie d'investissements et de cessions de la Société et en étudiant les principales opérations.

#### 16.3.2 Comité d'audit et de suivi des risques

Le Comité d'audit et de suivi des risques est composé de deux administrateurs : Monsieur Serge Bayard, président du comité, et Monsieur Bruno de Scorbiac, étant précisé que le Directeur Général Délégué, chargé entre autres des finances assiste aux réunions.

Le Comité d'audit et de suivi des risques aide le Conseil d'administration à veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et consolidés de la Société et à la qualité de l'information délivrée. Il a notamment pour mission, à l'occasion de l'établissement des comptes sociaux et consolidés, établis sur une base tant annuelle que semestrielle, ainsi que lors de la préparation de toute délibération concernant les comptes de la Société ou de la Société de formuler toute recommandation ou proposition au Conseil d'administration et dans les domaines décrits ci-après :

- (i) En ce qui concerne les comptes :
  - les méthodes et procédures comptables appliquées par la Société et le Groupe ;
  - les comptes sociaux et consolidés annuels et les commentaires qui les accompagnent avant que le Conseil d'administration en soit saisi ;
  - la nature, l'étendue et les résultats de la vérification des comptes par les commissaires aux comptes ;
  - les résultats intermédiaires et préliminaires ainsi que les commentaires qui les accompagnent.
- (ii) En ce qui concerne le contrôle externe :
  - la procédure de choix des commissaires aux comptes ;
  - le niveau et la répartition des honoraires des commissaires aux comptes, l'importance et la nature des missions qu'ils effectuent en-dehors de leur mission de contrôle des comptes.
- (iii) En ce qui concerne le contrôle interne et le contrôle des risques :
  - l'application satisfaisante des contrôles internes et des procédures de compte rendu d'information ;

- Il donne son avis sur l'organisation du contrôle interne. Il doit à cet effet être destinataire des rapports d'audit internes ou d'une synthèse périodique de ces rapports afin notamment d'apporter son assistance à la détection des risques majeurs ;
- les principaux risques financiers de la Société.

A cet effet, l'examen des comptes par le Comité d'audit et de suivi des risques doit être accompagné d'une note des commissaires aux comptes soulignant les points essentiels non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une note du Directeur Général Délégué chargé, entre autres, des finances décrivant l'exposition aux risques et les engagements hors bilan significatifs du groupe.

Le Comité d'audit et de suivi des risques se réunit au moins deux fois par an, chaque fois qu'il l'estime nécessaire, et préalablement aux réunions du Conseil d'administration dont l'ordre du jour comporte l'examen d'un sujet se rapportant à sa mission. La périodicité et la durée des séances du Comité d'audit et de suivi des risques doivent être telles qu'elles permettent un examen et une discussion approfondis des matières relevant de la compétence du Comité.

### **16.3.3 Comité des Nominations et des Rémunérations**

Le Comité des Nominations et des Rémunérations est composé de deux administrateurs: Monsieur Robert Sursock, en qualité de président du comité, et Monsieur Bernard Maillet, étant précisé que le Président Directeur Général assiste aux réunions.

Le Comité des Nominations et des Rémunérations émet toute recommandation au Conseil d'administration dans tous les domaines décrits ci-dessous :

- (i) toute candidature de membre indépendant au Conseil d'administration ;
- (ii) toutes évolutions significatives des modes et montants de rémunération des dirigeants ;
- (iii) tous projets de révocation et de nomination des dirigeants ;
- (iv) les cas de succession en cas de vacance imprévisible ;
- (v) la politique générale d'attribution d'options et toutes propositions en matière d'attribution d'option d'achat ou de souscription d'actions au bénéfice des dirigeants.

Le Comité des Nominations et des Rémunérations peut également émettre toute observation qu'il juge utile sur les modes et montants de rémunération des dirigeants autres que les mandataires sociaux.

Le Comité des Nominations et des Rémunérations se réunit au moins une fois par an et, en toute hypothèse, préalablement aux réunions du Conseil d'administration dont l'ordre du jour comporte l'examen d'un sujet se rapportant à sa mission. La périodicité et la durée des séances du Comité des Nominations et des Rémunérations doivent être telles qu'elles permettent un examen et une discussion approfondis des matières relevant de la compétence du Comité.

## **16.4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

La Société a mis en place, dans la perspective de l'admission de ses titres aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris, les dispositions

nécessaires pour se conformer au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France, en les adaptant au cas particulier, soit :

- le rapport du groupe de travail présidé par M. Bouton "Pour un meilleur gouvernement des entreprises cotées" de septembre 2002 (le "**Rapport Bouton**") ;
- le "principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation des rapports conjoints de l'AFEP et du MEDEF de 1995, 1999 et 2002", publiés par ces deux organismes le 20 octobre 2003 (les "**Recommandations MEDEF-AFEP**") ; et
- le Code de Déontologie de l'Institut français des administrateurs (IFA) en date du 25 mars 2004 (le "**Code de déontologie de l'IFA**").

Afin de mettre en œuvre les principes de gouvernement d'entreprise, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité, par décision en date du 19 janvier 2006, une charte de gouvernement d'entreprise qui entrera en vigueur concomitamment à l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris.

Les principales stipulations de cette charte de gouvernement d'entreprise sont résumées ci-après.

#### **16.4.1 Conseil d'administration**

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Il est doté des pouvoirs qui lui sont attribués par la loi et les statuts.

Toute délibération du Conseil d'administration portant sur un domaine de compétence d'un Comité devra avoir été précédée de la saisine dudit Comité compétent et ne pourra être prise qu'après la remise par le Comité compétent de ses recommandations ou propositions.

Cette consultation des Comités ne peut avoir pour objet de leur déléguer les pouvoirs qui sont attribués au Conseil d'administration par la loi ou les statuts.

Le Conseil d'administration, instance collégiale, a l'obligation d'agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de l'entreprise.

Les membres du Conseil d'administration exercent leurs fonctions avec loyauté et professionnalisme.

**Loyauté et bonne foi** : les membres du Conseil d'administration ne prennent aucune initiative qui viserait à nuire aux intérêts de la Société et agissent de bonne foi en toutes circonstances.

Outre l'obligation de discrétion prévue à l'article L. 225-37 du Code de commerce, chaque membre du Conseil d'administration doit se considérer comme astreint au secret professionnel pour toute information non publique dont il aurait eu connaissance dans le cadre de ses fonctions. Il s'engage personnellement à respecter la confidentialité totale des informations qu'il reçoit, des débats auxquels il participe et des décisions prises.

#### **Professionnalisme et implication :**

Les membres du Conseil d'administration :

- (i) s'engagent à consacrer à leurs fonctions le temps et l'attention nécessaires,
- (ii) doivent être assidus et participer, sauf impossibilité, à toutes les réunions du Conseil d'administration et des Comités dont ils sont membres,
- (iii) s'informent sur les métiers et les spécificités de l'activité de la Société, ses enjeux et ses valeurs,
- (iv) s'attachent à mettre à jour les connaissances qui leur sont utiles pour le bon exercice de leur mission,
- (v) sont tenus de demander et de faire toutes diligences pour obtenir dans les délais appropriés les éléments qu'ils estiment indispensables à leur information pour délibérer au sein du Conseil d'administration en toute connaissance de cause.

Il appartient à l'assemblée générale d'allouer aux membres du Conseil d'administration, en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle. Dans un tel cas, le Conseil d'administration répartit, librement, après avis du Comité compétent, cette rémunération entre ses membres en prenant, éventuellement, en considération la participation des membres à l'un des Comités.

Il peut être alloué par le Conseil d'administration des rémunérations exceptionnelles pour les missions ponctuelles confiées à certains de ses membres ; dans ce cas, ces rémunérations sont soumises à la procédure d'approbation des conventions réglementées.

Hormis dans le cadre d'un contrat de travail conclu dans les conditions légales, aucune autre rémunération ne peut être allouée aux membres du Conseil d'administration.

#### **16.4.2 Membre indépendant**

Le Conseil d'administration comprend au moins deux membres indépendants élus ou cooptés en tant que tels et chacun des comités un administrateur indépendant. Pour être éligible au statut de membre indépendant, une personne doit être compétente et indépendante :

**Compétence** : un membre indépendant doit avoir l'expérience et les compétences de nature à lui permettre d'exercer ses fonctions de manière pleine et entière, au sein du Conseil d'administration et des Comités dans lesquels il est susceptible de siéger. Les membres indépendants doivent en particulier être "actifs, présents et impliqués", aux termes des Recommandations MEDEF-AFEP.

**Indépendance** : un membre indépendant doit présenter un certain nombre de qualités d'indépendance par rapport à la Société ainsi que par rapport à ses actionnaires et dirigeants.

Dans l'examen de la candidature d'un membre indépendant, il sera tenu compte des caractéristiques objectives suivantes (inspirées des Recommandations MEDEF-AFEP adaptées), sans que celles-ci ne constituent individuellement ou même cumulativement une cause automatique d'exclusion :

- (a) ne pas être salarié de la Société et ne pas l'avoir été au cours des trois années précédentes, ni salarié et administrateur d'un des actionnaires de la Société détenant plus de trois pour cent (3 %) du capital de la Société ;
- (b) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un

salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de trois ans) détient un mandat d'administrateur ;

(c) ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement :

- significatif de la Société, ou

- dont la Société représente une part significative de l'activité ;

(d) ne pas avoir de lien familial proche avec un Dirigeant de la Société ; et

(e) ne pas avoir été commissaire aux comptes d'une société de la Société au cours des cinq années précédentes.

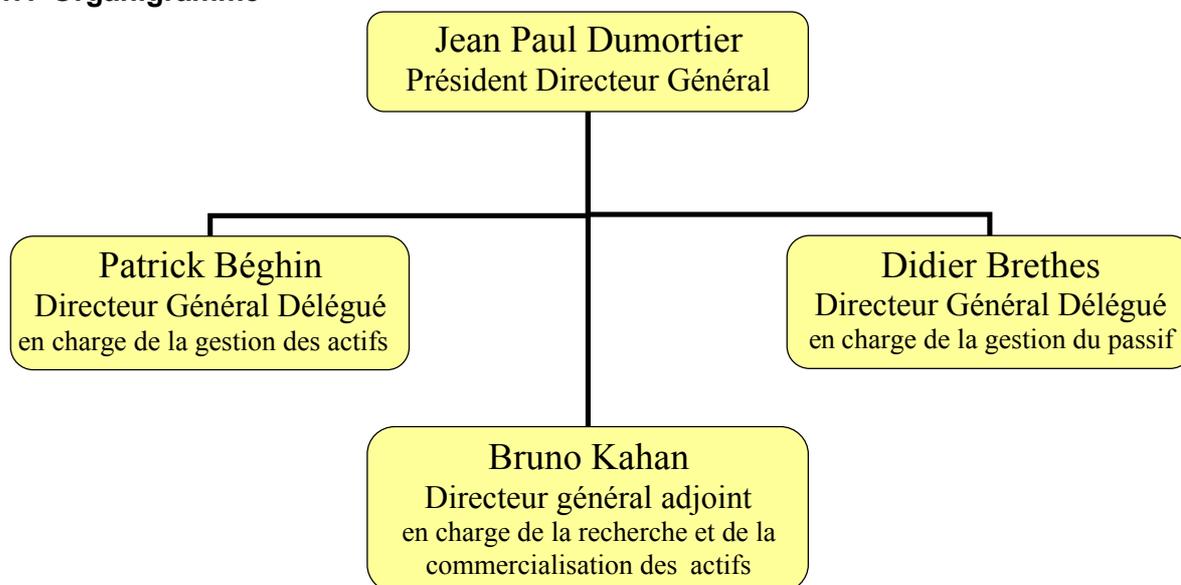
### 16.4.3 Comités spécialisés

Trois comités ont été constitués. Le mode de fonctionnement et les missions de ces comités sont détaillés à la section 16.3 ci-dessus.

## 17. SALARIES

### 17.1 RESSOURCES HUMAINES

#### 17.1.1 Organigramme



**Jean Paul Dumortier** : Président Directeur Général.

Jean Paul Dumortier a plus de vingt ans d'expérience dans l'immobilier, comme directeur des activités immobilières de la Caisse des dépôts, comme Président Directeur Général de la société Foncière des Pimonts (actuellement dénommée ICADE Foncière des Pimonts), puis Président Directeur Général des EMGP (actuellement dénommées ICADE EMGP), ces deux sociétés étant des sociétés foncières cotées à la bourse de Paris. Il est âgé de 57 ans, diplômé en droit, ancien élève de Sciences Politiques Paris et de l'ENA. Jean Paul Dumortier est également le Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF).

**Didier Brethes** : Directeur Général Délégué.

Didier Brethes a vingt ans d'expérience dans la finance, d'abord dans le capital investissement, puis au cours des dix dernières années dans l'immobilier, principalement comme Directeur Général de la société Foncière des Pimonts (actuellement dénommée ICADE Foncière des Pimonts) de 1995 à 2003 puis comme Directeur Général de CDC IXIS Immo (actuellement dénommée IXIS AEW EUROPE) de 2000 à 2003, cette société étant l'asset manager immobilier du groupe Caisse des dépôts. Il est âgé de 47 ans, diplômé en sciences économiques, ISG et expert comptable diplômé.

**Patrick Béghin** : Directeur Général Délégué.

Patrick Béghin a d'abord exercé des responsabilités financières dans l'aménagement urbain puis dans la réalisation de grands équipements culturels : Parc de la Villette, Grande Arche de la Défense.

Depuis 15 ans, il s'est consacré au développement de grands projets d'immobilier d'entreprise : en Europe Centrale (60.000 m<sup>2</sup> de bureaux à Prague, Budapest et Varsovie), à La Défense puis au Nord de Paris où il a été durant ces sept dernières années jusqu'en juillet 2005, le Directeur Général Délégué de la Compagnie EMGP (actuellement dénommée ICADE EMGP) (restructuration et développement d'un parc de 400.000 m<sup>2</sup> de bureaux et d'activités). Il est âgé de 58 ans, diplômé en droit, en urbanisme et sciences politiques.

**Bruno Kahan** : Directeur Général Adjoint

Bruno Kahan a plus de vingt ans d'expérience dans l'investissement et l'arbitrage immobilier. Il participé à la création et au développement de la Compagnie du Parc de Bercy pendant huit ans. Il rejoint la Compagnie EMGP (actuellement dénommée ICADE EMGP) comme Directeur Général Adjoint en 1991, en charge du développement commercial ainsi que de l'*asset management* et du *property management* jusqu'à la fin de l'année 2005.

Il est diplômé de l' Ecole Supérieure de commerce de Lille et de l'université de New-york (MBA).

### **17.1.2 Effectifs**

Au 31 décembre 2005, la Société employait deux (2) salariées, en qualité d'assistantes de direction.

Aucun effectif salarié n'était présent sur les exercices 2000 à 2004. Les deux premiers effectifs ont été recrutés en septembre et octobre 2005.

Le directeur général adjoint et un chargé d'opérations ont été recrutés et ont rejoint la société au cours du premier trimestre 2006.

**17.2 PARTICIPATIONS ET OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS DETENUES PAR LES ADMINISTRATEURS ET AUTRES MANDATAIRES SOCIAUX**

Bénéficiaire	Nombre d'options	Nombre d'actions auxquelles donnent droit les options	Début de la période d'exercice	Fin de la période d'exercice	Prix de Souscription des actions (en euros)
Jean-Paul Dumortier	3.676	3.676	16 décembre 2005	31 mars 2008	104,53 € par action
Didier Brethes	3.062	3.062	16 décembre 2005	31 mars 2008	104,53 € par action
Patrick Béghin	3.062	3.062	16 décembre 2005	31 mars 2008	104,53 € par action

**17.3 ACCORDS DE PARTICIPATION ET OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS DETENUES PAR LES SALARIES DE LA SOCIETE**

Bénéficiaire	Nombre d'options	Nombre d'actions auxquelles donnent droit les options	Début de la période d'exercice	Fin de la période d'exercice	Prix de Souscription des actions (en euros)
Monique Mouquet	100	100	16 décembre 2005	31 mars 2008	104,53 € par action
Christelle Velut - Robin	100	100	16 décembre 2005	31 mars 2008	104,53 € par action

**17.3.1 Accords de participation**

A la date du présent document, il n'existe pas d'accords de participation.

**17.3.2 Options de souscription d'actions – Actions gratuites**

Plan d'option de souscription d'actions - 2005

Le Conseil d'administration, dûment autorisé par l'assemblée générale des actionnaires du 8 juillet 2005, a consenti le 16 décembre 2005, au bénéfice du personnel ou dirigeants de la Société dix mille (10.000) options donnant droit, en cas d'exercice par leurs bénéficiaires, à la souscription d'une (1) action nouvelle par option de la Société, correspondant à une augmentation de capital maximale de cinq cent mille euros (500.000 €).

Faculté de mettre en œuvre de nouveaux plans d'option de souscription d'actions

Le Conseil d'administration a été autorisé par l'assemblée générale des actionnaires du 9 février 2006 à consentir au bénéfice du personnel ou des dirigeants de la Société douze mille (12.000) options donnant droit, en cas d'exercice par leurs bénéficiaires, à la souscription de douze mille (12.000) actions nouvelles de la Société, correspondant à une augmentation de capital maximale de six cent mille euros (600.000 €).

## Faculté d'attribution d'actions gratuites de la Société

Le Conseil a été autorisé par l'assemblée générale des actionnaires du 9 février 2006 à attribuer aux membres du personnel de la Société ou de certaines catégories d'entre eux ainsi qu'aux mandataires sociaux définis par la loi des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société, à hauteur d'un montant nominal global de deux millions d'euros (2.000.000 €).

### **18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES**

#### 18.1 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

**18.1.1** Le tableau ci-dessous présente la liste des actionnaires de la Société à la date d'enregistrement du présent document de base, autres que les administrateurs et mandataires sociaux visés à la section 14.1 du présent document de base avant conversion des obligations remboursables en actions émises par la Société et avant exercice des bons de souscription d'actions émis par la Société et décrits à la section 21.5.4.1 du présent document de base :

Actionnaire	Nombre d'actions de la Société détenues	Pourcentage du capital social et des droits de vote
Holding Wilson 250	261.990	69,00%
Forum European Realty S.à.r.l.	58.862	15,50%
Banques Populaires Rives de Paris	58.862	15,50%
<b>TOTAL</b>	<b>379.724</b>	<b>100.00%</b>

\* Il est précisé que 9 actions de la Société sont détenues par les administrateurs dont la liste figure à la section 14.1.1 du présent document de base et 1 action par un actionnaire individuel.

**18. 1.2** Le tableau ci-dessous présente la liste des porteurs d'obligations remboursables en actions décrites à la section 21.5.4.1 du présent document de base à la date d'enregistrement du présent document de base :

Porteurs	Nombre d'obligations remboursables détenues	Pourcentage du montant de l'émission détenu
Noir I (groupe Forum)	300.751	37,64%
Stichting Pensioenfonds voor de Geestelijke en Maatschappelijke belangen ("PGGM")	187.969	23,53%
PREDICA	140.977	17,64%
NEUFLIZE VIE	122.180	15,29%
Victoire Valeurs Immobilières	33.000	4,13%
ACTIVINVESTOR	14.100	1,76%
<b>TOTAL</b>	<b>798.977</b>	<b>100.00%</b>

**18.1.3** Le tableau ci-dessous présente la liste des porteurs de bons de souscription d'actions décrits à la section 21.5.4.1 du présent document de base, à la date d'enregistrement du présent document de base :

Porteurs	Nombre total de bons de souscription détenus	Pourcentage du montant de l'émission détenu	Nombre d'actions de la Société auxquelles les bons donnent droit
Jean-Paul Dumortier	97.750	24,45%	97.750
Didier Brethes	78.050	19,51%	78.050
Bruno Kahan	53.000	13,25%	53.000
Bernard Maillet	70.350	17,59%	70.350
Patrick Béghin	23.000	5,75%	23.000
Robert K. Sursock	63.850	15,96%	63.850
Sandrine Backes	9.000	2,25%	9.000
PrimeCorp Finance	5.000	1,25%	5.000
<b>TOTAL</b>	<b>400.000</b>	<b>100%</b>	<b>400.000</b>

Le tableau ci-dessous présente l'impact potentiel de l'exercice des BSA sur le capital à terme de la Société après remboursement des obligations remboursables en actions émises par la Société et exercice des BSA :

Valeur totale des actifs	Nombre d'actions composant le capital	Nombre d'actions issues de l'exercice des BSA	Nombre d'actions issues de l'exercice des BSA (en cumul)	Pourcentage du capital à la suite de l'exercice des BSA	Pourcentage du capital à la suite de l'exercice des BSA (en cumul)
> 300 M€	1.978.701	80.000	80.000	4,0%	4,0%
> 400 M€	2.443.316	80.000	160.000	3,3%	6,5%
> 500 M€	2.893.686	80.000	240.000	2,8%	8,3%
> 600 M€	3.330.828	80.000	320.000	2,4%	9,6%
> 700 M€	3.755.655	80.000	400.000	2,1%	10,7%
= 1.000 M€	4.302.321	0	400.000		9,3%

\* Ce tableau constitue une simulation visant à illustrer ce que pourrait représenter en pourcentage du capital l'exercice de la totalité des BSA sur la période de développement de la Société en tenant compte de l'évolution dans le temps du capital social à la suite des augmentations de capital nécessaires au financement du développement de la Société.

Il est rappelé que le prix d'exercice de chaque BSA donnant droit à une action est de 94,86 €.

Le nombre d'actions qui seraient issues de l'exercice de la totalité des bons de souscription d'actions émis est susceptible de représenter à terme 10,7% du capital futur de la Société dès lors que cette dernière disposerait d'un portefeuille d'actifs d'une valeur minimale de 700 M€.

Le tableau ci-dessous présente la liste des porteurs de bons de souscription d'actions de la Société et, dans l'hypothèse où les actifs détenus par la Société auraient une valeur égale à 1.000 M€ et où chaque porteur exercerait la totalité des bons de souscription d'actions qu'il détient à ce jour, le pourcentage du capital détenu à terme par chaque porteur :

Porteurs	Nombre total de bons de souscription détenus	Pourcentage du montant de l'émission détenu	Pourcentage du capital détenu après exercice de l'intégralité des bons de souscription d'actions
Jean-Paul Dumortier	97.750	24,45%	2,27%
Didier Brethes	78.050	19,51%	1,81%
Bruno Kahan	53.000	13,25%	1,23%
Bernard Maillet	70.350	17,59%	1,64%
Patrick Béghin	23.000	5,75%	0,53%
Robert K. Sursock	63.850	15,96%	1,48%
Sandrine Backes	9.000	2,25%	0,21%
PrimeCorp Finance	5.000	1,25%	0,12%
<b>TOTAL</b>	<b>400.000</b>	<b>100%</b>	<b>9,30%</b>

**18.1.4** Le tableau ci-dessous présente la liste des actionnaires de la Société autres que les administrateurs et mandataires sociaux visés à la section 14.1 du présent document de base après conversion des obligations remboursables en actions émises par la Société:

Actionnaire	Nombre d'actions détenues avant remboursement des obligations en actions	Pourcentage du capital social et des droits de vote avant remboursement des obligations en actions	Nombre d'actions reçues à la suite du remboursement des obligations en actions	Nombre total d'actions détenues dans le capital après remboursement des obligations en actions	Pourcentage du capital social et des droits de vote détenus après remboursement des obligations en actions
Holding Wilson 250	261.990	69,00%	0	261 990	22,23%
Forum European Realty Income S.à.r.l.	58.862	15,50%	0	58.862	4,99%
Banques Populaires Rives de Paris	58.862	15,50%	0	58.862	4,99%
Noir 1 (groupe Forum)	0	0%	300 751	300 751	25,52%

<b>PGGM</b>	0	0%	187 969	187 969	15,95%
<b>Predica</b>	0	0%	140 977	140 977	11,96%
<b>Neuflyze Vie</b>	0	0%	122 180	122 180	10,37%
<b>Victoire Valeurs Immobilières</b>	0	0%	33 000	33 000	2,80%
<b>Activinvestor</b>	0	0%	14 100	14 100	1,20%
<b>autres (*)</b>	10	0%		10	0%
<b>TOTAL</b>	<b>379 724</b>	<b>100%</b>	<b>798 977</b>	<b>1 178 701</b>	<b>100%</b>

(\*) Il est précisé que 9 actions de la Société sont détenues par les administrateurs dont la liste figure à la section 14.1.1 du présent document de base.

Le nombre d'actions qui seront issues du remboursement en actions des obligations remboursables en actions émises représentent à ce jour 210,40% du nombre d'actions composant le capital de la Société.

La dilution résultant du remboursement en actions de l'intégralité des obligations remboursables en actions est de 67,78%, ce qui signifie qu'un actionnaire détenant 1% du capital avant remboursement des obligations remboursables en actions détiendrait 0,3221% après remboursement de la totalité des obligations remboursables en actions.

## 18.2 DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES

A chaque action de la Société est attaché un droit de vote. En conséquence, les actionnaires dont la liste figure à la section 18.1 du présent document de base disposent d'un nombre de droit de vote égal au nombre d'actions qu'ils détiennent.

## 18.3 CONTROLE DE LA SOCIETE

A la date d'enregistrement du présent document de base, la Société est contrôlée par Holding Wilson 250 qui détient au total 69,00 % du capital social et des droits de vote de la Société.

## 18.4 ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE

A la connaissance de la Société, il n'existe, à la date d'enregistrement du présent document de base, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.

## 19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

La Société a conclu en date du 16 juin 2005, un contrat de recherche d'actifs immobiliers avec la société B. M. Finance et Investissements d'un montant de deux cent mille euros hors taxes (200.000 € HT). Cette société emploie Monsieur Bernard Maillet en qualité de salarié, et détient 0,42% du capital de Holding Wilson 250. Monsieur Bernard Maillet a été nommé en date du 8 juillet 2005, administrateur de la Société. Il détient à titre personnel 2,50% du capital de Holding Wilson 250 qui détient 69% du capital de la Société. Le contrat susvisé est aujourd'hui échu, étant précisé que certains dossiers relatifs à des investissements immobiliers sont toujours en cours d'étude.

La mission réalisée par la société B.M. Finance et Investissements a porté sur le *sourcing* de vingt-quatre dossiers d'investissement immobilier qui ont été présentés pendant la période comprise entre le mois de juin et le mois de décembre 2005. Parmi ces dossiers,

dix dossiers ont fait l'objet d'une étude détaillée par la Société qui est entrée dans une phase de négociations avec les vendeurs des actifs considérés, et cinq ont fait l'objet d'une offre financière d'achat de la Société. A ce jour, trois dossiers présentés par la société B.M. Finance Investissements sont toujours en phase active.

Ce travail de recherche a mobilisé les équipes de la société B.M. Finance et Investissements, trois personnes étant impliquées dans cette mission de recherche pour une partie importante de leur temps de travail pendant une période de sept mois, pour un coût mensuel d'environ vingt huit mille cinq cents euros hors taxes (28.500 € HT) par mois.

Dans l'hypothèse où ce travail de recherche permettrait de réaliser un investissement de vingt millions d'euros (20.000.000 €), cette mission représenterait 1% du prix d'acquisition de cet actif, étant précisé que les honoraires d'agents immobiliers lors de transactions se situent généralement entre 1% et 2,5% du prix d'acquisition de l'actif sur la catégorie sur laquelle intervient la Société.

La Société a conclu en date du 7 juin 2005, un contrat d'assistance avec la SAS Abcd Invest d'un montant de trois cent mille euros hors taxes (300.000 € HT) qui portait sur la mise en place de l'organisation de la Société, son plan d'affaires, la structuration de son passif, la réalisation de documents financiers pour son développement futur. Cette société est dirigée par Monsieur Didier Brethes qui en est le Président et détient 2,06% du capital de la société Holding Wilson 250. Monsieur Didier Brethes a été nommé administrateur et Directeur Général Délégué de la Société le 8 juillet 2005. Il détient à titre personnel 3,00 % du capital de la société Holding Wilson 250 qui détient 69,00% du capital de la Société. Ledit contrat a été conclu le 7 juin 2005, alors que la Société était une société par actions simplifiée, la transformation de la Société en société anonyme étant intervenue le 8 juillet 2005. Ce contrat est échu depuis le 15 octobre 2005.

La mission réalisée par la société Abcd Invest a porté sur cinq points :

- la construction du projet stratégique de la Société ;
- la définition des étapes de réalisation et de la documentation financière ;
- l'assistance dans l'organisation et la gestion de la Société dans tous les domaines ;
- la structuration du passif de la Société, les négociations avec les partenaires et l'élaboration de la documentation correspondante.

Au 31 mai 2005, la Société ne disposait d'aucun moyen de gestion en propre. Un premier effectif a été recruté à la fin du mois de septembre 2005. La société Abcd Invest a été mobilisée pendant une période principale comprise entre le 1<sup>er</sup> juin 2005 et le 31 octobre 2005, et pendant une période accessoire comprise entre le 31 octobre 2005 et la fin du mois de décembre 2005.

Le tarif habituel d'intervention horaire en conseil de la société Abcd Invest en fonction de la typologie des missions se situe généralement entre trois cent cinquante euros hors taxes (350 € HT) et quatre cent cinquante euros hors taxes (450 € HT), le budget-temps de cette mission ayant été évalué à neuf cents heures environ. La négociation financière entre la société Abcd Invest et la Société a conduit à une approche privilégiant un forfait à hauteur d'un montant global de trois cent mille euros (300.000 €).

**20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR**

20.1 INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES

**20.1.1 Bilan, compte de résultat et annexe comptable pour l'exercice clos au 31/12/2005**

Le tableau ci-dessous présente le bilan et le compte de résultat de la Société au 31 décembre 2005 en normes françaises.

*En euros*

<b>ACTIF</b>	Valeur brute	Amort. provisions	Valeur nette 31/12/2005	Valeur nette 31/12/2004	Valeur nette 31/12/2003
Immobilisations incorporelles Concessions, brevets, licences, ...	14 920	4 138	10 783		
Immobilisations corporelles					
Terrains	2 664 047		2 664 047	2 664 047	2 664 047
Constructions	15 311 108	4 856 173	10 454 935	10 846 149	11 449 999
Autres immobilisations corporelles	93 349	5 607	87 741		
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>18 068 504</b>	<b>4 861 781</b>	<b>13 206 723</b>	<b>13 510 195</b>	<b>14 114 046</b>
Immobilisations financières					
Participations	9 999		9 999		
Créances rattachées à des participations					
Autres immobilisations financières	33 775		33 775		
<b>Total Immobilisations financières</b>	<b>43 774</b>		<b>43 774</b>		
<b>TOTAL I</b>	<b>18 127 198</b>	<b>4 865 918</b>	<b>13 261 280</b>	<b>13 510 195</b>	<b>14 114 046</b>
Avances et acomptes versés	1 500 500		1 500 500		
Clients	790 359		790 359	0	
Autres créances	147 452		147 452	6 398	34 500
Valeurs mobilières de placement	13 179 196		13 179 196	6 792 712	5 832 188
Disponibilités	12 415		12 415		1 885
Charges constatées d'avance	35 623		35 623		
<b>TOTAL II</b>	<b>15 665 546</b>		<b>15 665 546</b>	<b>6 799 110</b>	<b>5 868 573</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>33 792 744</b>	<b>4 865 918</b>	<b>28 926 826</b>	<b>20 309 306</b>	<b>19 982 619</b>

*En euros*

<b>PASSIF</b>	31/12/2005	31/12/2004	31/12/2003
Capital	18 986 200	17 800 000	17 800 000
Primes d'émission, de fusion, ..	6 793 800		
Réserve légale	362 372	306 539	255 206
Autres réserves			
Report à nouveau	214 372	334	
Résultat de l'exercice	1 009 336	1 116 661	1 026 668
<b>TOTAL I</b>	<b>27 366 080</b>	<b>19 223 534</b>	<b>19 081 873</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>		214 372	185 082
<b>TOTAL II</b>		<b>214 372</b>	<b>185 082</b>
<b>Dettes</b>			
Emprunts et dettes auprès d'éts de crédit		20 802	
Emprunts et dettes financières diverses	680 811	646 189	625 188
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	46 505	128 675	87 180
Dettes fiscales et sociales	152 630	75 733	3 296
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits constatés d'avance	680 799		
<b>TOTAL III</b>	<b>1 560 746</b>	<b>871 399</b>	<b>715 664</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>28 926 826</b>	<b>20 309 306</b>	<b>19 982 619</b>

## Compte de Résultat au 31 décembre 2005

*En euros*

	2005	2004	2003
Produits d'exploitation			
Prestations de services (Loyers)	2 653 269	2 542 093	2 474 583
Autres produits	1 016	0	2
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>2 654 285</b>	<b>2 542 094</b>	<b>2 474 585</b>
Charges d'exploitation			
Autres achats et charges externes	793 211	158 864	135 760
Impôts et taxes	5 373	3 380	3 348
Charges du personnel	37 947		
Dotations aux amortissements	615 803	603 851	603 851
Dotations aux provisions pour risques et charges		29 290	185 082
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>1 452 334</b>	<b>795 385</b>	<b>928 041</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 201 951</b>	<b>1 746 709</b>	<b>1 546 544</b>
Produits financiers			
produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	324 672	18 227	60 669
<b>Total des produits financiers</b>	<b>324 672</b>	<b>18 227</b>	<b>60 669</b>
Charges financières			
Intérêts et charges assimilées		446	380
<b>Total des charges financières</b>		<b>446</b>	<b>380</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>324 672</b>	<b>17 781</b>	<b>60 288</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>1 526 623</b>	<b>1 764 490</b>	<b>1 606 832</b>
Produits exceptionnels	3	3 751	
Charges exceptionnelles			988
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>3</b>	<b>3 751</b>	<b>-988</b>
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	<b>517 289</b>	<b>651 580</b>	<b>579 176</b>
<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>1 009 336</b>	<b>1 116 661</b>	<b>1 026 668</b>

### 20.1.2 Annexes comptables – Comptes sociaux aux 31 décembre 2005

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2005 dont le total est de 28.926.826,14 € et le résultat net comptable de 1.009.336,15 € sont établis conformément aux dispositions du Code de commerce, du décret du 29 novembre 1983, du PCG et des autres textes législatifs ou réglementaires.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2005 au 31 décembre 2005.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

## **I – Faits caractéristiques de l'exercice**

La société a procédé à une réduction de capital en date du 3 mai 2005 pour un montant de 4.700.000 €.

Elle s'est transformée en société anonyme à conseil d'administration le 8 juillet 2005, a procédé à l'émission de 400 000 BSA, à la mise en place d'un plan de bons de souscription d'actions, puis en date du 8 novembre 2005 a réalisé une augmentation de capital d'un montant de 5 886 200 € assortie d'une prime d'émission de 6 713 800 €.

La société s'est dotée lors de sa transformation en société anonyme d'un conseil d'administration qui a désigné son président directeur général, lequel est assisté de deux directeurs généraux délégués. La société a par ailleurs recruté ses premiers effectifs salariés au cours du deuxième semestre 2005.

Elle a par ailleurs signé en date du 19 décembre 2005 une promesse de vente portant sur un actif immobilier situé à Saint Maurice (94) d'une valeur de 30 M€ et a le 21 décembre 2005 à la création de la SCI du 43 rue du Landy, cette société étant destinée à acquérir début janvier 2006 un actif immobilier d'une valeur de 2.5 M€ situé à Saint Denis (93).

## **II – Principes et méthodes comptables.**

### **1 – Rappel des principes**

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. La méthode de base retenue est l'évaluation aux coûts historiques des éléments inscrits en comptabilité.

### **2 – Modes et méthodes appliqués aux différents postes du bilan et du compte de résultat**

#### **A – Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles correspondant à des licences de logiciels informatiques de faible valeur unitaire sont immobilisés et généralement amorties sur une durée de 12 mois.

#### **B – Immobilisations corporelles**

Immeubles de placement

Le coût des terrains correspond au prix d'achat exprimé dans l'acte ou à défaut, à une évaluation de sa valeur par différence entre le prix d'acquisition et la valeur économique des constructions acquises.

Les constructions sont évaluées suivant leur coût d'acquisition si celui-ci est exprimé ou suivant une approche économique permettant d'en établir la valeur, cette valeur étant depuis l'application des normes comptables (CRC 2002-10) au 1<sup>er</sup> janvier 2005 déterminée suivant l'approche par composants.

Les amortissements sont dotés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 suivant la durée réelle des composants que la société a regroupé autour de 4 catégories principales, s'agissant des immeubles de placement, à savoir :

- structure, gros œuvre et ouvrages assimilés
- façades, étanchéité, menuiseries extérieures, etc.
- installations générales techniques,
- agencements, aménagements,

Les durées applicables aux composants sont généralement comprises ;

- structure, gros œuvre et ouvrages assimilés : de 20 à 40 ans
- façades, étanchéité, menuiseries extérieures, etc. : de 5 à 25 ans
- installations générales techniques, etc : de 10 à 20 ans
- agencements, aménagements, etc. : de 7 à 15 ans

Concernant les immobilisations corporelles existantes, la société a procédé de façon rétrospective par reconstitution du coût historique amorti au 1<sup>er</sup> janvier 2005 au regard des nouvelles conditions de définition et de comptabilisation (CRC 2004-06 art 17).

L'application de cette méthode n'a généré aucune incidence de nature comptable ou fiscale au titre des exercices antérieurs.

Conformément aux nouvelles règles applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 et relatives aux frais d'acquisition des immobilisations corporelles, la société a décidé de procéder pour les nouvelles acquisitions qu'elle effectuera à l'incorporation des frais d'acquisitions dans le coût des immobilisations corporelles et à leur affectation au prorata des valeurs correspondantes sur le terrain et les différentes composantes des constructions. Ces frais suivront le régime d'amortissement applicable à chaque élément auquel ils auront été affectés.

La société n'ayant pas acquis d'actifs immobiliers en 2005 et ne comportant pas antérieurement de charges à répartir au titre de frais d'acquisition, cette nouvelle approche est sans incidence sur les comptes clôturés au 31 décembre 2005.

Une provision pour dépréciation sera prise en compte lorsque la valeur d'inventaire basée pour l'essentiel sur la valeur d'expertise des biens immobiliers est inférieure à leur valeur nette comptable.

## **C – Titres de participations**

Les titres de participations sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

Conformément aux nouvelles règles applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 et relatives aux frais d'acquisition des titres de participations, la société a décidé de procéder pour les nouvelles acquisitions de titres de participations à l'incorporation des frais d'acquisitions dans le coût des immobilisations financières.

Concernant les filiales sous forme de SCI non soumises à l'IS, les résultats réalisés au 31 décembre de chaque année seront affectés aux porteurs de parts à la même date.

Une provision pour dépréciation sera prise en compte lorsque la valeur d'inventaire basée pour l'essentiel sur la valeur économique des titres est inférieure à leur valeur comptable.

#### **D – Autres créances et dettes.**

Elles sont évaluées pour leur valeur comptable.

#### **E – Valeurs mobilières de placement et créances assimilées.**

Elles sont acquises pour opérer le placement de la trésorerie disponible. Les placements de ces disponibilités sont généralement faits sur des supports de type SICAV de trésorerie, FCP de trésorerie ou sur des créances négociables (bons du Trésor, Certificats de dépôts, ...).

La méthode FIFO est utilisée pour déterminer la valeur brute de sortie des titres cédés pour les titres de type Sicav ou FCP.

Les intérêts courus et non échus à la clôture de l'exercice sont comptabilisés pour les créances négociables.

#### **F- Charges constatées d'avance**

Elles sont comptabilisées hors taxes, suivant les principes habituels en matière de calcul de prorata à la date de clôture de l'exercice.

#### **G – Charges et produits locatifs**

Les frais de commercialisation sont enregistrés en charges lors de la signature des baux auxquels ils se rattachent. Dans le cas particulier d'une signature en fin d'année pour laquelle les produits locatifs ne commencent à courir qu'à partir de l'année suivante, ces frais sont considérés comme constatés d'avance.

Les charges supportées par la société et faisant l'objet d'une refacturation aux locataires au titre des baux, sont comptabilisées en charges et nettes pour le montant de leur refacturation.

Les produits locatifs sont comptabilisés à la date de leur facturation et portés le cas échéant en produits constatés d'avance si la période correspondant à la période locative concernée se situe au-delà de la date de clôture de l'exercice. Les calculs sont faits prorata temporis par rapport à la date de clôture.

En cas de franchise locative, ou d'autres avantages consentis aux locataires dans le cadre de la signature ou du renouvellement de leur bail, ceux-ci seront pris en compte linéairement sur la période ferme dudit bail.

### **III - Commentaires sur les comptes du Bilan**

#### **1 – Les comptes de l'actif**

##### **o Immobilisations incorporelles**

	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
- logiciels informatiques		14 920		14 920

	Montant des amortissements au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Sorties de l'exercice	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
<b>Logiciels informatiques</b>		<b>4 138</b>		<b>4 138</b>

○ **Immobilisations corporelles**

	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
<b>Immobilisations corporelles</b>				
<b>Terrain</b>	2 664 047			2 664 047
<b>Constructions</b>				
- structure, gros œuvre	7 548 132			7 548 132
- façades, étanchéité, etc.	3 019 253	214 845		3 234 097
- installations générales techniques	3 170 215			3 170 215
- agencements, aménagements	1 358 664			1 358 664
<b>Autres immobilisations corporelles</b>				
- installations générales		20 360		20 360
- matériel de bureau et informatique		45 703		45 703
- mobilier		27 286		27 286
<b>TOTAL</b>	<b>17 760 311</b>	<b>308 193</b>	<b>0</b>	<b>18 068 504</b>

	Montant des amortissements au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Sorties de l'exercice	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
<b>Immobilisations corporelles</b>				
<b>Constructions</b>				
- structure, gros œuvre	1 328 161	188 703		1 516 864
- façades, étanchéité, etc.	850 023	122 977		973 000
- installations générales techniques	1 115 655	158 511		1 274 166
- agencements, aménagements	956 276	135 866		1 092 142
<b>Autres immobilisations corporelles</b>				
- installations générales		1 574		1 574
- matériel de bureau et informatique		3 346		3 346
- mobilier		687		687
<b>TOTAL</b>	<b>4 250 115</b>	<b>611 665</b>	<b>0</b>	<b>4 861 781</b>

○ **Immobilisations financières**

	Valeur brute au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice
Participation		9 999		9 999
Créances rattachées				
Autres immobilisations financières		33 775		33 775
<b>TOTAL</b>		<b>43 774</b>		<b>43 774</b>

Titres de participations : la société a créé le 21 décembre la SCI 43 rue du Landy, avec un capital social de 10 000 € (10 000 parts sociales d'un Euro de valeur nominale chacune), dont elle détient 9.999 parts, soit 99,99% du capital.

Cette SCI a été créée pour opérer l'acquisition le 11 janvier 2006 d'un actif immobilier situé au 43 rue du Landy à la Plaine St Denis.

Les autres immobilisations financières sont principalement constituées du dépôt de garantie versé dans le cadre du Bail signé pour les bureaux que la société utilise au 26 bd Malesherbes, 75008 PARIS.

- **Créances sur actifs circulants**

Toutes les créances de la Société sont à moins d'un an et correspondent principalement à des créances clients pour un montant de 790 359 €, à de la TVA pour un montant de 21 807 €, et au solde débiteur d'impôt société pour 124 864 € et à une indemnité d'immobilisation de 1 500 000 € versée par la Société dans le cadre d'une promesse de vente qui lui a été consentie.

- **Valeurs mobilières de placement et créances assimilées**

Les valeurs mobilières de placement sont composées de 659 FCP BNP Paribas Euribor Mois pour un montant de 13.179.196 €. En date du 31/12/05, leur valorisation ressortait à 13.182.609 €, faisant apparaître un montant de plus values latentes de 3.413 € .

- **Charges constatées d'avances**

Les charges constatées d'avance correspondent essentiellement au loyer et aux charges locatives du 1<sup>er</sup> trimestre 2006 pour 27.378 €, ainsi qu'aux montants prorata temporis concernant l'exercice 2006 de contrats d'abonnement, ou de maintenance annuels pour 8.245 €.

- **Tableau des créances et produits à recevoir**

	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an
Avances et acomptes	1 500 500	1 500 500	
Clients	790 359	790 359	
Autres créances	147 452	147 452	
Charges constatées d'avance	35 623	35 623	
<b>TOTAL</b>	<b>2 473 935</b>	<b>2 473 935</b>	<b>0</b>

## **2 - Les comptes de passif**

- **Capital**

Au 31/12/05, le capital de la société d'un total de 18.986.200 € se composait de 379.724 actions de 50 € de valeur nominale chacune.

La société a procédé à une réduction de capital en date du 3 mai 2005 pour un montant de 4 700 000 €.

Elle a procédé en date du 8 juillet 2005, à la fixation d'une nouvelle valeur nominale fixée à 50 € et à l'ajustement corrélatif du nombre d'actions, puis à l'émission de 400.000 BSA pour un montant de 80 000€ qui figure en prime d'émission, et en date du 8 novembre 2005 à une augmentation de capital d'un montant de 5.886.200 € par création de 117.724 actions de 50 € de valeur nominale, assortie d'une prime d'émission de 6.713.800 €.

Les BSA sont exerçables entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2013, sous la condition que la société dépasse des seuils minimums d'immobilisations corporelles et financières, compris entre 300 et 700 M€. Ainsi, 20% des BSA pourront être exercés si la société détient à son bilan consolidé des immobilisations corporelles et financières de 300M€, puis de nouveau 20% dès 400 M€, 20 % de plus après 500 M€ et ainsi de suite jusqu'à 700 M€. Chaque BSA donne droit à une action à un prix d'exercice de 94,86 €.

○ **Variation des capitaux propres**

<b>Capitaux propres au 31/12/2004</b>	<b>19 223 534</b>
- Dividende 2004	-1 060 000
- Distribution exceptionnelle	-1 162
- réduction de capital	-4 700 000
- émission de BSA	80 000
- Augmentation de capital	5 886 200
- Prime émission sur augmentation de capital	6 713 800
- report à nouveau	214 372
<b>Capitaux propres au bilan le 31/12/2005 avant résultat de l'exercice</b>	<b>26 356 744</b>
- Résultat 2005 avant affectation du résultat par l'AGO	1 009 336
<b>Capitaux propres au 31/12/2005</b>	<b>27 366 080</b>

Une reprise de la provision pour grosses réparations a été effectuée pour la totalité de son montant existant au 31 décembre 2004, soit 214.372 € compte tenu des changements de règles comptables intervenues au 1<sup>er</sup> janvier 2005 dans la méthode de comptabilisation des éléments d'actifs amortissables sur les immeubles de placement (approche par composants). Cette reprise a été portée dans les capitaux propres en compte de report à nouveau sans passer par le compte de résultat de la société.

Elle a été retraitée extra-comptablement au plan fiscal de façon à être réintégrée, les dotations antérieurement pratiquées ayant été précédemment déduites des résultats.

○ **Dettes et charges à payer**

	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an et 5 ans au plus	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	680 811		660 848	19 964
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	46 505	46 505		
Dettes fiscales et sociales	152 630	152 630		
Autres dettes	0			
Produits constatés d'avance	680 799	680 799		
<b>TOTAL</b>	<b>1 560 746</b>	<b>879 935</b>	<b>660 848</b>	<b>19 964</b>

○ **Produits constatés d'avance**

Les produits constatés d'avance correspondent pour un montant de 680.799 € aux loyers HT facturés aux locataires et relatifs au premier trimestre 2006.

**IV – Notes sur le compte de résultat**

- **Chiffre d'affaires**

Il représente 2.653.269 € et correspond aux loyers facturés au titre de 2005 aux locataires de l'immeuble situé au 250 route de l'Empereur à Rueil Malmaison.

- **Charges**

La taxe foncière et la taxe sur les bureaux qui sont contractuellement mis à la charge des locataires, ont fait l'objet d'une comptabilisation en charge et leur refacturation au locataire en crédit du même compte de charge pour un montant total de 476.131 € au titre de l'exercice 2005.

#### - Produits financiers et charges financières

L'essentiel des produits financiers est constitué de plus value de cession sur des sicav de placement de la trésorerie disponible. Ces produits ont représenté en 2005 un montant total de 324.672 €.

Il n'y a pas de charges financières au titre de 2005, la société n'ayant pas eu recours au cours de cet exercice à des emprunts bancaires.

#### - Produits exceptionnels et charges exceptionnelles

Il n'y a pas eu de produits ou de charges exceptionnelles significatifs au titre de 2005.

### V – Autres informations

#### - effectif

La Société comprend à la date du 31 décembre 2005, trois mandataires sociaux (le Président directeur général et les deux Directeurs généraux délégués) et deux assistantes administratives.

#### - rémunération des dirigeants

Les mandataires sociaux n'ont pas perçu de rémunération au titre de leurs fonctions pour l'exercice 2005.

Les administrateurs n'ont pas perçu de jetons de présence au titre de ce même exercice.

#### - impôt sur les sociétés

Le montant de l'impôt sur les sociétés s'élève à 517.289 €.

Il a été calculé comme suit au titre de 2005 :

<b>Résultat comptable avant IS</b>	<b>1 526 625</b>
<b>réintégrations</b>	
- prov CSS	4 245
- plus value latente BNP P Mois	3 413
- reprise provision pour grosse réparation	214 372
<b>déductions</b>	
- prov CSS	-3 328
- plus value latente sur sicav au 31/12/04	-216 392
<b>Base fiscale</b>	<b>1 528 935</b>
IS à 33,333%	509 645
Taxe additionnelle de 1,50%	7 644
<b>Total impôt société 2005</b>	<b>517 289</b>
<b>Résultat net comptable</b>	<b>1 009 336</b>

#### - entreprises liées

Dans le cadre de la mise en place de sa nouvelle organisation et de son futur développement, la Société a confié au cours du premier semestre 2005, des missions plus particulièrement en matière de recherche d'actifs et dans la préparation de sa gestion et de son organisation future, à deux sociétés extérieures dont les dirigeant ou salarié sont ultérieurement devenus administrateur ou dirigeant de la Société. Ces deux missions se sont traduites par des dépenses portant sur un total de 500 K€.

### **- filiales et participations**

La Société a créé une première filiale le 21 décembre 2005. Cette société a acquis un actif immobilier le 11 janvier 2006. La clôture de son premier exercice interviendra au 31 décembre 2006.

### **- évaluation des actifs immobiliers**

La Société a fait procéder à une expertise de son actif immobilier au 31 décembre 2005 par un expert indépendant suivant les méthodes habituellement utilisées s'agissant d'actifs immobiliers tertiaires.

La valeur de marché de cet actif telle que retenue par l'expert fait ressortir une plus value latente significative par rapport à la valeur nette comptable au 31 décembre 2005.

### **- engagements hors bilan**

La Société a signé en date du 19 décembre 2005, une promesse de vente portant sur un ensemble immobilier de bureaux situé à Saint Maurice pour un montant de 30 M€ et pour laquelle elle a versé une indemnité d'immobilisation de 1,5 M€.

La vente devrait intervenir dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2006, dès lors que la condition suspensive correspondant au droit de préemption de la mairie aura été levée. La société entend se substituer une filiale SCI créée ad hoc et détenue par elle à 99.99% pour opérer cette acquisition.

20.1.2 Bilan, compte de résultat et annexe comptable pour l'exercice clos au 31/12/2004

SAS RUEIL 250

BILAN - EXERCICE 2004

En Euros

ACTIF	EXERCICE 2004			EXERCICE 2003	PASSIF	EXERCICE 2004	EXERCICE 2003
	BRUT	Amortissements ou provisions	NET	NET		NET	NET
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>					<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
<i>Immobilisations corporelles</i>					Capital	17 800 070,00	17 800 000,00
Terrains	2 664 046,58		2 664 046,58	2 664 046,58	Prime d'émission		
Constructions	15 096 263,93	4 250 115,31	10 846 148,62	11 449 999,18	Réserve légale	306 532,93	255 205,34
Immobilisations en cours					Report à nouveau	334,35	
<i>Immobilisations financières</i>					Résultat de l'exercice	1 116 660,92	1 026 667,34
Participations							
Dépôts et cautionnements versés							
Prêts							
<b>TOTAL</b>	<b>17 760 310,51</b>	<b>4 250 115,31</b>	<b>13 510 195,20</b>	<b>14 114 045,76</b>	<b>TOTAL</b>	<b>19 223 534,20</b>	<b>19 081 573,28</b>
					<b>PROVISIONS pour RISQUES &amp; CHARGES</b>	<b>214 372,40</b>	<b>185 082,00</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					<b>DETTES</b>		
Clients et comptes rattachés	0,26		0,26		Emprunts et dettes auprès des Ets. de crédit (1)	20 801,75	
Personnel et comptes rattachés					Dépôts et cautionnements	646 189,19	625 187,56
Fournisseurs et comptes rattachés					Fournisseurs et comptes rattachés	128 675,49	87 180,21
Etat et autres collectivités publiques	6 298,82		6 298,82	30 499,67	Clients et comptes rattachés		
Débiteurs divers					Personnel et comptes rattachés		
Valeurs mobilières de placement	6 792 711,65		6 792 711,65	3 832 188,14	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 528,00	
Banque et Ets assimilés				1 835,41	Etat et autres collectivités publiques	72 405,00	3 296,00
Caisse					Cofinanciers divers		
<b>TOTAL</b>	<b>6 799 110,43</b>	<b>0,00</b>	<b>6 799 110,43</b>	<b>5 969 573,29</b>	<b>TOTAL</b>	<b>871 389,43</b>	<b>715 663,77</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>24 559 420,94</b>	<b>4 250 115,31</b>	<b>20 309 305,63</b>	<b>19 982 619,05</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>20 309 305,63</b>	<b>19 982 619,05</b>

(1) Valeur nette calculée de l'impôt

## COMPTE DE RESULTAT - EXERCICE 2004

En Euro

	EXERCICE 2004	EXERCICE 2003		EXERCICE 2004	EXERCICE 2003
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
50 Achats			501 Prestation de services (logement)	2 542 083,35	2 474 582,83
51 Services extérieurs	67 256,86	42 730,39	506 Remboursement des frais locatifs		
52 Autres services extérieurs	95 555,07	93 028,00	51 Autres produits de gestion courante	0,00	1,85
53 Impôts, taxes et versements assimilés	2 780,00	2 748,00	511 Impôts sur amortissement et provisions		
54 Charges de personnel					
55 Autres charges des postes communs	1,87	1,00			
56 Dotations aux amortissements et provisions					
- sur immobilisations	683 450,56	683 450,56			
- pour opérations d'entretien					
- pour Gros Travaux d'Entretien	25 740,00	185 087,55			
<b>TOTAL</b>	<b>785 284,66</b>	<b>928 640,94</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2 542 083,35</b>	<b>2 474 584,72</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
66 Charges nettes sur concours de VMP	446,29	380,41	66 Produits nets sur concours de VMP	18 225,56	60 668,76
<b>TOTAL</b>	<b>446,29</b>	<b>380,41</b>	<b>TOTAL</b>	<b>18 225,56</b>	<b>60 668,76</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
67 Charges except. sur opérations de gestion		588,33	77 Produits exceptionnels	2 751,00	
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>588,33</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2 751,00</b>	<b>6,08</b>
<b>Impôt sur les bénéfices</b>					
Impôts sur les sociétés	627 641,00	562 207,00			
Contributions additionnelles	15 978,00	15 990,00			
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 417 403,95</b>	<b>1 588 585,68</b>	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>2 560 071,87</b>	<b>2 535 253,42</b>
77 Résultat	1 148 688,92	1 018 667,74	<b>Exc</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 560 071,87</b>	<b>2 538 283,42</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 560 071,87</b>	<b>2 535 253,42</b>

## SAS RUEIL 250

NOTES ANNEXES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT DE LA PERIODE DU 01/01/2004 AU 31/12/2004	NUMEROS DES NOTES	NUMEROS DES PAGES
<b>I - INFORMATIONS GENERALES</b>		
- Activité de la Société	1	1
- Evénements importants survenus au cours de l'exercice	2	1
<b>II - REGLES ET METHODES COMPTABLES</b>		
- Méthodes d'évaluation	3	2
- Politique d'amortissement (et de provision)	4	2
- Changement de méthode	5	2
<b>III - COMPLEMENTS D'INFORMATION RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT</b>		
- Etat de l'actif immobilisé	6	3
- Etat des amortissements	7	3
- Etat des provisions	8	3
- Etat des échéances, des créances et des dettes	9	4
- Informations complémentaires sur :		
. Eléments du bilan et éléments concernant les entreprises liées	10	4
. Charges à payer / Produits à recevoir	11	4
. Composition du capital social	12	4
. Ventilation du chiffre d'affaires net	13	5
<b>IV - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS</b>		
- Engagements financiers	14	5
- Incidence des évaluations fiscales dérogatoires	15	5
- Accroissements et allègements de la dette future d'impôts	16	5
- Effectif moyen	17	5
<b>V - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS</b>		
- Evénements postérieurs à la date de clôture de l'exercice	18	5

### I - INFORMATIONS GENERALES

#### - NOTE N° 1

La SAS RUEIL 250 a pour objet principal l'exploitation d'immeubles locatifs à usage de bureaux.

#### - NOTE N° 2

L'année 2004 n'a été marquée par aucun événement important.

## II - REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les états de synthèses de la Société, pour la période du 01/01/2004 au 31/12/2004, ont été établis suivant les normes, principes et méthodes du Plan Comptable Général 1999, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

### - NOTE N° 3

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

En ce qui concerne les gros travaux portés en immobilisations, les amortissements appliqués sont établis en fonction de la nature des travaux et compte tenu de la durée restant à amortir.

### - NOTE N° 4

Des provisions pour gros entretien ou grandes révisions ont été constituées au titre des travaux d'entretien dépassant le cadre courant et normal, notamment pour les dépenses de ravalement. Elles sont constituées prouta temporis en fonction des dates de réalisation à venir de ces travaux déterminés dans le cadre d'un programme pluri-annuel.

Les amortissements pour dépréciation des constructions sont calculés selon le mode linéaire au taux de 4 %.

Les provisions pour créances douteuses sont appréciées par locataire.

### - NOTE N° 5

Non applicable

## III - COMPLEMENTS D'INFORMATION RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

### - NOTE N° 6

Etat de l'actif immobilisé :

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations corporelles	17 760 310.51	-	-	17 760 310.51
Immobilisations financières	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>17 760 310.51</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17 760 310.51</b>

### - NOTE N° 7

Etat des amortissements :

	Montant au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
Immobilisations corporelles	3 646 264.75	603 850.56	-	4 250 115.31

### - NOTE N° 8

Etat des provisions :

	Montant au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
Provisions pour grosses réparations	185 082.00	29 290.00	-	214 372.00

## 1\_NOTE N° 9

4

Etat des échéances, des créances et des dettes :

	Montant brut	A 1 an au plus
<b>ETAT DES CREANCES</b>		
Autres immobilisations financières		
Clients douteux ou litigieux		
Autres créances clients		
Personnel et comptes rattachés		
Sécurité sociale et autres organismes		
Etat et autres coll. :		
I.S.		
Taxe sur la V.A.	6 398	6 398
Autres impôts		
Debiteurs divers		
<b>TOTAL</b>	<b>6 398</b>	<b>6 398</b>
<b>ETAT DES DETTES</b>		
Fournisseurs et comptes rattachés	128 675	128 675
Personnel et comptes rattachés		
Sécurité sociale et autres organismes	3 328	3 328
Etat et autres coll. :		
I.S.	72 405	72 405
Taxe sur la V.A.		
Autres impôts		
Autres dettes	666 991	666 991
<b>TOTAL</b>	<b>871 399</b>	<b>871 399</b>

## - NOTE N° 10

Non applicable.

## - NOTE N° 11

Etat des charges à payer :

. Charges sociales et fiscales	3 328.00
. Autres charges de gestion courante	128 675.49

## - NOTE N° 12

Au 31 décembre 2004, le capital social se répartit comme suit :

. C.C.R.	1 167 500 actions
----------	-------------------

## - NOTE N° 13

Ventilation du chiffre d'affaires net :

. Produits des locations	2 542 093.33
--------------------------	--------------

## IV - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

## - NOTE N° 14

Non applicable.

## - NOTE N° 15

Non applicable.

## - NOTE N° 16

Non applicable.

## - NOTE N° 17

La SAS RUEIL 250 n'emploie pas de personnel.

La gestion immobilière, comptable, financière, administrative et juridique a été assurée par le personnel de la CCR dans le cadre d'une mise à disposition de personnel et de matériel.

## V - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS

## - NOTE N° 18

Non applicable.

5

## 20.1.3 Bilan, compte de résultat et annexe comptable exercice clos au 31/12/2003

SAS RUEIL 250

### BILAN - EXERCICE 2003

En Euro

ACTIF	EXERCICE 2003			EXERCICE 2002	PASSIF	EXERCICE 2003	EXERCICE 2002
	BRUT	Amortissements ou provisions	NET	NET		NET	NET
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>					<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
<i>Immobilisations corporelles</i>					Capital	17 800 000,00	17 800 000,00
Terrains	2 664 946,38		2 664 946,38	2 664 046,38	Primes d'émission		
Constructions	15 996 263,93	3 646 264,75	11 449 999,18	12 053 849,74	Réserve légale	255 205,54	193 007,49
Immobilisations en cours					Report à nouveau		4 894,51
<i>Immobilisations financières</i>					Résultat de l'exercice	1 026 667,74	1 243 961,09
Participations							
Dépôts et cautionnements versés							
Prêts							
<b>TOTAL</b>	<b>17 700 310,51</b>	<b>3 646 264,75</b>	<b>14 114 045,76</b>	<b>14 717 896,32</b>	<b>TOTAL</b>	<b>19 081 873,28</b>	<b>19 248 863,11</b>
					<b>PROVISIONS pour RISQUES &amp; CHARGES</b>	<b>185 082,40</b>	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					<b>DETTES</b>		
Clients et comptes rattachés					Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit (1)		
Personnel et comptes rattachés					Dépôts et cautionnements	625 187,56	612 292,50
Fournisseurs et comptes rattachés					Fournisseurs et comptes rattachés	87 180,21	150 177,93
Etat et autres collectivités publiques	34 499,67		34 499,67	24 661,18	Clients et comptes rattachés		0,00
Débiteurs divers				0,00	Personnel et comptes rattachés		
Valeurs mobilières de placement	5 832 188,14		5 832 188,14	5 264 270,58	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		3 421,00
Banque et Ets assimilés	1 885,48		1 885,48	11 441,36	Etat et autres collectivités publiques	3 296,00	6 515,80
Caisses					Créditeurs divers		
<b>TOTAL</b>	<b>5 868 573,29</b>	<b>0,00</b>	<b>5 868 573,29</b>	<b>5 310 374,02</b>	<b>TOTAL</b>	<b>715 663,77</b>	<b>772 407,23</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>23 628 883,80</b>	<b>3 646 264,75</b>	<b>19 982 619,05</b>	<b>20 018 270,34</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>19 982 619,05</b>	<b>20 018 270,34</b>

(1) dont solides créditeurs de banque

## COMPTE DE RESULTAT - EXERCICE 2003

En Euro

	EXERCICE 2003	EXERCICE 2002		EXERCICE 2003	EXERCICE 2002
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
01 Aides			701 Prestations de services (logist)	2 474 582,87	2 390 361,81
02 Services externes	42 738,39	35 687,33	706 Remboursement des frais locatifs		
03 Autres services extérieurs	92 039,88	92 343,91	75 Autres produits de gestion courante	1,80	3 685,93
04 Impôts, taxes et versements assimilés	3 348,60	3 432,00	76 Reprise sur amortissement et provisions		
04 Charges de personnel					
05 Autres charges des gérants concourant	3,09	168,93			
08 Dotations aux amortissements et provisions					
- sur immobilisations	603 853,54	603 853,54			
- pour dépréciation des stocks					
- pour Créances Rapprochés	155 082,33				
<b>TOTAL</b>	<b>929 003,34</b>	<b>739 995,51</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2 474 584,67</b>	<b>2 399 996,91</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
66 Charges nettes sur services de VMP	200,81		76 Produits nets sur services de VMP	60 668,33	201 064,88
<b>TOTAL</b>	<b>200,81</b>	<b>0,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>60 668,33</b>	<b>201 064,88</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
07 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	988,33	2 189,07	01 Produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>988,33</b>	<b>2 189,07</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Impôts sur les bénéfices</b>					
Impôts sur les sociétés	542 387,88	595 514,40			
Contributions additionnelles	33 403,80	17 885,40			
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 303 985,45</b>	<b>1 351 980,41</b>	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>2 535 253,01</b>	<b>2 601 061,80</b>
02 Affecter	1 028 607,74	1 202 961,09	Affecter		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 535 253,01</b>	<b>2 535 041,50</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 535 253,01</b>	<b>2 535 041,50</b>

## SAS RUEIL 250

NOTES ANNEXES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT DE LA PERIODE DU 01/01/2003 AU 31/12/2003	NUMEROS DES NOTES	NUMEROS DES PAGES
<b>I - INFORMATIONS GENERALES</b>		
- Activité de la Société	1	1
- Evénements importants survenus au cours de l'exercice	2	1
<b>II - REGLES ET METHODES COMPTABLES</b>		
- Méthodes d'évaluation	3	2
- Politique d'amortissement (et de provision)	4	2
- Changements de méthode	5	2
<b>III - COMPLEMENTS D'INFORMATION RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT</b>		
- Etat de l'actif immobilisé	6	3
- Etat des amortissements	7	3
- Etat des provisions	8	3
- Etat des échéances, des créances et des dettes	9	4
- Informations complémentaires sur :		
. Eléments du bilan et éléments concernant les entreprises liées	10	4
. Charges à payer / Produits à recevoir	11	4
. Composition du capital social	12	4
. Ventilation du chiffre d'affaires net	13	5
<b>IV - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS</b>		
- Engagements financiers	14	5
- Incidence des évaluations fiscales dérogatoires	15	5
- Accroissements et allègements de la dette future d'impôts	16	5
- Effectif moyen	17	5
<b>V - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS</b>		
- Evénements postérieurs à la date de clôture de l'exercice	18	5

### I - INFORMATIONS GENERALES

#### - NOTE N° 1

La SAS RUEIL 250 a pour objet principal l'exploitation d'immeubles locatifs à usage de bureaux.

#### - NOTE N° 2

L'année 2003 n'a été marqué par aucun événement important.

## II - REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les états de synthèses de la Société, pour la période du 01/01/2003 au 31/12/2003, ont été établis suivant les normes, principes et méthodes du Plan Comptable Général 1999, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

## - NOTE N° 3

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

En ce qui concerne les gros travaux portés en immobilisations, les amortissements appliqués sont établis en fonction de la nature des travaux et compte tenu de la durée restant à amortir.

## - NOTE N° 4

Des provisions pour gros entretien ou grandes révisions ont été constituées au titre des travaux d'entretien dépassant le cadre courant et normal, notamment pour les dépenses de ravalement. Elles sont constituées prorata temporis en fonction des dates de réalisation à venir de ces travaux déterminés dans le cadre d'un programme pluri-annuel.

Les amortissements pour dépréciation des constructions sont calculés selon le mode linéaire au taux de 4 %.

Les provisions pour créances douteuses sont appréciées par locataire.

## - NOTE N° 5

A la clôture de l'exercice, en application du CRC 2002-10 modifié par le CRC 2003-07, la société a procédé pour la première fois à la constitution de provisions pour gros entretien ou grandes révisions détaillées aux notes 4 et 8. L'impact de ce changement de méthode apprécié au 1er janvier 2003, lié à l'application d'un nouveau texte réglementaire, a été comptabilisé en compte de résultat pour un montant de 189 659 €. La dotation au titre de l'exercice 2003 s'élève à 15 423 €.

## III - COMPLEMENTS D'INFORMATION RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

## - NOTE N° 6

Etat de fait immobilisé :

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations corporelles	17 760 310,51	-	-	17 760 310,51
Immobilisations financières	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>17 760 310,51</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17 760 310,51</b>

## - NOTE N° 7

Etat des amortissements :

	Montant au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
Immobilisations corporelles	3 042 414,19	603 850,56	-	3 646 264,75

## - NOTE N° 8

Etat des provisions :

	Montant au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
Provisions pour grosses réparations		185 082,00	-	185 082,00

Etat des échéances, des créances et des dettes :

	Montant brut	A 1 an ou plus
<b>ETAT DES CREANCES</b>		
Autres immobilisations financières		
Clients douteux ou litigieux		0
Autres créances clients		
Personnel et comptes rattachés		
Sécurité sociale et autres organismes		
Etat et autres col. :		
I.S.	34 142	34 142
Taxe sur la V.A.	358	358
Autres impôts		
Debiteurs divers		
<b>TOTAL</b>	<b>34 600</b>	<b>24 600</b>
<b>ETAT DES DETTES</b>		
Fournisseurs et comptes rattachés	87 180	87 180
Personnel et comptes rattachés		0
Sécurité sociale et autres organismes		0
Etat et autres col. :		
I.S.		0
Taxe sur la V.A.		
Autres impôts	3 296	3 296
Autres dettes	625 188	625 188
<b>TOTAL</b>	<b>715 664</b>	<b>715 664</b>

**- NOTE N° 10**

Non applicable.

**- NOTE N° 11**

Etat des charges à payer :

. Charges sociales et fiscales	3 296,00
. Autres charges de gestion courante	87 180,21

**- NOTE N° 12**

Au 31 décembre 2003, le capital social se répartit comme suit :

. C.C.R.	1 187 500 actions
----------	-------------------

**- NOTE N° 13**

Ventilation du chiffre d'affaires net :

. Produits des locations	2 474 582,87
--------------------------	--------------

**IV - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS****- NOTE N° 14**

Non applicable.

**- NOTE N° 15**

Non applicable.

**- NOTE N° 16**

Non applicable.

**- NOTE N° 17**

La SAS RUEIL 250 n'emploie pas de personnel.

La gestion immobilière, comptable, financière, administrative et juridique a été assurée par le personnel de la CCR dans le cadre d'une mise à disposition de personnel et de matériel.

**V - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS****- NOTE N° 18**

Non applicable.

**20.2 INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA**

N/A

**20.3 VERIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES****20.3.1.1 Rapport Général des Commissaires aux comptes pour l'exercice 2005**

## Société Foncière Paris Ile-de-France

### Rapport Général des Commissaires aux Comptes

Comptes Annuels – Exercice clos le 31 Décembre 2005

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

MAZARS & GUÉRARD

MAZARS

Société Foncière  
Paris Ile-de-France  
Comptes Annuels  
Exercice clos le  
31 Décembre 2005

#### Rapport Général des Commissaires aux Comptes

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2005, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Société Foncière Paris Ile-de-France, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note II.2.B et III.2 (variation des capitaux propres) de l'annexe concernant le changement de méthode comptable suite à l'application du CRC 2002 -10 relatif à la première application du règlement sur les actifs.

## II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

### Changements comptables :

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé des changements de méthodes comptables mentionnés ci-dessus et de la présentation qui en a été faite.

### Estimations comptables :

La note II.2.B et V. de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société. Ce dernier fait l'objet d'une évaluation annuelle par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés que des provisions suffisantes ont été, le cas échéant, constituées sur la base des principes comptables de la société.

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

## III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris-La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 25 janvier 2006

Les commissaires aux comptes

MAZARS & GUÉRARD

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

  
DENIS GRISON  
  
GÉRARD COURRÈGES

Société Foncière Paris-Ile de France

Bilan au 31 décembre 2005

						En euros			
ACTIF	Valeur brute	Amort provisions	Valeur nette 31/12/2005	Valeur nette 31/12/2004	Valeur nette 31/12/2003	PASSIF	31/12/2005	31/12/2004	31/12/2003
Immobilisations incorporelles Concessions, brevets, licences, ...	14 920	4 138	10 783			Capital	18 986 200	17 800 000	17 800 000
Immobilisations corporelles						Primes d'émission, de fusion, ...	6 793 800		
Terrains	2 664 047		2 664 047	2 664 047	2 664 047	Réserve légale	362 372	306 539	255 266
Constructions	15 313 108	4 856 173	10 456 935	10 846 149	11 449 999	Autres réserves		334	
Autres immobilisations corporelles	93 349	5 607	87 741			Report à nouveau	214 372		
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>18 068 504</b>	<b>4 861 781</b>	<b>13 206 723</b>	<b>13 510 195</b>	<b>14 114 046</b>	Résultat de l'exercice	1 609 336	1 116 661	1 026 668
Immobilisations financières						<b>TOTAL I</b>	<b>27 366 086</b>	<b>19 223 534</b>	<b>19 081 873</b>
Participations	9 999		9 999			Provisions pour risques et charges		214 372	185 082
Créances rattachées à des participations						<b>TOTAL II</b>		<b>314 372</b>	<b>185 082</b>
Autres immobilisations financières	33 775		33 775			<b>Dettes</b>			
<b>Total Immobilisations financières</b>	<b>43 774</b>		<b>43 774</b>			Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		20 802	625 188
<b>TOTAL I</b>	<b>18 127 198</b>	<b>4 865 918</b>	<b>13 261 280</b>	<b>13 810 195</b>	<b>14 114 046</b>	Emprunts et dettes financières diverses	680 811	646 189	87 180
Avances et acomptes versés	1 580 500		1 580 500			Dettes fournisseurs et comptes rattachés	46 505	128 675	3 296
Clients	790 359		790 359	0		Dettes fiscales et sociales	152 630	75 753	
Autres créanciers	147 452		147 452	6 398	34 500	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Valeurs mobilières de placement	13 179 196		13 179 196	6 792 712	5 832 188	Autres dettes			
Disponibilités	12 415		12 415		1 885	Produits constatés d'avance	680 790		
Charges constatées d'avance	35 623		35 623			<b>TOTAL III</b>	<b>1 560 746</b>	<b>871 399</b>	<b>718 644</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>15 665 546</b>		<b>15 665 546</b>	<b>6 799 110</b>	<b>5 868 573</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>28 926 836</b>	<b>20 309 306</b>	<b>19 982 619</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>33 792 744</b>	<b>4 865 918</b>	<b>28 926 826</b>	<b>20 309 306</b>	<b>19 982 619</b>				

Société Foncière Paris-Ile de France

Compte de Résultat  
du 1er janvier au 31 décembre 2005

				En euros		
	2005	2004	2003			
Produits d'exploitation						
Prestations de services (Loyers)	2 658 269	2 542 093	2 474 583			
Autres produits	1 016	0	2			
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>2 654 285</b>	<b>2 542 094</b>	<b>2 474 585</b>			
Charges d'exploitation						
Autres achats et charges externes	792 211	158 864	135 760			
Impôts et taxes	5 372	3 380	3 348			
Charges du personnel	37 947					
Dotations aux amortissements	615 803	603 851	603 851			
Dotations aux provisions pour risques et charges		29 280	185 082			
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>1 452 334</b>	<b>795 385</b>	<b>928 041</b>			
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 201 951</b>	<b>1 746 709</b>	<b>1 546 544</b>			
Produits financiers						
produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	324 672	18 227	60 669			
<b>Total des produits financiers</b>	<b>324 672</b>	<b>18 227</b>	<b>60 669</b>			
Charges financières						
Intérêts et charges assimilées		446	380			
<b>Total des charges financières</b>		<b>446</b>	<b>380</b>			
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>324 672</b>	<b>17 781</b>	<b>60 288</b>			
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>1 526 623</b>	<b>1 764 490</b>	<b>1 606 832</b>			
Produits exceptionnels	3	3 751				
Charges exceptionnelles			988			
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>3</b>	<b>3 751</b>	<b>-988</b>			
Impôts sur les bénéfices	517 289	651 580	579 176			
<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>1 009 336</b>	<b>1 116 661</b>	<b>1 026 668</b>			

## Annexe comptable

### Sommaire

#### I - Faits caractéristiques de l'exercice

#### II – Principes et méthodes comptables

- Rappel des principes
- Modes et méthodes appliqués aux différents postes du bilan et du compte de résultat
  - o Immobilisations incorporelles
  - o Immobilisations corporelles
  - o Titres de participations et créances rattachées
  - o Autres créances et dettes
  - o Valeurs mobilières de placement et créances assimilées
  - o Charges constatées d'avance
  - o Charges et produits locatifs

#### III - Commentaires sur les comptes du Bilan

- Les comptes de l'actif
  - o Immobilisations incorporelles
  - o Immobilisations corporelles
  - o Immobilisations financières
  - o Créances sur actifs circulants
  - o Valeurs mobilières de placement et créances assimilées
  - o Charges constatées d'avances
  - o Tableau des créances et produits à recevoir
- Les comptes de passif
  - o Capital
  - o Variation des capitaux propres
  - o Dettes et charges à payer
  - o Produits constatés d'avance

#### IV – Notes sur le compte de résultat

- Chiffre d'affaires
- Charges
- Produits financiers et charges financières
- Produits exceptionnels et charges exceptionnelles

#### V – Autres informations

- effectif
- rémunération des dirigeants
- impôt sur les sociétés
- entreprises liées
- filiales et participations
- évaluation des actifs immobiliers
- engagements hors bilan

1

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2005 dont le total est de 28 926 826.14 € et le résultat net comptable de 1 009 336.15 € sont établis conformément aux dispositions du Code de commerce, du décret du 29 novembre 1983, du PCG et des autres textes législatifs ou réglementaires.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2005 au 31 décembre 2005.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

#### I – Faits caractéristiques de l'exercice

La société a procédé à une réduction de capital en date du 3 mai 2005 pour un montant de 4 700 000 €.

Elle s'est transformée en société anonyme à conseil d'administration le 8 juillet 2005, a procédé à l'émission de 400 000 BSA, à la mise en place d'un plan de bons de souscription d'actions, puis en date du 8 novembre 2005 a réalisé une augmentation de capital d'un montant de 5 886 200 € assortie d'une prime d'émission de 6 713 800 €.

La société s'est dotée lors de sa transformation en société anonyme d'un conseil d'administration qui a désigné son président directeur général, lequel est assisté de deux directeurs généraux délégués. La société a par ailleurs recruté ses premiers effectifs salariés au cours du deuxième semestre 2005.

Elle a par ailleurs signé en date du 19 décembre 2005 une promesse de vente portant sur un actif immobilier situé à Saint Maurice (94) d'une valeur de 30 M€ et le 21 décembre 2005 à la création de la SCI du 43 rue du Landy, cette société étant destinée à acquérir début janvier 2006 un actif immobilier d'une valeur de 2.5 M€ situé à Saint Denis (93).

#### II – Principes et méthodes comptables.

##### 1 – Rappel des principes

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. La méthode de base retenue est l'évaluation aux coûts historiques des éléments inscrits en comptabilité.

##### 2 – Modes et méthodes appliqués aux différents postes du bilan et du compte de résultat

###### A – Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles correspondant à des licences de logiciels informatiques de faible valeur unitaire sont immobilisées et généralement amorties sur une durée de 12 mois.

###### B – Immobilisations corporelles

###### Immeubles de placement

Le coût des terrains correspond au prix d'achat exprimé dans l'acte ou à défaut, à une évaluation de sa valeur par différence entre le prix d'acquisition et la valeur économique des constructions acquises.

2

Les constructions sont évaluées suivant leur coût d'acquisition si celui-ci est exprimé ou suivant une approche économique permettant d'en établir la valeur, cette valeur étant depuis l'application des normes comptables (CRC 2002-10) au 1<sup>er</sup> janvier 2005 déterminée suivant l'approche par composants.

Les amortissements sont dotés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 suivant la durée réelle des composants que la société a regroupé autour de 4 catégories principales, s'agissant des immeubles de placement, à savoir :

- structure, gros œuvre et ouvrages assimilés
- façades, étanchéité, menuiseries extérieures, etc.
- installations générales techniques,
- agencements, aménagements,

Les durées applicables aux composants sont généralement comprises ;

- structure, gros œuvre et ouvrages assimilés : de 20 à 40 ans
- façades, étanchéité, menuiseries extérieures, etc. : de 5 à 25 ans
- installations générales techniques, etc. : de 10 à 20 ans
- agencements, aménagements, etc. : de 7 à 15 ans

Concernant les immobilisations corporelles existantes, la société a procédé de façon rétrospective par reconstitution du coût historique amorti au 1<sup>er</sup> janvier 2005 au regard des nouvelles conditions de définition et de comptabilisation (CRC 2004-06 art 17).

L'application de cette méthode n'a généré aucune incidence de nature comptable ou fiscale au titre des exercices antérieurs.

Conformément aux nouvelles règles applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 et relatives aux frais d'acquisition des immobilisations corporelles, la société a décidé de procéder pour les nouvelles acquisitions qu'elle effectuera à l'incorporation des frais d'acquisitions dans le coût des immobilisations corporelles et à leur affectation au prorata des valeurs correspondantes sur le terrain et les différentes composantes des constructions. Ces frais suivront le régime d'amortissement applicable à chaque élément auquel ils auront été affectés.

La société n'ayant pas acquis d'actifs immobiliers en 2005 et ne comportant pas antérieurement de charges à répartir au titre de frais d'acquisition, cette nouvelle approche est sans incidence sur les comptes clôturés au 31 décembre 2005.

Une provision pour dépréciation sera prise en compte lorsque la valeur d'inventaire basée pour l'essentiel sur la valeur d'expertise des biens immobiliers est inférieure à leur valeur nette comptable.

#### **C – Titres de participations**

Les titres de participations sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

Conformément aux nouvelles règles applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 et relatives aux frais d'acquisition des titres de participations, la société a décidé de procéder pour les nouvelles acquisitions de titres de participations à l'incorporation des frais d'acquisitions dans le coût des immobilisations financières.

3

Concernant les filiales sous forme de SCI non soumises à l'IS, les résultats réalisés au 31 décembre de chaque année seront affectés aux porteurs de parts à la même date.

Une provision pour dépréciation sera prise en compte lorsque la valeur d'inventaire basée pour l'essentiel sur la valeur économique des titres est inférieure à leur valeur comptable.

#### **D – Autres créances et dettes.**

Elles sont évaluées pour leur valeur comptable.

#### **E – Valeurs mobilières de placement et créances assimilées.**

Elles sont acquises pour opérer le placement de la trésorerie disponible. Les placements de ces disponibilités sont généralement faits sur des supports de type SICAV de trésorerie, FCP de trésorerie ou sur des créances négociables (bons du Trésor, Certificats de dépôts, ...).

La méthode FIFO est utilisée pour déterminer la valeur brute de sortie des titres cédés pour les titres de type Sicav ou FCP.

Les intérêts courus et non échus à la clôture de l'exercice sont comptabilisés pour les créances négociables.

#### **F- Charges constatées d'avance**

Elles sont comptabilisées hors taxes, suivant les principes habituels en matière de calcul de prorata à la date de clôture de l'exercice.

#### **G – Charges et produits locatifs**

Les frais de commercialisation sont enregistrés en charges lors de la signature des baux auxquels ils se rattachent. Dans le cas particulier d'une signature en fin d'année pour laquelle les produits locatifs ne commencent à courir qu'à partir de l'année suivante, ces frais sont considérés comme constatés d'avance.

Les charges supportées par la société et faisant l'objet d'une refacturation aux locataires au titre des baux, sont comptabilisées en charges et nettes pour le montant de leur refacturation.

Les produits locatifs sont comptabilisés à la date de leur facturation et portés le cas échéant en produits constatés d'avance si la période correspondant à la période locative concernée se situe au-delà de la date de clôture de l'exercice. Les calculs sont faits prorata temporis par rapport à la date de clôture.

En cas de franchise locative, ou d'autres avantages consentis aux locataires dans le cadre de la signature ou du renouvellement de leur bail, ceux-ci seront pris en compte linéairement sur la période ferme dudit bail.

4

### III - Commentaires sur les comptes du Bilan

#### I – Les comptes de l'actif

##### o Immobilisations incorporelles

	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
- logiciels informatiques		14 920		14 920

	Montant des amortissements au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Sorties de l'exercice	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
- logiciels informatiques		4 138		4 138

##### o Immobilisations corporelles

	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrain	2 664 047			2 664 047
<b>Constructions</b>				
- structure, gros œuvre	7 549 132			7 549 132
- façades, menuiserie, etc.	3 019 253	214 848		3 234 087
- installations générales techniques	3 170 215			3 170 215
- agencements, aménagements	1 358 664			1 358 664
<b>Autres immobilisations corporelles</b>				
- installations générales	20 360			20 360
- matériel de bureau et informatique	45 703			45 703
- mobilier	27 286			27 286
<b>TOTAL</b>	<b>17 760 311</b>	<b>208 193</b>	<b>0</b>	<b>18 080 504</b>

	Montant des amortissements au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Sorties de l'exercice	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
<b>Immobilisations corporelles</b>				
<b>Constructions</b>				
- structure, gros œuvre	1 329 161	185 703		1 516 864
- façades, menuiserie, etc.	850 023	122 977		973 000
- installations générales techniques	1 115 856	158 511		1 274 166
- agencements, aménagements	356 278	135 886		1 092 142
<b>Autres immobilisations corporelles</b>				
- installations générales	1 574			1 574
- matériel de bureau et informatique	3 346			3 346
- mobilier	687			687
<b>TOTAL</b>	<b>4 250 116</b>	<b>611 666</b>	<b>0</b>	<b>4 861 781</b>

5

##### o Immobilisations financières

	Valeur brute au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice
Participation		9 999		9 999
Créances rattachées				
Autres immobilisations financières		33 776		33 776
<b>TOTAL</b>		<b>43 774</b>		<b>43 774</b>

Titres de participations : la société a créé le 21 décembre la SCI 43 rue du Landy, avec un capital social de 10 000 € (10 000 parts sociales d'un Euro de valeur nominale chacune), dont elle détient 9 999 parts, soit 99,99% du capital.  
 Cette SCI a été créée pour opérer l'acquisition le 11 Janvier 2006 d'un actif immobilier situé au 43 rue du Landy à la Plaine St Denis.

Les autres immobilisations financières sont principalement constituées du dépôt de garantie versé dans le cadre du Bail signé pour les bureaux que la société utilise au 26 bd Malesherbes, 75008 PARIS.

##### o Créances sur actifs circulants

Toutes les créances de la société sont à moins d'un an et correspondent principalement à des créances clients pour un montant de 790 359 €, à de la TVA pour un montant de 21 807 €, et au solde débiteur d'impôt société pour 124 864 € et à une indemnité d'immobilisation de 1 500 000 € versée par la Société dans le cadre d'une promesse de vente qui lui a été consentie.

##### o Valeurs mobilières de placement et créances assimilées

Les valeurs mobilières de placement sont composées de 659 FCP BNP Paribas Euribor Mois pour un montant de 13 179 196 €. En date du 31/12/05, leur valorisation ressortait à 13 182 609 €, faisant apparaître un montant de plus values latentes de 3 413 €.

##### o Charges constatées d'avances

Les charges constatées d'avance correspondent essentiellement au loyer et aux charges locatives du 1<sup>er</sup> trimestre 2006 pour 27 378 €, ainsi qu'aux montants provata temporis concernant l'exercice 2006 de contrats d'abonnement, ou de maintenance annuels pour 8 245 €.

##### o Tableau des créances et produits à recevoir

	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an
Avances et acomptes	1 500 500	1 500 500	
Clients	790 359	790 359	
Autres créances	147 452	147 452	
Charges constatées d'avance	35 623	35 623	
<b>TOTAL</b>	<b>2 473 936</b>	<b>2 473 936</b>	<b>0</b>

6

## 2 - Les comptes de passif

### o Capital

Au 31/12/05, le capital de la société d'un total de 18 986 200 € se composait de 379 724 actions de 50 € de valeur nominale chacune.

La société a procédé à une réduction de capital en date du 3 mai 2005 pour un montant de 4 700 000 €.

Elle a procédé en date du 8 juillet 2005, à la fixation d'une nouvelle valeur nominale fixée à 50€ et à l'ajustement corrélatif du nombre d'actions, puis à l'émission de 400 000 BSA pour un montant de 80 000€ qui figure en prime d'émission, et en date du 8 novembre 2005 à une augmentation de capital d'un montant de 5 886 200 € par création de 117 724 actions de 50 € de valeur nominale, assortie d'une prime d'émission de 6 713 800 €.

Les BSA sont exerçables entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2013, sous la condition que la société dépasse des seuils minimums d'immobilisations corporelles et financières, compris entre 300 et 700 M€. Ainsi, 20% des BSA pourront être exercés si la société détient à son bilan consolidé des immobilisations corporelles et financières de 300M€, puis de nouveau 20% dès 400 M€, 20 % de plus après 500 M€ et ainsi de suite jusqu'à 700 M€. Chaque BSA donne droit à une action à un prix d'exercice de 94.86 €.

### o Variation des capitaux propres

Capitaux propres au 31/12/2004	19 223 534
- Dividende 2004	-1 060 000
- Distribution exceptionnelle	-1 162
- réduction de capital	-4 700 000
- émission de BSA	80 000
- Augmentation de capital	5 886 200
- Prime émission sur augmentation de capital	6 713 800
- report à nouveau	214 372
<b>Capitaux propres au bilan le 31/12/2005 avant résultat de l'exercice</b>	<b>26 356 744</b>
- Résultat 2005 avant affectation du résultat par l'AGO	1 009 336
<b>Capitaux propres au 31/12/2005</b>	<b>27 366 080</b>

Une reprise de la provision pour grosses réparations a été effectuée pour la totalité de son montant existant au 31 décembre 2004, soit 214 372 € compte tenu des changements de règles comptables intervenues au 1<sup>er</sup> janvier 2005 dans la méthode de comptabilisation des éléments d'actifs amortissables sur les immeubles de placement (approche par composants). Cette reprise a été portée dans les capitaux propres en compte de report à nouveau sans passer par le compte de résultat de la société.

Elle a été retraitée extra-comptablement au plan fiscal de façon à être réintégrée, les dotations antérieurement pratiquées ayant été précédemment déduites des résultats.

7

### o Dettes et charges à payer

	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an et 5 ans au plus	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	680 811		660 848	19 964
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	46 505	46 505		
Dettes fiscales et sociales	152 630	152 630		
Autres dettes	0			
Produits constatés d'avance	660 799	660 799		
<b>TOTAL</b>	<b>1 560 746</b>	<b>879 935</b>	<b>660 848</b>	<b>19 964</b>

### o Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent pour un montant de 680 799 € aux loyers HT facturés aux locataires et relatifs au premier trimestre 2006.

## IV – Notes sur le compte de résultat

### - Chiffre d'affaires

Il représente 2 653 269 € et correspond aux loyers facturés au titre de 2005 aux locataires de l'immeuble situé au 250 route de l'Empereur à Rueil Malmaison.

### - Charges

La taxe foncière et la taxe sur les bureaux qui sont contractuellement mis à la charge des locataires, ont fait l'objet d'une comptabilisation en charge et leur refacturation au locataire en crédit du même compte de charge pour un montant total de 476 131 € au titre de l'exercice 2005.

### - Produits financiers et charges financières

L'essentiel des produits financiers est constitué de plus value de cession sur des sciv de placement de la trésorerie disponible. Ces produits ont représenté en 2005 un montant total de 324 672 €.

Il n'y a pas de charges financières au titre de 2005, la société n'ayant pas eu recours au cours de cet exercice à des emprunts bancaires.

### - Produits exceptionnels et charges exceptionnelles

Il n'y a pas eu de produits ou de charges exceptionnelles significatifs au titre de 2005.

## V – Autres informations

### - effectif

La société comprend à la date du 31 décembre 2005, trois mandataires sociaux (le Président directeur général et les deux Directeurs généraux délégués) et deux assistantes administratives.

### - rémunération des dirigeants

Les mandataires sociaux n'ont pas perçu de rémunération au titre de leurs fonctions pour l'exercice 2005.

Les administrateurs n'ont pas perçu de jetons de présence au titre de ce même exercice.

### - impôt sur les sociétés

Le montant de l'impôt sur les sociétés s'élève à 517 289 €.

Il a été calculé comme suit au titre de 2005 :

Résultat comptable avant IS	1 526 625
<b>réintégrations</b>	
- prov CSS	4 245
- plus value latente BNP P Mois	3 413
- reprise provision pour grosse réparation	214 372
<b>déductions</b>	
- prov CSS	-3 328
- plus value latente sur sicav au 31/12/04	-216 392
<b>Base fiscale</b>	<b>1 528 935</b>
IS à 33,3333%	509 645
Taxe additionnelle de 1,50%	7 644
<b>Total impôt société 2005</b>	<b>517 289</b>
<b>Résultat net comptable</b>	<b>1 009 336</b>

### - entreprises liées

Dans le cadre de la mise en place de sa nouvelle organisation et de son futur développement, la Société a confié au cours du premier semestre 2005, des missions plus particulièrement en matière de recherche d'actifs et dans la préparation de sa gestion et de son organisation future, à deux sociétés extérieures dont les dirigeants ou salariés sont ultérieurement devenus administrateur ou dirigeant de la Société. Ces deux missions se sont traduites par des dépenses portant sur un total de 500 K€.

### - filiales et participations

La société a créé une première filiale le 21 décembre 2005. Cette société a acquis un actif immobilier le 11 janvier 2006. La clôture de son premier exercice interviendra au 31 décembre 2006.

### - évaluation des actifs immobiliers

La société a fait procéder à une expertise de son actif immobilier au 31 décembre 2005 par un expert indépendant suivant les méthodes habituellement utilisées s'agissant d'actifs immobiliers tertiaires.

9

La valeur de marché de cet actif telle que retenue par l'expert fait ressortir une plus value latente significative par rapport à la valeur nette comptable au 31 décembre 2005.

### - engagements hors bilan

La société a signé en date du 19 décembre 2005, une promesse de vente portant sur un ensemble immobilier de bureaux situé à Saint Maurice pour un montant de 30 M€ et pour laquelle elle a versé une indemnité d'immobilisation de 1,5 M€.

La vente devrait intervenir dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2006, dès lors que la condition suspensive correspondant au droit de préemption de la mairie aura été levée. La société entend se substituer une filiale SCI créée ad hoc et détenue par elle à 99,99% pour opérer cette acquisition.

10

## 20.3.1.2 Rapport Spécial des Commissaires aux comptes pour l'exercice 2005

### **Société Foncière Paris Ile-de-France**

Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes  
sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2005

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT      MAZARS & GUERARD  
MAZARS

### **Société Foncière Paris Ile-de-France**

Siège Social : 26, boulevard Malesherbes - 75008 Paris  
Société Anonyme au capital de 18 966 200 €  
N° Siret : 414 877 118 000 37

Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes  
sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2005

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT      MAZARS & GUERARD  
MAZARS

**Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes  
sur les conventions réglementées**

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions réglementées dont nous avons été avisés. Il n'entre pas dans notre mission de rechercher l'existence éventuelle de telles conventions.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention visée à l'article L.225-38 du Code de commerce.

*Fait à Paris-La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 25 janvier 2006*

Les commissaires aux comptes

MAZARS & GUERARD



Denis Grison

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT



Gérard Courrèges

## 20.3.2 Rapport Général des Commissaires aux comptes pour l'exercice 2004

**PRICEWATERHOUSECOOPERS** 

PricewaterhouseCoopers Audit  
32, rue Guisot  
75833 Paris Cedex 17  
Téléphone 01 56 57 58 59  
Facsimile 01 56 57 58 60

### RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2004

A l'associé unique  
SAS RUEIL 250  
31, rue de Courcelles  
75008 Paris

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2004 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SAS Rueil 250, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

**II. Justification de nos appréciations**

En application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, introduites par la loi de sécurité financière du 1er août 2003, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé, pour émettre l'opinion ci-dessus sur les comptes annuels pris dans leur ensemble, et qui ont porté notamment sur les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, ainsi que leur présentation d'ensemble, n'appellent pas de commentaire particulier.

**III. Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Paris, le 18 janvier 2005

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

  
Gérard Courrèges



SAS RUEIL 250

**BILAN - EXERCICE 2004**  
En Euro

ACTIF	EXERCICE 2004		EXERCICE 2003		PASSIF	EXERCICE 2004	EXERCICE 2003
	BRUT	Amortissements ou provisions	NET	NET		NET	NET
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>					<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
<i>Immobilisations corporelles</i>					Capital	17 800 000,00	17 800 000,00
Terrains	2 664 046,58		2 664 046,58	2 664 046,58	Prime d'émission		
Constructions	15 056 363,95	4 250 115,31	10 806 248,64	11 449 959,18	Réserve légale	306 538,93	233 200,54
Immobilisations en cours					Report à nouveau	334,58	
<i>Immobilisations financières</i>					Résultat de l'exercice	1 116 680,92	1 026 667,74
Participations							
Dépôts et cautionnements versés					<b>TOTAL</b>	<b>19 223 534,20</b>	<b>19 081 873,28</b>
Prêts					<b>PROVISIONS pour RISQUES &amp; CHARGES</b>	<b>214 372,00</b>	<b>185 062,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>17 760 350,53</b>	<b>4 250 115,31</b>	<b>13 510 235,22</b>	<b>14 114 045,76</b>	<b>DETTES</b>		
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	20 801,75	
Clients et comptes rattachés	0,36		0,36		Dépôts et cautionnements	646 189,89	623 181,50
Finances et comptes rattachés					Fournisseurs et autres comptes rattachés	128 675,49	87 146,23
Fournisseurs et autres comptes rattachés	6 398,42		6 398,42	34 409,87	Clients et comptes rattachés		
Etat et autres collectivités publiques					Personnel et comptes rattachés		
Débiteurs divers	4 792 711,65		4 792 711,65	1 832 188,14	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 138,00	
Valeurs mobilières de placement					Etat et autres collectivités publiques	22 403,60	3 296,00
Banque et Ets assimilés					Créanciers divers		
Crête					<b>TOTAL</b>	<b>871 399,43</b>	<b>715 623,73</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4 799 110,43</b>	<b>0,00</b>	<b>4 799 110,43</b>	<b>5 868 578,29</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>20 309 365,63</b>	<b>19 987 619,85</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>24 559 426,94</b>	<b>4 250 115,31</b>	<b>20 309 305,63</b>	<b>19 982 619,85</b>			

10 Rue de la République de France

## COMpte DE RESULTAT - EXERCICE 2004

En Euros

	EXERCICE 2004		EXERCICE 2003	
	EXERCICE 2004	EXERCICE 2003	EXERCICE 2004	EXERCICE 2003
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	
60 Achats			701 Prestations de services (logers)	2 542 093,33
61 Services extérieurs	63 306,86	42 230,19	706 Remboursement des frais locaux	2 474 582,47
62 Autres services extérieurs	95 555,57	91 074,00	73 Autres produits de gestion courante	0,38
63 Impôts, taxes et versements assimilés	3 380,00	3 342,00	78 Reprise sur amortissements et provisions	1,89
64 Charges de personnel				
65 Autres charges de gestion courante	1,67	1,99		
68 Dotations aux amortissements et provisions				
- sur immobilisations	603 850,56	603 850,56		
- pour créances douteuses				
- pour Grosses Réparations	25 200,00	183 082,00		
<b>TOTAL</b>	<b>795 584,66</b>	<b>928 640,94</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2 544 678,07</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	
66 Charges nettes sur cession de VMP	446,29	580,41	76 Produits nets sur cession de VMP	18 227,16
<b>TOTAL</b>	<b>446,29</b>	<b>380,41</b>	<b>TOTAL</b>	<b>18 227,16</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	
67 Charges except. Sur opérations de gestion		588,33	77 Produits exceptionnels	3 751,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>588,33</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3 751,00</b>
<b>Impôt sur les bénéfices</b>				
Impôt sur les sociétés	632 602,00	562 307,00		
Contribution additionnelle	18 978,00	16 968,00		
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 447 410,95</b>	<b>1 598 585,68</b>	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>2 544 678,07</b>
12 <i>Bénéfice</i>	<i>1 216 660,92</i>	<i>1 026 657,74</i>	<i>Finir</i>	<i>2 535 155,42</i>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 564 071,87</b>	<b>2 535 253,42</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 564 071,87</b>

## SAS RUEIL 250

NOTES ANNEXES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT DE LA PERIODE DU 01/01/2004 AU 31/12/2004	NUMEROS DES NOTES	NUMEROS DES PAGES
<b>I - INFORMATIONS GENERALES</b>		
- Activité de la Société	1	1
- Evénements importants survenus au cours de l'exercice	2	1
<b>II - REGLES ET METHODES COMPTABLES</b>		
- Méthodes d'évaluation	3	2
- Politique d'amortissement (et de provision)	4	2
- Changement de méthode	5	2
<b>III - COMPLEMENTS D'INFORMATION RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT</b>		
- Etat de l'actif immobilisé	6	3
- Etat des amortissements	7	3
- Etat des provisions	8	3
- Etat des échéances, des créances et des dettes	9	4
- Informations complémentaires sur :		
Eléments du bilan et éléments concernant les entreprises liées	10	4
Charges à payer / Produits à recevoir	11	4
Composition du capital social	12	4
Ventilation du chiffre d'affaires net	13	5
<b>IV - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS</b>		
- Engagements financiers	14	5
- Incidence des évaluations fiscales dérogatoires	15	5
- Accroissements et allègements de la dette future d'impôts	16	5
- Efficatif moyen	17	5
<b>V - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS</b>		
- Evénements postérieurs à la date de clôture de l'exercice	18	5

I - INFORMATIONS GENERALES

1

- NOTE N° 1

La SAS RUEIL 250 a pour objet principal l'exploitation d'immeubles locatifs à usage de bureaux.

- NOTE N° 2

L'année 2004 n'a été marquée par aucun évènement important.

II - REGLES ET METHODES COMPTABLES

2

Les états de synthèses de la Société, pour la période du 01/01/2004 au 31/12/2004, ont été établis suivant les normes, principes et méthodes du Plan Comptable Général 1999, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

- NOTE N° 3

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

En ce qui concerne les gros travaux portés en immobilisations, les amortissements appliqués sont établis en fonction de la nature des travaux et compte tenu de la durée restant à amorcer.

- NOTE N° 4

Des provisions pour gros entretien ou grandes révisions ont été constituées au titre des travaux d'entretien dépassant le cadre courant et normal, notamment pour les dépenses de ravalement. Elles sont constituées pro-rata temporis en fonction des dates de réalisation à venir de ces travaux déterminés dans le cadre d'un programme pluri-annuel.

Les amortissements pour dépréciation des constructions sont calculés selon le mode linéaire au taux de 4 %.

Les provisions pour créances douteuses sont appréciées par locataire.

- NOTE N° 5

Non applicable

3

III - COMPLEMENTS D'INFORMATION RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- NOTE N° 6

Etat de l'actif immobilisé :

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations corporelles	17 760 310,51	-	-	17 760 310,51
Immobilisations financières	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>17 760 310,51</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17 760 310,51</b>

- NOTE N° 7

Etat des amortissements :

	Montant au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
Immobilisations corporelles	3 646 264,75	603 850,66	-	4 250 115,41

- NOTE N° 8

Etat des provisions :

	Montant au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
Provisions pour grosses réparations	185 082,00	29 280,00	-	214 372,00

Etat des échéances, des créances et des dettes :

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus
Autres immobilisations financières		
Clients douteux ou litigieux		
Autres créances clients		
Personnel et comptes rattachés		
Sécurité sociale et autres organismes		
Etat et autres coll. :		
I.S.		
Taxe sur la V.A.	6 388	6 388
Autres impôts		
Debiteurs divers		
TOTAL	6 388	6 388
<b>ETAT DES DETTES</b>		
Fournisseurs et comptes rattachés	128 675	128 675
Personnel et comptes rattachés		
Sécurité sociale et autres organismes	3 328	3 328
Etat et autres coll. :		
I.S.	72 405	72 405
Taxe sur la V.A.		
Autres impôts		
Autres dettes	666 991	666 991
TOTAL	871 399	871 399

## - NOTE N° 10

Non applicable.

## - NOTE N° 11

Etat des charges à payer :

. Charges sociales et fiscales	3 328,00
. Autres charges de gestion courante	128 675,49

## - NOTE N° 12

Au 31 décembre 2004, le capital social se répartit comme suit :

. C.C.R.	1 167 500 actions
----------	-------------------

## - NOTE N° 13

Ventilation du chiffre d'affaires net :

. Produits des locations	2 542 093,33
--------------------------	--------------

## IV - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

## - NOTE N° 14

Non applicable.

## - NOTE N° 15

Non applicable.

## - NOTE N° 16

Non applicable.

## - NOTE N° 17

La SAS RUEIL 250 n'emploie pas de personnel.

La gestion immobilière, comptable, financière, administrative et juridique a été assurée par le personnel de la CCR dans le cadre d'une mise à disposition de personnel et de matériel.

## V - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS

## - NOTE N° 18

Non applicable.

## 20.3.3 Rapport Général des Commissaires aux comptes pour l'exercice 2003



PricewaterhouseCoopers Audit  
32, rue Guisot  
75833 Paris Cedex 17  
Téléphone 01 56 57 58 59  
Fax 01 56 57 58 60

### RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2003

A l'associé unique  
**SAS RUEIL 250**  
31, rue de Courcelles  
75008 Paris

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2003 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SAS Rueil 250, établis en euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### 1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes de la profession applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêt des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France • Strasbourg • Alaise • Lille • Nord Pas de Calais •  
Lorraine • Lyonnais • Rhône Alpes • Provence • Côte d'Azur • Corse • Pays de Loire • Rouen • Normandie • Toulouse • Midi Pyrénées.  
Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Paris. Bureaux : Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz,  
Moulins, Nantes, Paris La Défense, Rouen, Sophia Antipolis, Strasbourg, Toulouse. Société Anonyme au capital de 2 510 460 €.  
RCS Paris B 672 006 483 - code APE 741 C - TVA n° FR 75 672 006 483 - Siège social : 32, rue Guisot 75017 Paris.

Nous certifions que les comptes annuels, établis conformément aux principes comptables généralement admis en France, sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

En application notamment de l'obligation de justification posée par l'article L. 225-235, 1° alinéa, du Code de Commerce, nous portons à votre connaissance les éléments d'appréciation suivants :

La société mentionne dans la note 5 de l'annexe le changement de méthode comptable intervenu au cours de l'exercice et qui résulte de la constitution, pour la première fois en 2003 de provisions pour gros entretien ou grandes révisions selon les modalités exposées dans ladite note.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par la société, nous avons été conduits à examiner la régularité de ce changement et la présentation qui en a été faite afin de rétablir la comparabilité des comptes. Nous avons par ailleurs obtenu les éléments probants recherchés justifiant le caractère raisonnable de l'évaluation de la provision correspondante comptabilisée dans les comptes. Ces travaux n'ont pas révélé d'anomalies susceptibles de remettre en cause la régularité de ce changement de méthode comptable ainsi que la présentation qui en a été faite dans l'annexe.

**2. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES**

Nous avons également procédé, conformément aux normes de la profession applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport du Président et dans les documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 19 janvier 2004

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Gérard Courrèges  
Associé



SAS RUEIL 250

**COMPTE DE RESULTAT - EXERCICE 2003**

	EXERCICE 2003		EXERCICE 2002			EXERCICE 2003	EXERCICE 2002
	NET	NET	NET	NET			
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>					<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
01 Autres					01 Produits de ventes Clients	2 474 322,87	2 393 320,21
02 Services rendus	62 222,10	75 011,15			02 Revalorisation des Ecrits financiers		1 084,26
03 Autres produits financiers	60 223,00	62 348,95			03 Autres produits de services annexes	6,85	
04 Impôts, taxes et produits assimilés	1 341,00	3 470,00			04 Reprises sur non-conformité et pertes		
05 Charges de personnel	179	183,75					
06 Autres charges de gestion courante							
07 Dotations aux amortissements et provisions	338 808,32	363 430,26					
- sur immobilisations							
- pour créances douteuses							
- pour créances dérivées							
- pour créances dérivées							
<b>TOTAL</b>	<b>362 844,14</b>	<b>735 355,14</b>			<b>NET</b>	<b>2 474 329,72</b>	<b>2 394 404,47</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>					<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
08 Charges officielles de service de VNF	364,1	6,98			08 Produits sur sur-amortissement VNF	60 014,26	341 541,81
	364,1	6,98			<b>TOTAL</b>	<b>60 014,26</b>	<b>341 541,81</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>					<b>ZONAGES ACCEPTATIONNELS</b>		
09 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	198,23	2 192,77			09 Produits acceptationnels		
<b>TOTAL</b>	<b>198,23</b>	<b>2 192,77</b>			<b>TOTAL</b>	<b>6,98</b>	<b>6,98</b>
Impôts sur les bénéfices							
Impôts sur les sociétés	562 337,98	658 414,26					
Crédits d'impôt recherche	68 892,89	87 864,88					
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 202 283,38</b>	<b>1 294 608,66</b>			<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>2 499 254,42</b>	<b>2 635 946,28</b>
<b>20 Résultat</b>	<b>1 202 283,38</b>	<b>1 294 608,66</b>			<b>20 Résultat</b>	<b>1 202 283,38</b>	<b>1 294 608,66</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 635 254,42</b>	<b>2 635 254,30</b>			<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 635 254,42</b>	<b>2 635 254,30</b>

SAS RUEIL 250

**BILAN - EXERCICE 2003**

ACTIF	EXERCICE 2003		EXERCICE 2002		PASSIF	EXERCICE 2003	EXERCICE 2002
	NET	NET	NET	NET			
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>					<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Immobilisations corporelles					Capital	11 929 880,00	12 800 260,00
Démarrage	2 661 248,23	3 646 244,75	1 668 244,28	2 654 646,28	Réserves réglementées	235 241,14	193 241,14
Construction			11 668 244,28	82 462 892,74	Réserves réglementées	1 928 687,71	1 843 687,71
Immobilisations incorporelles					Autres réserves		
Immobilisations financières					Participations		
Autres immobilisations financières					Autres immobilisations financières		
<b>TOTAL</b>	<b>17 762 210,51</b>	<b>2 646 244,75</b>	<b>14 336 488,56</b>	<b>14 101 883,76</b>	<b>TOTAL</b>	<b>12 093 808,85</b>	<b>15 047 876,65</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					<b>PROVISIONS pour RISQUES et CHARGES</b>		
Créances et autres débiteurs					Provisions pour risques et charges	100 000,00	
Créances et autres débiteurs	34 409,67	34 409,67	24 842,11	24 842,11	Provisions pour risques et charges		
Créances et autres débiteurs	5 932 188,24	1 202,48	5 932 188,24	1 202,48	Provisions pour risques et charges		
Autres immobilisations de placement					Provisions pour risques et charges		
Autres immobilisations de placement					Provisions pour risques et charges		
Autres immobilisations de placement					Provisions pour risques et charges		
<b>TOTAL</b>	<b>5 966 597,91</b>	<b>5,20</b>	<b>5 957 030,35</b>	<b>5 306 884,70</b>	<b>TOTAL</b>	<b>100 000,00</b>	<b>100 000,00</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>23 728 808,42</b>	<b>2 651 450,00</b>	<b>20 293 518,91</b>	<b>19 408 768,46</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>12 193 808,85</b>	<b>15 147 876,65</b>

## SAS RUEIL 250

NOTES ANNEXES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT DE LA PERIODE DU 01/01/2003 AU 31/12/2003	NUMEROS DES NOTES	NUMEROS DES PAGES
<b>I - INFORMATIONS GENERALES</b>		
- Activité de la Société	1	1
- Evénements importants survenus au cours de l'exercice	2	1
<b>II - REGLES ET METHODES COMPTABLES</b>		
- Méthodes d'évaluation	3	2
- Politique d'amortissement (et de provision)	4	2
- Changements de méthode	5	2
<b>III - COMPLEMENTS D'INFORMATION RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT</b>		
- Etat de l'actif immobilisé	6	3
- Etat des amortissements	7	3
- Etat des provisions	8	3
- Etat des échéances, des créances et des dettes	9	4
- Informations complémentaires sur :		
. Eléments du bilan et éléments concernant les entreprises liées	10	4
. Charges à payer / Produits à recevoir	11	4
. Composition du capital social	12	4
. Ventilation du chiffre d'affaires net	13	5
<b>IV - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS</b>		
- Engagements financiers	14	5
- Incidence des évaluations fiscales dérogatoires	15	5
- Accroissements et allègements de la dette future d'impôts	16	5
- Effectif moyen	17	5
<b>V - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS</b>		
- Evénements postérieurs à la date de clôture de l'exercice	18	5

### I - INFORMATIONS GENERALES

#### - NOTE N° 1

La SAS RUEIL 250 a pour objet principal l'exploitation d'immeubles locatifs à usage de bureaux.

#### - NOTE N° 2

L'année 2003 n'a été marqué par aucun événement important.

## II - REGLES ET METHODES COMPTABLES

2

Les états de synthèses de la Société, pour la période du 01/01/2003 au 31/12/2003, ont été établis suivant les normes, principes et méthodes du Plan Comptable Général 1999, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

### - NOTE N° 3

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

En ce qui concerne les gros travaux portés en immobilisations, les amortissements appliqués sont établis en fonction de la nature des travaux et compte tenu de la durée restant à amortir.

### - NOTE N° 4

Des provisions pour gros entretien ou grandes révisions ont été constituées au titre des travaux d'entretien dépassant le cadre courant et normal, notamment pour les dépenses de ravalement. Elles sont constituées prorata temporis en fonction des dates de réalisation à venir de ces travaux déterminés dans le cadre d'un programme pluri-annuel.

Les amortissements pour dépréciation des constructions sont calculés selon le mode linéaire au taux de 4 %.

Les provisions pour créances douteuses sont appréciées par locataire.

### - NOTE N° 5

A la clôture de l'exercice, en application du CRC 2002-10 modifié par le CRC 2003-07, la société a procédé pour la première fois à la constitution de provisions pour gros entretien ou grandes révisions détaillées aux notes 4 et 8. L'impact de ce changement de méthode apprécié au 1er janvier 2003, lié à l'application d'un nouveau texte réglementaire, a été comptabilisé en compte de résultat pour un montant de 169 659 €. La dotation au titre de l'exercice 2003 s'élève à 15 423 €.

3

## III - COMPLEMENTS D'INFORMATION RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

### - NOTE N° 6

Etat de l'actif immobilisé :

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations corporelles	17 760 310,51	-	-	17 760 310,51
Immobilisations financières	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>17 760 310,51</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17 760 310,51</b>

### - NOTE N° 7

Etat des amortissements :

	Montant au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
Immobilisations corporelles	3 042 414,19	603 850,56	-	3 646 264,75

### - NOTE N° 8

Etat des provisions :

	Montant au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
Provisions pour grosses réparations	-	185 082,00	-	185 082,00

1\_NOTE N° 9

4

Etat des échéances, des créances et des dettes :

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus
Autres immobilisations financières		
Clients douteux ou litigieux		0
Autres créances clients		
Personnel et comptes rattachés		
Sécurité sociale et autres organismes		
Etat et autres coll. :		
I.S.	34 142	34 142
Taxe sur la V.A.	358	358
Autres impôts		
Debiteurs divers		
<b>TOTAL</b>	<b>34 500</b>	<b>34 500</b>
<b>ETAT DES DETTES</b>		
Fournisseurs et comptes rattachés	87 180	87 180
Personnel et comptes rattachés		0
Sécurité sociale et autres organismes		0
Etat et autres coll. :		
I.S.		0
Taxe sur la V.A.	3 296	3 296
Autres impôts	625 188	625 188
Autres dettes		
<b>TOTAL</b>	<b>715 664</b>	<b>715 664</b>

- NOTE N° 10

Non applicable.

- NOTE N° 11

Etat des charges à payer :

. Charges sociales et fiscales	3 296.00
. Autres charges de gestion courante	87 180.21

- NOTE N° 12

Au 31 décembre 2003, le capital social se répartit comme suit :

. C.C.R.	1 167 500 actions
----------	-------------------

5

- NOTE N° 13

Ventilation du chiffre d'affaires net :

. Produits des locations	2 474 582.87
--------------------------	--------------

IV - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- NOTE N° 14

Non applicable.

- NOTE N° 15

Non applicable.

- NOTE N° 16

Non applicable.

- NOTE N° 17

La SAS RUEIL 250 n'emploie pas de personnel.

La gestion immobilière, comptable, financière, administrative et juridique a été assurée par le personnel de la CCR dans le cadre d'une mise à disposition de personnel et de matériel.

V - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS

- NOTE N° 18

Non applicable.

## 20.4 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DU RESEAU

La Société a supporté des honoraires de commissaires aux comptes de :

Honoraires payés en € HT	PriceWaterhouseCoopers Audit			Mazars & Guérard		
	2005	2004	2003	2005	2004	2003
Commissariat aux comptes	7 800	4 620	1 925	(*)	-	-
Autres prestations	0	0	0	0	-	-

(\*) Mazars & Guérard a été nommé commissaire aux comptes le 28 octobre 2005

## 20.5 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

La Société a historiquement distribué une partie significative de son bénéfice net comptable, généralement supérieure à 90%. Elle entend poursuivre une politique de distribution conséquente, notamment en respectant les règles relatives au régime fiscal des SIIC, une fois son option pour ce régime effectué, à savoir schématiquement, un minimum de 85% des résultats issus de l'activité locative et de 50% des plus values réalisées.

## 20.6 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent ou susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société.

## 20.7 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE

La Société a procédé à un renforcement significatif de ses fonds propres dans le cadre d'une émission d'obligations remboursables en actions qui a été souscrite le 6 février 2006 et qui porte sur un montant total de 85 M€.

Elle entend recourir à un endettement bancaire, principalement à compter du 2<sup>ème</sup> semestre 2006 pour lui permettre de poursuivre son programme d'acquisition. Cet endettement bancaire restera mesuré avec un encours qui sera inférieur ou égal à 50 % de la valeur économique du portefeuille d'actifs immobilier de la société et de ses filiales.

## 21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

A la date d'enregistrement du présent document de base, la Société est une société anonyme de droit français régie par les lois et les règlements en vigueur ainsi que par ses statuts.

\* \* \*

Lors de l'assemblée générale mixte des actionnaires convoquée pour le 9 février 2006, les actionnaires de la Société ont adopté, sous condition suspensive de l'admission des actions de la Société sur *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris, de nouveaux statuts adaptés aux statuts de société faisant appel public à l'épargne et dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé. La présente section présente les informations concernant les statuts et les autorisations financières tels qu'ils existeront à compter de l'admission des actions de la Société sur le marché *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris.

## 21.1 RAPPORT DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE STATUANT SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2005

Le rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2005 présentée par le Conseil d'administration à l'assemblée générale mixte des actionnaires convoquée le 9 février 2006 est reproduit ci-dessous :

### 1. ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2005 – PERSPECTIVES D'AVENIR

#### 1.1 **Faits marquants et événements intervenus depuis le dernier exercice**

Le 31 mai 2005, la société Holding Wilson 250 a acquis la totalité des actions de la Société Foncière Paris - Ile de France (SFPI, et, antérieurement au 8 juillet 2005, Rueil 250) à la Caisse Centrale de Réassurance.

L'objectif des actionnaires de la SAS Holding Wilson 250 est de faire de la Société Foncière Paris – Ile de France, jusqu'alors propriétaire d'un seul immeuble, une société foncière de place, spécialisée dans l'exploitation d'actifs tertiaires, plus particulièrement situés en région parisienne.

Les actions de la Société ont vocation à être rapidement admises aux négociations sur un marché réglementé, et la Société a vocation à opter pour le statut de SIIC, institué par la loi de finance pour 2003.

La politique de développement de la Société consistera, dès 2006, à acquérir sur le marché des ensembles immobiliers tertiaires représentant au terme de cinq (5) à huit (8) ans, 1 milliard d'euros (1.000.000.000 €) d'actifs, répartis entre cinquante (50) et cent (100) immeubles.

Pour être en mesure d'atteindre ses objectifs, la Société a commencé dès la fin de l'année 2005 à augmenter ses fonds propres de douze millions six cent mille euros (12.600.000 €) au moyen d'une augmentation de capital réservée à deux investisseurs : Forum European Reality Income Sarl et la Banque Populaire Rives de Paris.

Elle a aussi initié une émission d'obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA), réservée également à un petit nombre d'investisseurs institutionnels, de quatre vingt cinq millions (85.000.000 €) d'euros dont la réalisation est prévue au début du mois de février 2006.

Elle a commencé à prendre des contacts avec les autorités boursières (AMF), en novembre 2005, en vue de l'admission de ses actions à la négociation sur Eurolist by Euronext d'Euronext Paris au mois de mars 2006. Le Conseil d'administration a, dans cette optique, créé trois comités spécialisés : audit et suivi des risques, nominations et rémunérations, investissements, de manière à bien structurer la gouvernance de la Société.

#### 1.2 **Acquisitions**

La Société a entamé sur l'année 2006 le processus d'acquisition de plusieurs immeubles :

- un ensemble « les Ellipses » situé à Saint Maurice (94) pour lequel une promesse a été signée le 19 décembre 2005 ;
- un immeuble « Fenwick » situé à Saint Denis (93) acquis le 11 janvier 2006 par la SCI 43, rue du Landy, qui a été créée le 21 décembre 2005 pour cette opération.

D'autres dossiers sont en cours d'étude.

### 1.3 Organisation de la Société

#### 1.3.1 Gestion du patrimoine

La gestion du premier immeuble de la société situé à Rueil-Malmaison a été reprise directement par la Société dès le changement d'actionnaire de la Société.

Il en sera de même des autres actifs, toutefois la société pourra se faire assister le cas échéant, par des sociétés de « property et de facility management ».

Liste des immeubles détenus au 31/12/2005

	Surface bureaux	Surfaces activités	Nombre de parkings		Surfaces totales (hors parkings)
			extérieurs	couverts	
<b>Immeubles de placement</b>					
- 250 route de l'Empereur - 92500 Rueil Malmaison	14 725	9 019	325	304	23 745
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>14 725</b>	<b>9 019</b>	<b>325</b>	<b>304</b>	<b>23 745</b>

#### 1.3.2 Equipe de direction et personnel

Les deux mandataires sociaux initiaux de la Société, Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général, et Didier Brethes, Directeur Général Délégué, ont été rejoints par un second Directeur Général Délégué, Patrick Béghin, nommé le 8 novembre 2005.

La Société comptait, en outre, au 31 décembre 2005, deux assistantes salariées.

#### 1.3.3 Conseil d'administration

La Société s'est dotée d'un conseil d'administration composé au 31 décembre 2005 de 8 administrateurs, dont 3 administrateurs indépendants.

Le conseil d'administration a procédé le 8 novembre 2005 à la création de trois comités, à savoir un comité d'investissement, un comité des nominations et rémunérations et un comité d'audit et de suivi des risques.

#### 1.3.4 Principaux actionnaires

Principaux actionnaires	2 003		2 004		2 005	
	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote
Caisse Centrale de Réassurance	1 167 500	100,00%	1 167 500	100,00%		
Sas Holding Wilson 250					261 990	68,99%
Banque Populaire Rives de Paris					58 862	15,50%
Forum European Realty Income					58 862	15,50%
Autres actionnaires					10	0,00%
<b>Total</b>	<b>1 167 500</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 167 500</b>	<b>100,00%</b>	<b>379 724</b>	<b>100,00%</b>

#### 1.3.5 Filiales et participations

La Société a procédé à la création de la SCI 43 rue du Landy, le 21 décembre 2005 en vue de l'acquisition opérée le 11 janvier 2006, de l'actif immobilier situé à la même adresse.

Participations	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part détenue en %	Valeur comptables des titres détenus		Prêts et avances consenties	Montants des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires HT	Résultat du dernier exercice	dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
SCI du 43 rue du Landy (*)	10 000	0	99,99	9 999	9 999	0	0	néant		néant

(\*) la Sci du 43 rue du Landy a été créée le 21 décembre 2005 et procédera à la clôture de son premier exercice le 31/12/2006.

## 2. PRESENTATION DES COMPTES

### 2.1. Compte de Résultat

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'établit à deux millions six cent mille euros (2.600.000 €) en légère hausse par rapport à l'année précédente (deux millions cinq cent mille euros (2.500.000 €) du fait de l'indexation des loyers facturés.

Les postes de charges représentent un total de un million quatre cent mille euros (1.400.000 €) et s'établissent comme suit pour l'exercice clos le 31 décembre 2005 :

- autres achats et charges externes : 793.K€
  - 200 K€ au titre des honoraires liés à la recherche de nouveaux actifs ;
  - 520.2 K€ au titres des charges de gestion et d'organisation de la société ;
  - 25.8 K€ au titres des assurances propriétaire des actifs immobiliers ;
  - 47 K€ de dépenses d'entretien et de réparation courants des actifs immobiliers
- impôts et taxes : 5.3 K€
  - dont 476.1 K€ de taxe sur les bureaux et de taxe foncière intégralement refacturées aux locataires au titre de leurs baux.
  - dont 5.3 K€ d'autres impôts et taxes assumés directement par la société
- charges de personnel : 37.9 K€
  - dont salaires : 26.2 K€
  - dont charges sociales : 11.7 K€

Le résultat d'exploitation s'établit à 1 201 K€ et le résultat courant à 1 526 K€.

L'impôt société représente 517 K€.

Le bénéfice net comptable ressort à 1 009 K€ en 2005 pour 1 116 K€ en 2004.

### 2.2 Bilan

Les capitaux propres ont évolué comme suit au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2005.

Les principales opérations concernent une réduction de capital de 4,7 M€ opérée le 3 mai 2005 au bénéfice de l'ancien actionnaire de notre société et une augmentation de capital d'un total de 12,6 M€ avec la prime d'émission au profit de deux nouveaux actionnaires en fin d'année 2005.

<b>Capitaux propres au 31/12/2004</b>	<b>19 223 534</b>
- Dividende 2004	-1 060 000
- Distribution exceptionnelle	-1 162
- réduction de capital	-4 700 000
- émission de BSA	80 000
- Augmentation de capital	5 886 200
- Prime émission sur augmentation de capital	6 713 800
- report à nouveau	214 372
<b>Capitaux propres au bilan le 31/12/2005 avant résultat de l'exercice</b>	<b>26 356 744</b>
- Résultat 2005 avant affectation du résultat par l'AGO	1 009 336
<b>Capitaux propres au 31/12/2005</b>	<b>27 366 080</b>

*Les autres postes de dettes concernent principalement les dépôts de garantie versés par les locataires pour 680 K€, les dettes fiscales et sociales pour 152 K€ et les produits constatés d'avance pour 680 K€ qui correspondent aux loyers facturés en décembre 2005 au titre du 1er trimestre 2006.*

*Les postes d'actifs immobilisés d'une valeur nette totale de 13.2 M€ n'ont pas connu d'évolution sensible au cours de l'exercice 2005, à l'exception de quelques travaux immobilisés pour 214 K€ et concernant la sécurisation des terrasses de l'immeuble de Rueil, la société ayant par ailleurs signé un bail pour ses bureaux et acquis quelques immobilisations corporelles nécessaires à son fonctionnement interne.*

*Un changement de méthode comptable, approche des immeubles de placement par la méthode des composants ( cf CRC 2002 -10) a été mise en place au 1er janvier 2005, sans incidence notable à l'exception de la reprise de la provision pour grosses réparations antérieurement constituée pour un montant de 214 K€ qui a été affectée directement en capitaux propres au compte de report à nouveau.*

*Le placement de la trésorerie disponible de la société qui s'élève à 13 179 K€ à fin 2005, a été effectué en Fonds commun de placement de trésorerie.*

### **3. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT**

*Le bénéfice net comptable de la société s'élève à 1.009.336,15 euros. Il est proposé de l'affecter comme suit :*

- *Bénéfice net comptable de l'exercice : 1 009 336.15 €*

- *Report à nouveau : 214 372.00 €*

*Soit un résultat distribuable de 1 223 708.15 €*

- *dotation à la réserve légale 50 466.80 €*

- *versement d'un dividende de 949 310.00 €*

- *au compte de report à nouveau 223 931.35 €*

*Le dividende par action ressort à 2,50€ pour les 379.724 actions composant le capital social.*

*Pour information, il est précisé qu'au cours des trois précédents exercices, les dividendes versés ont été :*

- *exercice 2004 : 1 060 000.00 €*

- exercice 2003 : 975 000.00 €
- exercice 2002 : 1 190 657.57 €

#### **4. CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

*Les Commissaires aux Comptes ont procédé aux contrôles et vérifications prévues par la loi. Leur opinion sur les comptes annuels est consignée dans leur rapport général.*

#### **5. CONVENTIONS REGLEMENTEES**

*Les Commissaires aux comptes vous présenteront leur rapport spécial sur les opérations visées par les dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce afférentes à l'exercice écoulé.*

*Aucune convention visée à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce n'a été conclue pendant l'exercice clos le 31 décembre 2005.*

#### **6. ADMINISTRATION – DIRECTION GENERALE ET CONTROLE DE LA SOCIETE**

##### **6.1 Liste des mandats et fonctions**

*Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, nous vous présentons la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société française ou étrangère par chacun des mandataires sociaux :*

<b>Nom, prénom, âge, adresse professionnelle</b>	<b>Mandat et durée du mandat</b>	<b>Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société</b>
<b>Jean-Paul DUMORTIER</b> 57 ans 26, boulevard Malesherbes 75008 Paris	Président du Conseil d'administration 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005) Directeur Général 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005)	Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Administrateur de la Banque Populaire Rives de Paris.
<b>Didier BRETHES</b> 47 ans 26, boulevard Malesherbes 75008 Paris	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005) Directeur Général Délégué 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005)	Président de la SAS ABCD Invest
<b>Patrick BEGHIN</b> 58 ans 26, boulevard Malesherbes 75008 Paris	Directeur Général Délégué 6 ans (nommé depuis le 8 novembre 2005)	

<b>Robert K. SURSOCK</b> 61 ans 17, avenue George V 75008 Paris	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005)	Président Directeur Général de PrimeCorp Finance SA (France) Président de PremiaCorp SA (Luxembourg) Administrateur de PrimeCorp Participation (Luxembourg) Administrateur de IT Investment Cie SAE (Egypte) Administrateur de HSBC Financial Services Middle East (Dubai) Administrateur de Arab Gateway Fund Ltd Administrateur de Zad Capital Partners (Barhein)
<b>Bernard MAILLET</b> 58 ans 254, rue du Faubourg Saint –Honoré 75008 Paris	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005)	Gérant de la société civile immobilière France Opéra Paris
<b>Serge BAYARD</b> 42 ans 3 bis rue Louis Braille, 75012 Paris	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 28 octobre 2005)	administrateur de la société ALIS Président du comité consultatif des investisseurs du fonds d'investissement FIDEPPP
<b>Evelyn CHOW</b> 31 ans 50, Sloane Street, Flat 27 LONDRES SW1X 9SN Royaume-Uni	Administrateur 6 ans (nommée depuis le 28 octobre 2005)	
<b>Barthélémy RAYNAUD</b> 62 ans 37, boulevard Beaumarchais 75003 Paris	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 28 octobre 2005)	<b>Groupe des CAISSES D'ÉPARGNE</b>  FONCIER SERVICES IMMOBILIERS : Président du Directoire  CILOGER : Président du Conseil de Surveillance  CRÉDIT FONCIER REIM (SAS) : Président  GESTRIMELEC : Administrateur  KEOPS SERVICES : Président Directeur Général  GESTRIM : Membre du Conseil de Surveillance  ICADE EMGP : représentant du Crédit Foncier, administrateur
<b>Bruno de SCORBIAC</b> 40 ans 4 bis avenue Pasteur 92400 Courbevoie	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 28 octobre 2005)	Directeur financier de Neuflyze Vie Directeur du contrôle de gestion du Groupe Neuflyze Vie Membre du Directoire de Neuflyze Private Asset Président de la SICAV Placement Court terme Première

## **6.2 Direction générale de la société**

Les deux mandataires sociaux initiaux de la Société, Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général, et Didier Brethes, Directeur Général Délégué, ont été rejoints par un second Directeur Général Délégué, Patrick Béghin, nommé le 8 novembre 2005.

## **7. INFORMATIONS DIVERSES**

### **- Participation des salariés au capital**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons que l'état de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice clos le 31 décembre 2005 est nulle.

## **8. PERSPECTIVES POUR L'ANNEE 2006**

*La Société poursuivra activement en 2006 la politique de développement de son patrimoine en exploitation, en utilisant sa connaissance des marchés.*

*Les acquisitions seront financées par la trésorerie disponible et les fonds propres (OSRA) qu'elle s'apprête à lever début 2006 puis par des concours bancaires qu'elle pourra mobiliser à partir de mai/juin 2006.*

*L'objectif est d'avoir un patrimoine total compris entre 200 et 250 millions d'euros en fin d'année 2006, époque à laquelle un nouveau renforcement des fonds propres sera envisagé.*

*Enfin notre société entend procéder à son introduction en bourse courant mars 2006 et optera corrélativement pour le régime fiscal des SIIC.*

## **9. MARCHE**

*L'environnement de la Société sera très concurrentiel en 2006 et sans doute les années suivantes car l'offre de capitaux prêts à s'investir dans l'immobilier a de fortes chances d'excéder durablement le montant des biens disponibles. Les allocations à cette classe d'actifs de la part des institutions gérant de l'épargne longue (compagnies d'assurances et fonds de pensions) sont en effet encore loin d'être suffisantes, que ce soit en immobilier direct ou en actions de sociétés foncières.*

*Le segment des actifs d'une valeur de 5 à 50 millions d'euros sur lequel se positionne pour l'essentiel notre société reste toutefois moins recherché que les immeubles plus importants que visent les grandes institutions classiques (Compagnies d'assurances) et la plupart des fonds d'investissement immobilier. Les petits immeubles (à moins de 5 millions d'euros) font l'objet d'une demande croissante de la part de particuliers.*

*Les principaux concurrents de notre société sur le marché sont quelques fonds spécialisés, généralement constitués de capitaux anglo-saxons qui ont une bonne expérience des locaux d'activités et des zones tertiaires de la région parisienne. Trois ou quatre intervenants de ce type peuvent être dénombrés. Quelques sociétés foncières de taille moyenne ont également un « focus » proche de notre Société.*

### **21.2 RAPPORT DU PRESIDENT RELATIF A LA PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2004**

Le rapport du Président relatif à la présentation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2004 est reproduit ci-dessous :

*L'activité de la SAS Rueil 250, créée le 16/12/1997 consiste en la gestion locative d'un immeuble à usage de bureaux situé 250 route de l'Empereur 92500 Rueil-Malmaison.*

*La location des bureaux a rapporté 2,542 M€ de loyers bruts en 2004 contre 2,474 M€ en 2003, soit une augmentation de 2,73%. Parallèlement, les charges d'exploitation (hors dotations aux amortissements et provisions) sont passées de 0,139 M€ en 2003 à 0,162 M€ soit une diminution de 0,023 M€.*

*Les provisions pour grosses réparations au titre des travaux d'entretiens dépassant le cadre courant et normal s'élèvent à 0,214 M€ pour 2004. La dotation de l'exercice est de 0,029 M€.*

*Les revenus financiers représentent 0,018 M€ contre 0,061 M€ pour 2003.*

*Le profit de l'exercice, après impôt, est de 1,117 M€ contre 1,027 M€ en 2003.*

*Les capitaux propres s'élèvent, avant affectation du résultat à 19,224 M € contre 19,082 M€ au 31/12/2003.*

*Conformément à la loi, il est rappelé ci-après le montant du dividende versé au titre des trois exercices précédents :*

- *2001 : 1.020.000,00 euros ;*
- *2002 : 1.190.657,57 euros ;*
- *2003 : 975.000,00 euros.*

#### 21.3 RAPPORT DU PRESIDENT RELATIF A LA PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2003

Le rapport du Président relatif à la présentation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2003 est reproduit ci-dessous :

*L'activité de la SAS Rueil 250, créée le 16/12/1997 consiste en la gestion locative d'un immeuble à usage de bureaux situé 250 route de l'Empereur 92500 Rueil-Malmaison.*

*La location des bureaux a rapporté 2,474 M€ de loyers bruts en 2003 contre 2,390 M€ en 2002, soit une augmentation de 3,52%. Parallèlement, les charges d'exploitation (hors dotations aux amortissements et provisions) sont passées de 0,172 M€ en 2002 à 0,139 M€ soit une diminution de 0,033 M€.*

*Des provisions pour grosses réparations d'un montant de 0,185 M€ ont été constituées en 2003 au titre des travaux d'entretiens, dépassant le cadre courant et normal, notamment pour les dépenses de ravalement.*

*Les revenus financiers représentent 0,061 M€ contre 0,241 M€ pour 2002.*

*Le profit de l'exercice, après impôt, est de 1,027 M€ contre 1,244 M€ en 2002.*

*Les capitaux propres s'élèvent, avant affectation du résultat à 19,083 M € contre 19,246 M€ au 31/12/2002.*

*Conformément à la loi, il est rappelé ci-après le montant du dividende versé au titre des trois exercices précédents :*

- *2000 : 1.040.000,00 euros ;*
- *2001 : 1.020.000,00 euros ;*
- *2003 : 1.190.000,00 euros.*

#### 21.4 DESCRIPTION DU REGIME APPLICABLE AUX SOCIETES D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTEES (SIIC)

Le régime SIIC est ouvert sur option aux sociétés par actions cotées sur un marché réglementé français dont le capital social est supérieur ou égal à quinze millions d'euros (15.000.000 €).

Les actionnaires peuvent être français ou étrangers.

L'objet social de la société SIIC doit être à titre principal l'acquisition ou la construction d'immeuble en vue de leur location et/ou la détention directe ou indirecte de participations

dans des sociétés à l'objet social identique. Elle peut exercer cette activité en France et à l'étranger.

La société SIIC et ses filiales peuvent également exercer à titre accessoire une autre activité, par exemple, une activité de marchand de biens, de gestion ou de promotion immobilière. Le caractère principal de cet objet s'apprécie société par société de la manière suivante : la valeur des actifs utilisés pour l'exercice de ses activités ne doit pas dépasser 20% de la valeur brute des actifs de la société considérée.

Ce régime est également ouvert sur option aux sociétés filiales de la société SIIC soumises à l'impôt sur les sociétés dès lors (i) qu'elles sont détenues directement ou indirectement à hauteur de 95% au moins par la société SIIC et (ii) qu'elles ont un objet principal identique à celui défini ci-dessus.

Le régime est applicable de plein droit aux filiales de la SIIC non soumises à l'impôt sur les sociétés (sociétés de personnes) à hauteur de leur quote-part de résultat appréhendé par la société SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime, dès lors que l'activité principale de ladite société de personnes est identique à celle mentionnée ci-dessus.

Le régime des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières sous la condition d'être distribués à hauteur de 85 % minimum, ou 50% minimum en cas de réalisation de plus-values de cession de biens immobiliers. Afin de bénéficier du régime fiscal des SIIC dès que possible après son introduction en bourse, l'exercice de la Société ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2006 sera clos le dernier jour du mois du règlement-livraison des actions qui seront offertes au marché dans le cadre de l'admission des actions de la Société aux négociations sur l'Eurolist d'Euronext. Dans les quatre mois suivant l'ouverture du nouvel exercice, la Société exercera l'option pour bénéficier du régime fiscal des SIIC. Ce régime sera applicable à compter du premier jour de ce nouvel exercice.

En conséquence, la Société sera redevable de l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun au titre des bénéfices réalisés au cours de l'exercice clos le dernier jour du mois du règlement-livraison tel qu'indiqué ci-dessus. Compte tenu des coûts liés à l'introduction en bourse supportés par la Société, le montant de cet impôt sera non significatif au cours de cette période. A cette date, les plus-values latentes existant le cas échéant sur les immeubles et les parts de certaines sociétés civiles immobilières que la Société détient devraient en principe être soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de 16,5 % (« exit tax »).

## 21.5 CAPITAL SOCIAL

### 21.5.1 Capital social

A la date d'enregistrement du présent document de base, le capital social de la Société s'élève à dix huit millions neuf cent quatre vingt six mille deux cents euros (18.986.200 €), divisé en trois cent soixante dix neuf mille sept cent vingt quatre (379.724) actions d'une valeur nominale de cinquante (50) euros, intégralement libérées et de même catégorie.

### 21.5.2 Titres non représentatifs de capital

A la date d'enregistrement du présent document de base, il n'existe aucun titre non représentatif de capital.

### 21.5.3 Acquisition par la Société de ses propres actions

A la date d'enregistrement du présent document de base, la Société ne détient aucune de ses actions et aucune action de la Société n'est détenue par un tiers pour son compte.

Toutefois, lors de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 9 février 2006, les actionnaires ont autorisé, sous la condition suspensive de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris, le Conseil d'administration à mettre en œuvre un programme de rachat des actions de la Société, dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce et conformément au Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, aux termes des résolutions suivantes, reproduite dans leur intégralité :

**Résolution de l'assemblée générale ordinaire (Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et notamment celles des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, du Règlement n°2273/2003 de la Commission Européenne, des articles 241-1 à 241-7 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et des décisions de l'Autorité des marchés financiers en date du 22 mars 2005 relatives à l'acceptation de pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, sous la condition suspensive de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris, autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à opérer en bourse ou autrement sur les actions de la Société dans les conditions et selon les modalités présentées ci-dessous.

Objectifs du programme de rachat

Dans le respect des textes visés ci-dessus, les opérations réalisées par le Conseil d'administration en vertu de la présente autorisation pourront être effectuées à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur, et notamment en vue de réaliser les objectifs suivants :

- animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissements, agissant de manière indépendante, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie AFEI du 14 mars 2005 reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- mise en œuvre de tous plans d'options d'achat d'actions attribuées à des salariés ou mandataires sociaux dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce ;
- attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- remises ou échanges de titres, lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- achat d'actions pour conservation et remise ultérieure en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe ;
- annulation de tout ou partie des actions ainsi rachetées dans les limites fixées par la loi, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale de la neuvième résolution de l'assemblée générale extraordinaire dans les termes qui y sont indiqués ou d'une autorisation de même nature.

Modalités de rachat

L'acquisition, la cession et le transfert de ces actions pourront être effectués, à tout moment, y compris en période d'offre publique, en une ou plusieurs fois, sur le marché ou de gré à gré, par tous moyens autorisés, y compris par utilisation de mécanisme optionnels ou d'instruments dérivés, conformément à la réglementation applicable et aux modalités définies par l'Autorité des marchés financiers.

La part maximale du capital pouvant être transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions.

#### Prix maximum d'achat et nombre maximum de titres rachetés

Le prix unitaire maximum d'achat est fixé à 130 % du premier cours coté des actions de la Société dans le cadre de leur admission aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris et le nombre maximum d'actions pouvant être rachetées à 3 % du capital social.

Le nombre d'actions et les prix indiqués ci-dessus seront ajustés en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, d'attribution d'actions gratuites, de division ou de regroupement d'actions, d'amortissement ou de réduction de capital, de distribution de réserves ou autres actifs et de toutes autres opérations portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximal que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions ne pourra excéder un million cinq cent mille (1.500.000 €) euros.

#### Financement du programme

Les rachats d'actions seront financés par les ressources propres de la Société ou par voie d'endettement à court et moyen terme pour les besoins excédentaires.

#### Durée du programme de rachat

La présente autorisation est donnée pour une durée maximale de dix-huit (18) mois à compter de la date de la présente assemblée. Elle pourra, le cas échéant, être utilisée y compris en période d'offre d'achat ou d'échange dans les limites légales et réglementaires applicables.

En vue d'assurer l'exécution de cette résolution, tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, aux fins notamment :

- de décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- de passer tous ordres de bourse ;
- de conclure avec un prestataire de services d'investissements un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie AFEI reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- d'effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des marchés financiers relatives au programme de rachat visé ci-avant ; et
- de remplir toutes autres formalités ou de conclure tous autres accords à cet effet et, plus généralement, de faire le nécessaire aux fins de mettre en œuvre le programme de rachat visé ci-avant.

## **Neuvième résolution de l'assemblée générale extraordinaire (Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles de l'article L. 225-209 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, décide, sous la condition suspensive de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris, d'autoriser le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il appréciera, par annulation d'actions que la Société pourrait acheter dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions décidé par la Société.

Conformément à la loi, la réduction de capital ne pourra porter sur plus de 10% du capital social par périodes de vingt-quatre (24) mois.

L'assemblée générale donne les pouvoirs les plus larges au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour arrêter les modalités des annulations d'actions, imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves ou primes, pour apporter aux statuts les modifications découlant de la présente autorisation et pour accomplir toutes formalités nécessaires.

La présente autorisation est donnée pour une durée maximale de dix-huit (18) mois à compter de la date de la présente assemblée.

### **21.5.4 Capital potentiel**

#### *21.5.4.1 Obligations remboursables en actions et bons de souscription d'actions*

#### **Obligations remboursables en actions**

Aux termes de la réunion du Conseil d'administration en date du 19 janvier 2006, la Société a décidé l'émission de sept cent quatre vingt dix huit mille neuf cent soixante dix sept (798.977) obligations subordonnées remboursables en actions d'un montant nominal total de quatre vingt cinq millions onze mille cent cinquante deux euros et quatre vingt centimes (85.011.152,80 €), réservée à six (6) personnes nommément désignées (ci-après les "**OSRA**"), dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

#### Durée des OSRA

Les OSRA sont émises pour la durée comprise entre la date du 6 février 2006, laquelle date sera réputée être la date d'émission des OSRA, et le 30 avril 2013 inclus.

#### Prix d'émission des OSRA

Les OSRA sont émises au pair, au prix unitaire de cent six euros et quarante centimes (106,40 €).

#### Intérêts

Chaque OSRA donnera le droit de recevoir un intérêt annuel égal au plus élevé des deux montants suivants :

- (i) 2% de son montant nominal ; ou
- (ii) le montant du dividende par action, arrêté par le conseil d'administration au titre de l'exercice clos, multiplié par la parité de remboursement des OSRA.

Les intérêts seront payés annuellement le 30 avril de chaque année, pour la première fois le 30 avril 2007, et pour la dernière fois, le 30 avril 2013.

#### Forme des OSRA

Les OSRA sont exclusivement nominatives.

Les droits des porteurs seront représentés par une inscription dans un compte ouvert à leur nom dans les livres de la Société, à compter du jour de la souscription.

#### Subordination

Les OSRA et leurs intérêts constituent des engagements de la Société subordonnés à l'égard des dettes bancaires et financières de la Société, ce qu'acceptent irrévocablement et indéfiniment les porteurs d'OSRA.

#### Parité de remboursement

Chaque OSRA donnera à son titulaire le droit de recevoir en remboursement une (1) action nouvelle de la Société, sous réserve des ajustements prévus par la loi.

#### Remboursement des OSRA en actions

Au 30 avril de chaque année, et, pour la première fois, à partir du 30 avril 2007, chaque porteur pourra demander le remboursement en actions de la Société, de tout ou partie des OSRA qu'il détiendra, selon la parité de remboursement alors en vigueur, étant précisé que ledit remboursement pourra être demandé au plus tôt, à la date du 30 avril 2007, et, au plus tard, à la date du 30 avril 2012.

Les OSRA ainsi remboursées donneront droit au paiement d'intérêts jusqu'à la date de leur remboursement en actions, à la date du 30 avril de l'année considérée.

Les actions remises en remboursement des OSRA donneront droit de recevoir des dividendes au titre de l'exercice social de la Société au cours duquel le remboursement sera intervenu.

A tous moments, à compter du sixième (6<sup>ème</sup>) anniversaire de la date d'émission des OSRA, chaque porteur pourra demander le remboursement en actions de la Société, de tout ou partie des OSRA qu'il détiendra, selon la parité de remboursement alors en vigueur, à tous moments à compter du 1er mai 2012 jusqu'au 29 avril 2013 inclus.

Les OSRA ainsi remboursées donneront droit au paiement d'intérêts, pour la totalité de la septième (7<sup>ème</sup>) année, à la date du 30 avril 2013.

Les actions remises en remboursement des OSRA ne donneront pas droit de recevoir des dividendes au titre de l'exercice social de la Société au cours duquel le remboursement sera intervenu.

A tous moments, nonobstant les stipulations qui précèdent, chaque porteur pourra demander le remboursement en action de la Société, de tout ou partie des OSRA qu'il détiendra, selon la parité de remboursement alors en vigueur, à tous moments pour autant qu'il justifie auprès de la Société que :

- (i) ce porteur a pris, à l'égard de l'un de ses créanciers financiers ou bancaires, un engagement de demander le remboursement des OSRA qu'il détient, à tous moments ;
- (ii) cette demande de remboursement en actions intervient à la requête de l'un desdits créanciers en raison du non respect par ledit porteur de l'un de ses engagements au titre d'un document de financement.

Le remboursement en actions interviendra le dixième (10<sup>ème</sup>) jour calendaire suivant la réception par la Société de la demande de remboursement, dûment accompagnée des documents justificatifs précités, sauf à ce que la Société décide de procéder à un rachat desdites OSRA.

Les OSRA ainsi remboursées ne donneront pas droit au paiement d'intérêts au titre de la période écoulée depuis la précédente date de paiement d'intérêts.

Les actions remises en remboursement des OSRA donneront droit de recevoir des dividendes au titre de l'exercice social de la Société au cours duquel le remboursement sera intervenu.

Par ailleurs, chaque porteur pourra demander auprès de la Société le remboursement en actions, de tout ou partie des OSRA qu'il détiendra en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres émis par la Société, selon la parité de remboursement alors en vigueur.

Le remboursement en actions interviendra le dixième (10<sup>ème</sup>) jour calendaire suivant la réception par la Société de la demande de remboursement, pour autant que cette demande soit reçue par la Société au plus tard le dernier jour de la période d'offre.

Les OSRA ainsi remboursées ne donneront pas droit au paiement d'intérêts au titre de la période écoulée depuis la précédente date de paiement d'intérêts.

Les actions remises en remboursement des OSRA donneront droit de recevoir des dividendes au titre de l'exercice social au cours duquel le remboursement sera intervenu.

Enfin, chaque porteur pourra demander auprès de la Société le remboursement en actions de tout ou partie des OSRA qu'il détiendra en cas de survenance de l'un ou l'autre des événements suivants :

- non exercice par la Société de l'option prévue à l'article 208 C II du Code Général des Impôts avant le 30 avril 2006 ("Statut SIIC") ; ou
- perte par la Société du bénéfice du Statut SIIC ; ou
- non respect par la Société d'un ratio de couverture EBITDA/Frais Financiers Senior de 1,5 au minimum ; ou
- non respect par la Société de l'un de ses engagements au titre du maintien des droits des titulaires d'OSRA, de l'octroi de sûretés et de garantie par la Société, et du droit d'information des porteurs d'OSRA.

## Remboursement des OSRA en numéraire

### - Remboursement obligatoire des OSRA en numéraire

Sous réserve de la demande par le porteur d'OSRA d'un remboursement en actions, les OSRA devront être remboursées en numéraire par la Société en cas de survenance de l'un ou l'autre des événements suivants :

- non exercice par la Société de l'option prévue à l'article 208 C II du Code Général des Impôts avant le 30 avril 2006 ("Statut SIIC") ; ou
- perte par la Société du bénéfice du Statut SIIC ; ou
- non respect par la Société d'un ratio de couverture EBITDA/Frais Financiers Senior de 1,5 au minimum ; ou
- non respect par la Société de l'un de ses engagements au titre du maintien des droits des titulaires d'OSRA, de l'octroi de sûretés et de garantie par la Société, et du droit d'information des porteurs d'OSRA.

### - Remboursement facultatif des OSRA en numéraire

Chaque porteur pourra demander auprès de la Société le remboursement en numéraire de tout ou partie des OSRA qu'il détiendra à tous moments en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres émis par la Société.

Le montant à rembourser par OSRA sera égal au prix de souscription.

Le remboursement en actions interviendra le dixième (10ème) jour calendaire suivant la réception par la Société de la demande de remboursement, pour autant que cette demande soit reçue par la Société au plus tard le dernier jour de la période d'offre.

Il sera accompagné du paiement des intérêts courus au titre de la période écoulée depuis la précédente date de paiement d'intérêts, à hauteur du plus élevé des deux montants suivants :

- (i) 2% de son montant nominal x (nombre de jours écoulés entre le 30 avril de l'année du dernier paiement du coupon et la date de réception par la Société de la demande de remboursement)/365 ; ou
- (ii) le montant du dividende par actions correspondant au dernier exercice social tel qu'arrêté par le conseil d'administration multiplié par le nombre de jours écoulés entre le 30 avril de l'année de paiement du coupon et la date de réception par la Société de la demande de remboursement /365 et multiplié par la parité de remboursement des OSRA.

## Rachat des OSRA

En cas de demande de remboursement formulée par un porteur justifiant auprès de la Société que (i) ce porteur a pris, à l'égard de l'un de ses créanciers financiers ou bancaires, un engagement de demander le remboursement des OSRA qu'il détient, à tous moments, et que (ii) cette demande de remboursement en actions intervient à la requête de l'un desdits créanciers en raison du non-respect par ledit porteur de l'un de ses engagements au titre d'un document de financement, la Société sera en droit de procéder à sa seule initiative au rachat en numéraire des OSRA ainsi présentées au remboursement en actions.

Dans cette hypothèse, la Société sera tenue d'en informer le porteur concerné dans les six (6) jours calendaires suivant la réception par la Société de la demande de remboursement, et de procéder au règlement des OSRA dans les quinze (15) jours de la réception par la Société de la demande de remboursement.

Le prix de rachat de chaque OSRA sera égal au plus élevé des deux montants suivants :

- (i) le prix de souscription de l'OSRA ;
- (ii) la moyenne du cours de bourse de l'action calculée sur la base des cours de clôture des vingt derniers jours de cotation de l'action de la Société (avec coupon détaché le cas échéant), précédant la date de réception par la Société de la demande du porteur concerné, multiplié par la parité de remboursement d'une OSRA.

### Bénéficiaires des OSRA

Les bénéficiaires des OSRA sont énumérés à la section 18.1.2 du présent document de base.

\* \* \*

### **Bons de souscription d'actions**

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du 8 juillet 2005, la Société a émis le 8 juillet 2005 quatre cent mille (400.000) bons de souscription d'actions (ci-après les "**BSA**"), dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- le prix de souscription des BSA est de vingt centimes (0,20 €) d'euros ;
- chaque BSA donne droit à une (1) action de la Société ;
- le prix d'exercice de chaque BSA est de quatre vingt quatorze euros et quatre vingt six centimes (94,86 €) d'euros par actions, soit une valeur nominale de cinquante (50 €) euros et une prime d'émission de quarante quatre euros et quatre vingt six centimes (44,86 €), correspondant à la valeur d'actif net réévaluée par action, déterminée au 31 mai 2005 ;
- les BSA pourront être exercés à tout moment, au cours de la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2013, dans les conditions suivantes :
  - \* vingt pour cent (20%) des BSA émis pourront être exercés dès lors que la Société détiendra à son bilan consolidé des actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières pour une valeur nette comptable supérieure à trois cents millions (300.000.000 €) d'euros,
  - \* un supplément de vingt pour cent (20%) des BSA émis pourront être exercés dès lors que la Société détiendra à son bilan consolidé des actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières pour une valeur nette comptable supérieure à quatre cents millions (400.000.000 €) d'euros,
  - \* un supplément de vingt pour cent (20%) des BSA émis pourront être exercés dès lors que la Société détiendra à son bilan consolidé des actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières pour une valeur nette comptable supérieure à cinq cents millions (500.000.000 €) d'euros,

- \* un supplément de vingt pour cent (20%) des BSA émis pourront être exercés dès lors que la Société détiendra à son bilan consolidé des actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières pour une valeur nette comptable supérieure à six cents millions (600.000.000 €) d'euros,
  - \* un supplément de vingt pour cent (20%) des BSA émis pourront être exercés dès lors que la Société détiendra à son bilan consolidé des actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières pour une valeur nette comptable supérieure à sept cents millions (700.000.000 €) d'euros,
  - \* nonobstant ce qui précède, la totalité des BSA émis pourra être exercée sans aucune condition, notamment de délai, dès lors que tout ou partie des titres émis par la Société feront l'objet d'une offre d'achat ou d'échange sous quelque titre que ce soit ;
- ceux des BSA non exercés ou non exerçables seront caducs après le 31 décembre 2013 ;
  - les bénéficiaires des BSA sont énumérés à la section 18.1.3 du présent document de base.

Il est précisé que seules les actions résultant du remboursement des OSRA et/ou de l'exercice des BSA décrits ci-dessus feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé.

#### 21.5.4.2 Capital autorisé non émis

Le tableau ci-dessous récapitule les délégations de compétences consenties au Conseil d'administration pendant l'exercice clos le 31 décembre 2005.

Délégation de compétences consenties par	Durée de validité	Titres émis sur délégation de compétence	Date d'utilisation par le Conseil d'administration	Fin de la validité	Faculté de réserver l'émission à une ou plusieurs personnes nommément désignées
Assemblée générale du 28 octobre 2005	quatre (4) mois	Actions	8 novembre 2005	9 février 2006	oui
Assemblée générale du 9 janvier 2006	deux (2) mois	Valeurs mobilières donnant accès au capital (obligations subordonnées remboursables en actions)	19 janvier 2006	9 mars 2006	oui

\* \* \*

Lors de l'assemblée générale du 9 février 2006, les actionnaires ont délégué au Conseil d'administration la compétence de l'assemblée générale à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, à l'augmentation du capital de la Société aux termes des résolutions suivantes, reproduites dans leur intégralité.

**Deuxième résolution de l'assemblée générale extraordinaire (Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, de toutes**

**valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société).**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles de l'article L. 225-129-2 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration :

- 1°) délègue au Conseil d'administration, avec, sous réserve de l'admission des actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé, faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de procéder, immédiatement ou à terme, à l'augmentation du capital de la Société, par émission avec maintien du droit préférentiel de souscription, en France ou à l'étranger, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera :
  - a) d'actions (à l'exclusion d'actions de préférence),
  - b) de bons (lesquels pourront être attribués gratuitement) ou autres valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, donnant accès immédiatement ou à terme, par quelque moyen que ce soit à une quotité du capital social de la Société (à l'exclusion de valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence) ou donnant droit à l'attribution de titres de créance;
- 2°) prend acte et décide en tant que de besoin que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce, la présente délégation emporte de plein droit au profit des titulaires de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit ;
- 3°) décide de fixer ainsi qu'il suit le montant maximal des émissions qui pourraient être décidées par le Conseil d'administration en vertu de la présente délégation de compétence :
  - a) le montant nominal maximal de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence, est fixé à soixante dix millions (70.000.000 €) d'euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu des troisième, quatrième, cinquième, sixième septième et huitième résolutions ci-dessous s'imputera sur le plafond susmentionné ;
  - b) le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence est fixé à trente millions (30.000.000) d'euros (ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ayant cours légal ou en toute unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies), étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société qui pourraient être émises,

directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la troisième résolution ci-dessous s'imputera sur le plafond susmentionné ;

- 4°) prend acte du fait que, dans le cadre de la présente délégation de compétence, le Conseil d'administration aura la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible ;
- 5°) prend acte du fait que, dans le cadre de la présente délégation de compétence, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'augmentation décidée ou répartir librement tout ou partie des valeurs mobilières non souscrites, et décide en outre que dans un tel cas le Conseil d'administration pourra également offrir au public, en faisant publiquement appel à l'épargne, tout ou partie des valeurs mobilières émises non souscrites ;
- 6°) décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec, sous réserve de l'admission des actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé, faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et dans les limites fixées par la présente résolution, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :
- arrêter les conditions et modalités de la ou des émissions, et en particulier:
    - fixer le prix d'émission des actions ou autres valeurs mobilières émises ou à émettre,
    - arrêter les modalités de libération des souscriptions, étant entendu que celle-ci pourra intervenir par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société,
    - déterminer les dates et modalités d'émission, la nature et la forme des valeurs mobilières à créer, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,
  - prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières émises donnant accès, immédiatement ou à terme au capital de la Société, pendant un délai maximum de trois (3) mois,
  - prendre toute mesure utile, conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations contractuelles applicables, à l'effet de préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société,
  - à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
  - d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier des valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés,

- constater la réalisation de l'émission, modifier en conséquence les statuts de la Société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et de la réglementation en vigueur ;
- 7°) prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-3 du Code de commerce, qu'il ne pourra être fait usage de la présente délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société, que si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre ;
- 8°) prend acte que dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente délégation de compétence, le Conseil d'administration rendra compte à l'assemblée générale de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment celles de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce ;
- 9°) fixe à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale la durée de validité de la présente délégation tout en décidant que cette décision emporte la fin de la décision de délégation conférée lors de l'assemblée générale en date du 28 octobre 2005.

**Troisième résolution de l'assemblée générale extraordinaire (Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société).**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles de l'article L.225-129-2 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration :

- 1°) délègue au Conseil d'administration, avec, sous réserve de l'admission des actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé, faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de procéder, immédiatement ou à terme, à l'augmentation du capital de la Société par émission avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne, en France ou à l'étranger, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera :
  - a) d'actions (à l'exclusion d'actions de préférence),
  - b) de bons ou autres valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, donnant accès immédiatement ou à terme, par quelque moyen que ce soit à une quotité du capital social de la Société (à l'exclusion de valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence) ou donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- 2°) décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou autres valeurs mobilières qui pourront être émises en vertu de la présente délégation de compétence ;
- 3°) délègue au Conseil d'administration la faculté d'apprécier si les émissions d'actions ou autres valeurs mobilières réalisées en vertu de la présente délégation de compétence comporteront un délai de priorité de souscription en faveur des actionnaires dans les conditions qu'il fixera conformément aux dispositions de l'article L. 225-135 du Code de commerce ;

- 4°) prend acte et décide en tant que de besoin que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce, la présente délégation emporte de plein droit au profit des titulaires de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit ;
- 5°) décide que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions ou autres valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation de compétence sera déterminé par le Conseil d'administration dans les conditions suivantes :
- dès lors que les titres de capital de la Société seront admis aux négociations sur un marché réglementé et les valeurs mobilières à émettre, immédiatement ou à terme, leur sont assimilables :
    - dans la limite de 10 % du capital social par an, le prix d'émission sera fixé par le Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article 155-5 du décret n° 67-236 du 23 mars 1967, étant précisé que le Conseil d'administration pourra décider d'appliquer à ce prix d'émission une décote n'excédant pas 10%,
    - au-delà de la limite de 10 % du capital social par an prévu ci-dessus, le prix d'émission sera fixé par le Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article 155-5 du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 ;
  - dans le cas contraire, selon les modalités prévues par la loi ;
- 6°) décide que le Conseil d'administration pourra utiliser la présente délégation de compétence à l'effet de procéder à l'émission d'actions ou autres valeurs mobilières :
- à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société dans les conditions prévues à l'article L. 225-148 du Code de commerce,
  - dans la limite de 10 % du capital de la Société, à l'effet de rémunérer des apports en nature qui seraient consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
- 7°) décide de fixer ainsi qu'il suit le montant maximal des émissions qui pourraient être décidées par le Conseil d'administration en vertu de la présente délégation de compétence :
- a) le montant nominal maximal de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence est fixé à trente millions d'euros (30.000.000 €), montant auquel s'ajoutera le cas échéant le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée, directement ou indirectement,

immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond fixé à la deuxième résolution ci-dessus,

- b) le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence est fixé à vingt millions d'euros (20.000.000 €) (ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ayant cours légal ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies), étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société qui pourraient émettre, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond fixé à la deuxième résolution ci-dessus ;
- 8°) décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec, sous réserve de l'admission des actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé, faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et dans les limites fixées par la présente résolution, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :
- arrêter les conditions et modalités de la ou des émissions, et en particulier :
    - fixer, dans les limites prévues par la présente résolution, le prix d'émission des actions ou autres valeurs mobilières émises ou à émettre,
    - arrêter les modalités de libération des souscriptions, étant entendu que celle-ci pourra intervenir par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société,
    - déterminer les dates et modalités d'émission, la nature et la forme des valeurs mobilières émises, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,
  - prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières émises donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société pendant un délai maximum de trois mois,
  - prendre toute mesure utile, conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations contractuelles applicables, à l'effet de préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société,
  - à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
  - d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier des valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés,
  - constater la réalisation de l'émission, modifier en conséquence les statuts de la Société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et de la réglementation en vigueur,

- 9°) prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-3 du Code de commerce, qu'il ne pourra être fait usage de la présente délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société, que si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre ;
- 10°) prend acte que dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente délégation de compétence, le Conseil d'administration rendra compte à l'assemblée générale de l'utilisation des autorisations conférées dans la présente résolution conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment celles de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce ;
- 11°) fixe à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale la durée de validité de la présente délégation.

**Quatrième résolution de l'assemblée générale extraordinaire (Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre d'actions ou autres valeurs mobilières émises à l'occasion d'émissions réalisées en vertu de la délégation de compétence objet de la troisième résolution ci-dessus dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce).**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment des articles L.225-129-2 et L. 225-135-1 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide qu'à l'occasion d'une émission donnée réalisée en vertu de la délégation de compétence objet de la troisième résolution ci-dessus, le Conseil d'administration disposera, dans les conditions prévues à l'article L 225-135-1 du Code de commerce, pendant un délai de trente (30) jours suivant la clôture de la souscription, dans la limite de 15 % de l'émission initiale, de la faculté d'augmenter le nombre d'actions ou autres valeurs mobilières émises aux mêmes conditions, notamment de prix, que celles retenues pour l'émission initiale.

**Cinquième résolution de l'assemblée générale extraordinaire (Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de décider d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes).**

L'assemblée générale, statuant, de façon dérogatoire, aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment des articles L.225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et après avoir constaté la libération intégrale du capital social :

- 1°) délègue au Conseil d'administration, avec, sous réserve de l'admission des actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé, faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, le capital social de la Société par l'incorporation au capital, successive ou simultanée, de tout ou partie des réserves, bénéfices ou primes par création et attribution gratuite d'actions ou par élévation du nominal des actions existantes ou par une combinaison de ces deux procédés ;
- 2°) fixe le montant nominal de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être décidées par Conseil d'administration en vertu de la présente délégation de compétence, à cinq millions d'euros (5.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal complémentaire à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, étant

précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond visé à la première résolution ci-dessus ;

- 3°) décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec, sous réserve de l'admission des actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé, faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et dans les limites fixées par la présente résolution, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :
- arrêter les conditions et modalités de la ou des augmentations de capital et notamment de décider, le cas échéant, que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits au plus tard trente (30) jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier d'actions attribuées,
  - constater la réalisation de la ou des augmentations de capital, modifier en conséquence les statuts de la Société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et de la réglementation en vigueur ;
- 4°) prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-3 du Code de commerce, qu'il ne pourra être fait usage de la présente délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société, que si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre ;
- 5°) prend acte que dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente délégation de compétence, le Conseil d'administration rendra compte à l'assemblée générale de l'utilisation des autorisations conférées dans la présente résolution conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment celles de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce ;
- 6°) fixe à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale la durée de validité de la présente délégation.

**Sixième résolution de l'assemblée générale extraordinaire (Augmentation de capital par l'émission d'actions réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles des articles L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce et de l'article L. 443-5 du Code du travail, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, décide de réserver aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise mis en place par la Société, une augmentation du capital social en numéraire aux conditions prévues à l'article L. 443-5 du Code du travail.

En cas d'adoption de la présente résolution, l'assemblée générale décide :

- que le Conseil d'administration disposera d'un délai maximum de 6 mois à compter de la présente assemblée pour mettre en place un plan d'épargne d'entreprise dans les conditions prévues à l'article L. 443-1 du Code du travail ;

- d'autoriser le Conseil d'administration, à procéder, dans un délai maximum de 26 mois à compter de la présente assemblée, à une augmentation de capital d'un montant nominal maximum d'un million d'euros (1.000.000 €) (étant précisé que ce montant s'imputera sur le plafond fixé à la deuxième résolution ci-dessus) qui sera réservée aux salariés adhérant audit plan et réalisée conformément aux dispositions de l'article L. 443-5 du Code du travail et L. 225-138-1 du Code de commerce.

L'assemblée générale constate que ces décisions entraînent renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des salariés auxquels l'augmentation du capital est réservée.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration pour déterminer les autres conditions et modalités de l'augmentation de capital, et notamment à l'effet de:

- fixer et arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions,
- fixer le prix d'émission des actions dans les conditions prévues à l'article L. 443-5 du Code du travail,
- arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre,
- constater la réalisation de l'augmentation de capital, modifier en conséquence les statuts de la Société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et la réglementation en vigueur.

**Septième résolution de l'assemblée générale extraordinaire (Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions en faveur des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions sur les sociétés commerciales et notamment celles des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, sous condition suspensive de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris :

- 1°) autorise le Conseil d'administration à consentir, en une ou plusieurs fois, au bénéfice de tout ou partie des mandataires sociaux visés à l'article L. 225-185 alinéa 4 du Code de commerce ou des membres du personnel de la Société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de capital, ainsi que des options donnant droit à l'achat d'actions de la Société provenant de rachats effectués par celle-ci dans les conditions prévues par la loi (les « **Options** ») ;
- 2°) décide que les Options consenties en vertu de la présente autorisation ne pourront donner droit à la souscription ou à l'acquisition d'un nombre d'actions représentant plus de 2 % du capital social de la Société au jour de la décision du Conseil d'administration ;
- 3°) décide de fixer à six cent mille euros (600.000 €) le montant nominal maximal global de la ou des augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la présente autorisation, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la

loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente autorisation s'imputera sur le plafond fixé à la deuxième résolution ci-dessus ;

- 4°) décide que le prix de souscription par action sera fixé par le Conseil d'administration selon les modalités suivantes, conformément à l'article L. 225-177 du Code de commerce selon les modalités suivantes :
- (a) s'agissant des options de souscription d'actions, le prix d'exercice ne pourra être inférieur à 80 % de la moyenne des cours cotés de l'action de la Société lors des vingt séances de bourse précédant leur attribution et (ii) s'agissant des options d'achat d'actions, ce prix ne pourra être inférieur ni à la valeur indiquée au (i) ci-dessus, ni à 80 % du cours moyen d'achat des actions par la Société au titre des articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code de commerce,
  - (b) si la Société réalise l'une des opérations prévues par l'article L. 225-181 du Code de commerce, le Conseil d'administration procédera, dans les conditions prévues par la réglementation alors en vigueur, à un ajustement du nombre et du prix des actions pouvant être obtenues par l'exercice des Options consenties aux bénéficiaires pour tenir compte de l'incidence de cette opération ;
- 5°) prend acte que la présente autorisation comporte, au profit des bénéficiaires des Options, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées des Options, et que l'augmentation du capital social résultant des levées d'Options sera définitivement réalisée du seul fait de la déclaration de levée d'Options, accompagnée du bulletin de souscription et du paiement de la somme correspondante ;
- 6°) rappelle que les Options ne peuvent être consenties (i) dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels sont rendus publics et (ii) dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la Société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique ;
- 7°) décide que les Options consenties en vertu de la présente autorisation pourront être levées au plus tard à l'expiration d'un délai de cinq (5) ans à compter de leur attribution ;
- 8°) décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre, dans les limites et conditions fixées par la présente résolution, la présente autorisation et notamment à l'effet de :
- désigner le ou les bénéficiaires des Options et le nombre d'Options allouées à chacun d'eux,
  - fixer le prix d'exercice de l'Option,
  - arrêter les autres modalités et conditions du ou des plans d'Options et notamment fixer :

- dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles seront consenties les Options,
  - la durée de la validité des Options,
  - la date ou les dates ou périodes d'exercice des Options, étant précisé que le Conseil d'administration pourra (i) anticiper les dates ou les périodes d'exercice des Options, (ii) maintenir le caractère exerçable des Options ou (iii) modifier les dates ou périodes pendant lesquelles les actions obtenues par l'exercice des Options ne pourront être cédées ou mises au porteur,
  - les clauses éventuelles d'interdiction de revente immédiate de tout ou partie des actions résultant de l'exercice des Options sans que le délai imposé pour la conservation des titres puisse excéder trois ans à compter de la levée de l'Option,
  - le cas échéant, toute limitation, suspension, restriction ou interdiction relative à l'exercice des Options ou la cession ou la mise au porteur des actions obtenues par l'exercice des Options, pendant certaines périodes ou à compter de certains événements, sa décision pouvant porter sur tout ou partie des Options ou des actions ou concerner tout ou partie des bénéficiaires,
- fixer toutes autres conditions et modalités de l'opération, constater les augmentations successives du capital social et remplir les formalités consécutives ;
- 9°) prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-3 du Code de commerce, qu'il ne pourra être fait usage de la présente autorisation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société, que si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la Société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre ;
- 10°) fixe à une durée de trente huit (38) mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de la présente autorisation ;
- 11°) rappelle que le Conseil d'administration informera chaque année l'assemblée générale des actionnaires des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution.

**Huitième résolution de l'assemblée générale extraordinaire (Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions de la Société aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions sur les sociétés commerciales et notamment celles des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, sous condition suspensive de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris :

- 1°) autorise le Conseil d'administration à procéder, en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié ou de certaines catégories d'entre eux ainsi que des mandataires sociaux définis par la loi, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société ;

- 2°) décide que le Conseil d'administration déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions ainsi que les conditions, les critères d'attribution des actions ainsi que toute disposition spécifique relative au statut des actions attribuées et à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
- 3°) décide que les actions attribuées gratuitement en vertu de la présente autorisation ne pourront représenter plus de 3% du capital social de la Société au jour de la décision du Conseil d'administration ;
- 4°) décide de fixer à deux millions d'euros (2.000.000 €) le montant nominal maximal global de la ou des augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la présente autorisation, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente autorisation s'imputera sur le plafond fixé à la deuxième résolution ci-dessus ;
- 5°) prend acte que les actions seront attribuées définitivement à leurs bénéficiaires au terme d'une période d'acquisition et devront être conservées par ces derniers pendant une durée minimale fixées par le Conseil d'administration et ne pouvant être inférieures à celles fixées par les dispositions légales en vigueur au jour de la décision du Conseil d'administration ;
- 6°) autorise le Conseil d'administration, en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, à réaliser une ou plusieurs augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes pour procéder à l'émission gratuite d'action au profit des bénéficiaires desdites actions et prend acte que la présente autorisation emporte de plein droit renonciation corrélative des actionnaires au profit des attributaires d'actions gratuites à la partie des réserves, bénéfices et primes ainsi incorporée ;
- 7°) décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre, dans les limites et conditions fixées par la présente résolution, la présente autorisation et notamment à l'effet de :
  - déterminer si les actions attribuées gratuitement seront des actions existantes ou à émettre,
  - déterminer l'identité des bénéficiaires,
  - arrêter les autres modalités et conditions des attributions gratuites d'actions et notamment :
  - fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles il sera procédé aux attributions gratuites d'actions,
  - déterminer, le cas échéant, les critères d'attribution ainsi que le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux, les conditions et modalités d'attribution des actions, et en particulier la période d'acquisition et la période de conservation des actions ainsi attribuées,
  - procéder, le cas échéant, pendant la période d'acquisition, aux ajustements du nombre d'actions attribuées gratuitement en fonction des éventuelles

opérations sur le capital de la Société de manière à préserver les droits des bénéficiaires,

- fixer en cas d'attribution d'actions à émettre le montant et la nature des réserves, bénéfiques et primes à incorporer au capital, constituer, en cas d'attribution d'actions à émettre, la réserve indisponible par prélèvement sur les postes de bénéfices, primes ou de réserves, constater toute augmentation de capital réalisée en exécution de la présente autorisation, modifier les statuts en conséquence et, d'une manière générale prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires consécutives à la réalisation de ladite attribution d'actions gratuites ;

- 8°) prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-3 du Code de commerce, qu'il ne pourra être fait usage de la présente autorisation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société, que si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la Société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre ;
- 9°) fixe à une durée de trente huit (38) mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de la présente autorisation ;
- 10°) rappelle que le Conseil d'administration informera chaque année l'assemblée générale des actionnaires des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution.

#### **21.5.5 Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital**

Néant.

#### **21.5.6 Informations sur le capital de tout membre de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option**

#### **21.5.7 Modifications du capital social**

Le tableau ci-dessous indique l'évolution du capital social de la Société depuis sa constitution.

Date	Opération	Nombre d'actions émises	Valeur nominale des actions (en euros)	Montant nominal de la variation du capital (en euros)	Prime d'émission, d'apport ou de fusion (en euros)	Montant cumulé du capital social (en euros)	Nombre cumulé d'actions
19 décembre 1997	Constitution de la Société	2.500	15,24 € (100 F)	38.112,25 € (250.000 F)	0	38.112,25 € (250.000 F)	2.500
31 décembre 1997	Augmentation de capital	1.165.000	15,24 € (100 F)	17.766.250 € (116.500.000 F)	0	17.800.000 € (116.750.000 F)	1.167.500
3 mai 2005	Réduction de capital	0	11,22 €	4.700.000 €	0	13.100.000 €	1.167.500

31 mai 2005	Acquisition de la totalité des actions composant le capital de la Société par Holding Wilson 250 (société par action simplifiée)	0	11,22 €	0	0	13.100.000 €	1.167.500
8 juillet 2005	Regroupement d'actions	0	50 €	0	0	13.100.000 €	262.000
8 novembre 2005	Augmentation de capital en numéraire	117.724	50 €	5.886.200 €	6.713.799,72 €	18.986.200 €	379.724

Il est précisé que Holding Wilson 250 a acquis la totalité des actions composant le capital de la Société le 31 mai 2005, pour un montant global de 26.3 M€, soit pour un prix de revient unitaire par titre, pour les 262.000 actions obtenues à l'issue de l'opération de regroupement des actions, de cent euros et quarante deux centimes (100,42 €).

Holding Wilson 250 a partiellement financé le prix d'acquisition des actions de la Société qu'elle détient au moyen de la conclusion d'un contrat de prêt avec Eurohypo Aktiengesellschaft. En garantie de ses obligations au titre de ce prêt, Holding Wilson 250 a consenti un nantissement sur l'ensemble des actions de la Société qu'elle détient, selon les termes suivants :

Nom de l'actionnaire inscrit au nominatif pur	Bénéficiaire	Date de départ du nantissement	Date d'échéance du nantissement	Condition de levée du nantissement	Nombre d'actions nanties de l'émetteur	Pourcentage de capital nanti de l'émetteur
Holding Wilson 250	Eurohypo Aktiengesellschaft	31 mai 2005	30 avril 2008	Mainlevée automatique en cas d'admission des actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé	261.990	69%

Dans la perspective de l'admission des actions de la Société aux négociations sur *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris, les modalités afférentes à la mainlevée du nantissement des actions de la Société ont été prévues aux termes du contrat de prêt et de la convention de nantissement des actions de la Société conclus le 31 mai 2005 entre Holding Wilson 250 et Eurohypo Aktiengesellschaft.

Il est par ailleurs précisé que le capital social de la Société est appelé à être modifié lors du remboursement des obligations remboursables en actions et de l'exercice des bons de souscription d'actions (voir section 18 du présent document de base).

## 21.6 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

Les principales dispositions statutaires présentées ci-dessous sont celles qui ont été adoptées par l'assemblée générale des actionnaires du 9 février 2006 et qui entreront en

vigueur concomitamment à l'admission aux négociations des actions de la Société sur le marché *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris.

### **21.6.1 Objet social**

Conformément à l'article 2 des statuts, la Société a pour objet :

- l'acquisition par tous moyens, l'exploitation et la gestion, notamment la location, de tous immeubles bâtis,
- la prise à bail de tous locaux et la sous-location,
- la construction d'immeubles en vue de leur vente ou de leur exploitation ou gestion,
- la prise de participation ou d'intérêts dans toutes les sociétés et entreprises françaises ou étrangères commerciales, financières ou autre,
- la société pourra en outre effectuer toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières, foncières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social.

### **21.6.2 Membres des organes d'administration, de direction et de surveillance**

#### *21.6.2.1 Composition du Conseil*

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

La durée des fonctions des administrateurs est de six (6) ans ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Chaque administrateur doit être propriétaire d'une action.

#### *21.6.2.2 Organisation du Conseil*

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président, qui est à peine de nullité de la nomination, une personne physique. Il détermine sa rémunération.

Nul ne peut être nommé Président s'il est âgé de plus de soixante dix (70) ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

#### *21.6.2.3 Délibérations du Conseil*

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président. Le Directeur Général, ou, lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un tiers au moins des administrateurs, peuvent demander au Président, qui est lié par cette demande, de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes :

- nomination, rémunération, révocation du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués,
- arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

#### *21.6.2.3 Pouvoirs du Conseil d'administration*

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en oeuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées générales d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque administrateur peut se faire communiquer tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

#### *21.6.2.4 Direction générale*

- Modalités d'exercice

La direction générale est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'administration choisit entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale.

La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'option retenue par le Conseil d'administration est prise pour une durée de deux (2) ans.

A l'expiration de ce délai, le Conseil doit à nouveau délibérer sur les modalités d'exercice de la direction générale. Le changement de la modalité d'exercice de la direction générale n'entraîne pas une modification des statuts.

- Direction générale

Le Directeur Général est une personne physique choisie parmi les administrateurs ou non.

La durée des fonctions du Directeur Général Délégué est déterminée par le Conseil au moment de la nomination. Cependant, si le Directeur Général est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de plus de soixante cinq (65) ans. Lorsque le Directeur Général atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

#### *21.6.2.5 Directeurs Généraux Délégués*

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le Président du Conseil d'administration ou par une autre personne, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'administration peut choisir les Directeurs Généraux Délégués parmi les administrateurs ou non, et ne peut pas en nommer plus de cinq (5).

La limite d'âge est fixée à soixante cinq (65) ans. Lorsqu'un Directeur Général Délégué atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués. Ces derniers disposent toutefois à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

#### *21.6.2.6 Rémunération des dirigeants*

L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs des jetons de présence, une somme fixe annuelle, dont le montant est porté aux charges d'exploitation et reste maintenu jusqu'à décision contraire.

Le Conseil d'administration détermine la rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués. Ces rémunérations peuvent être fixes et/ou proportionnelles.

#### *21.6.2.7 Cumul des mandats*

La limitation du cumul des mandats d'administrateur et de Directeur Général s'applique dans les conditions et sous réserve des dérogations prévues par la loi.

### **21.6.3 Droits et obligations attachés aux actions - Catégorie d'actions**

Chaque action donne droit dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

Elle donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les Assemblées Générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires.

### **21.6.4 Modification des droits des actionnaires**

Les droits des actionnaires tels que figurant dans les statuts de la Société ne peuvent être modifiés que par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la Société.

Toute augmentation des engagements des actionnaires doit être décidée à l'unanimité.

### **21.6.5 Assemblées générales**

#### *21.6.5.1 Convocation*

Les Assemblées Générales sont convoquées dans les formes et délais fixés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Pendant la période de liquidation, les Assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu, en France comme à l'étranger, indiqué dans l'avis de convocation.

#### *21.6.5.2 Ordre du jour*

L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la fraction de capital social exigée par la loi et agissant dans les conditions et délais fixes par la loi, ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée des projets de résolutions.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

#### *21.6.5.3 Droit d'information, de communication et de consultation des actionnaires*

Tout actionnaire dispose d'un droit d'information, de communication et de consultation dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires.

#### *21.6.5.3 Accès aux Assemblées – Pouvoirs*

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède. Toutefois, le droit de participer, de voter par correspondance ou de se faire représenter aux assemblées est subordonné :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à l'inscription de leurs actions à leur nom sur les comptes tenus par la Société ou le mandataire de celle-ci dix (10) jours au moins avant la date de l'Assemblée et jusqu'à l'issue de celle-ci ;
- pour les titulaires d'actions au porteur, au dépôt dix (10) jours au moins avant la date de l'Assemblée, aux lieux indiqués dans l'avis de convocation, d'un certificat établi par l'intermédiaire habilité teneur de leur compte constatant l'indisponibilité de leurs titres jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale.

Le Conseil d'administration peut abréger ou supprimer les délais visés ci-dessus.

Le Conseil d'administration peut, s'il le juge utile, remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

Un actionnaire peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre actionnaire.

Un actionnaire peut également adresser à la Société une procuration sans indication de mandataire. Dans ce cas, le Président de l'Assemblée Générale émet un vote favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par le Conseil d'administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolution.

Les propriétaires de titres visés au septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de commerce peuvent se faire représenter par un intermédiaire inscrit dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

Tout actionnaire peut voter à distance, au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par décret.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions fixées par les lois et règlements, adresser leur formule de procuration ou de vote à distance, soit sous forme de courrier écrit, soit, sur décision du Conseil d'administration publiée dans l'avis de réunion et l'avis de convocation, par voie électronique .

#### *21.6.5.4 Feuille de présence – Bureaux- Procès-verbaux*

A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par les dispositions légales et réglementaires.

Cette feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et, le cas échéant, les formulaires de vote à distance, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par un membre du Conseil d'administration spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée désigne elle-même son Président.

Si l'Assemblée est convoquée par le ou les commissaires aux comptes, par un mandataire de justice ou par un liquidateur, l'Assemblée est présidée par l'auteur de la convocation.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptant, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix.

Le bureau, ainsi composé du Président de l'Assemblée et de deux scrutateurs, désigne, à la majorité de ses membres, un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

#### *21.6.5.5 Quorum – Vote*

Dans les Assemblées Générales ordinaires et extraordinaires, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social et, dans les assemblées spéciales, sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions de la loi.

En cas de vote à distance il n'est tenu compte pour le calcul du quorum que des formulaires qui ont été reçus par la Société dix (10) jours au moins avant la réunion de l'assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

#### *21.6.5.6 Assemblée Générale Ordinaire*

L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant à distance.

#### *21.6.5.7 Assemblée Générale Extraordinaire*

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et décider notamment la transformation de la Société en société d'une autre

forme civile ou commerciale.

Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement décidé et effectué, étant entendu que les engagements des actionnaires peuvent être augmentés par décision unanime de ceux-ci.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart des actions ayant le droit de vote et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure d'un mois au plus de celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'Assemblée Générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire.

#### **21.6.6 Clauses susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de la Société**

Les statuts de la Société ne contiennent pas de dispositif permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.

#### **21.6.7 Franchissements de seuils légaux**

Toute personne physique ou morale venant à posséder, seule ou de concert, des titres de capital au porteur et qui vient à posséder un nombre d'actions représentant une fraction du capital ou des droits de vote de la Société supérieure à l'un des seuils prévus par la loi doit informer la Société du nombre total d'actions et de droits de vote et de valeurs mobilières donnant accès au capital ou aux droits de vote qu'elle possède, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social dans le délai prévu par la loi.

Elle en informe également l'Autorité des Marchés Financiers dans le délai prévu par la loi.

Elle est également tenue de déclarer, à l'occasion du franchissement de seuil de 10% ou 20% du capital ou des droits de vote, les objectifs qu'elle a l'intention de poursuivre au cours des douze mois à venir. Cette déclaration précise si l'acquéreur agit seul ou de concert, s'il envisage d'arrêter ses achats ou de les poursuivre, d'acquérir ou non le contrôle de la Société, de demander sa nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme administrateur, membre du directoire ou du conseil de surveillance. Elle est adressée à la Société, et à l'Autorité des Marchés Financiers dans le délai prévu par la loi.

A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus énoncées, conformément à l'article L.233-7 du Code de commerce, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaire qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, conformément à l'article L.233-14 du Code de commerce. Les droits de vote attachés à ces actions ne peuvent pas être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

A défaut de déclaration par l'actionnaire franchissant les seuils de 10% ou 20% du capital ou des droits de vote des objectifs qu'il a l'intention de poursuivre au cours de douze mois à venir, l'actionnaire défaillant est privé des droits de vote attachés aux titres excédant la fraction qui aurait dû être déclarée pour toute assemblée d'actionnaire qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

#### **21.6.8 Stipulations particulières régissant les modifications du capital social**

Il n'existe aucune stipulation particulière dans les statuts de la Société régissant les modifications de son capital.

### **22. CONTRATS IMPORTANTS**

La Société a signé un contrat de bail avec la société Renault pour les immeubles qu'elle détient à Rueil Malmaison qui représente un chiffre d'affaires annuel de 2,5 M€. Sa filiale la SCI du Chemin de Presles a signé un bail avec la DNID (DGI) qui représente un chiffre d'affaires annuel de 1.4M€.

Ces deux locataires représentent aujourd'hui en base annuelle un chiffre de l'ordre de 3,9 M€ de chiffre d'affaires soit de l'ordre de 79 % du revenu locatif généré sur les immeubles Rueil 250 et les Ellipses. La société estime toutefois qu'elle ne connaît pas de dépendance significative vis-à-vis de ces deux locataires au regard des conditions de leurs baux (notamment au niveau locatif) et de la qualité intrinsèque des actifs immobiliers concernés. L'échéance des baux relatifs à ces deux contrats permettra par ailleurs à la Société d'envisager toute solution opportune dans l'hypothèse où l'un ou les deux locataires précités ne souhaiteraient pas procéder au renouvellement de leurs baux.

La Société n'a pas de dépendance particulière vis-à-vis de fournisseurs.

### **23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS**

Le portefeuille de la Société sera évalué chaque année par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I et du rapport COB de février 2002. Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS). L'approche de la valeur vénale est approchée suivant la méthode du « Discounted Cash Flow » avec un recoupement par une seconde méthode dite par comparaison.

Un premier rapport d'expertise a été réalisé sur les immeubles détenues par la Société et ses filiales, par la société CB Richard Ellis, communiqué le 9 février 2006.

### **24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC**

Des exemplaires du présent document de base sont disponibles sans frais auprès de la Société ainsi que sur le site internet de la Société (<http://www.sfpif.com>) et sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société.

## 25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Au 31 décembre 2005, la Société détenait une participation de 99.99%, soit 9.999 parts sociales sur les 10.000 composant son capital social, dans la SCI du 43 rue du Landy qui a été créée le 21 décembre 2005 pour opérer l'acquisition en date du 11 janvier 2006, de l'immeuble situé au 43 rue du Landy à la Plaine St Denis (93).

La Société a créé en date du 27 janvier 2006 la SCI du Chemin de Presles dont elle détient directement une participation de 99,99% du capital (9.999 parts) et indirectement 100% du capital, pour opérer le 7 février 2006 l'acquisition de l'ensemble immobilier « les Ellipses » situé à Saint Maurice (94)

Le tableau des filiales et participations s'établissait comme suit à la date du 9 février 2006.

Participations	SCI 43 rue du Landy	SCI du Chemin de Presles
Siège social	43, rue du Landy 93200 Saint-Denis	3/5, avenue du Chemin des Presles 94410 Saint-Maurice
Capital social	10.000 €	10.000 €
Capitaux propres autres que le capital social	0	0
Pourcentage du capital social détenu par la Société	99,99%	99,99%
Valeur comptables des actions détenues	Valeur brute : 9.999 € Valeur nette : 9.999 €	Valeur brute : 9.999 € Valeur nette : 9.999 €
Montant restant à payer pour les actions détenues	0	0
Montants des prêts et avances consenties	707.300 €	30.367.484
Montants des cautions et avals donnés	(*)	(*)
Chiffre d'affaires HT	0	0

Résultat du dernier exercice	N/A	N/A
Montant des dividendes reçus par la Société	Néant	Néant

\* La SCI 43 rue du Landy a été constituée le 21 décembre 2005, le premier exercice sera clos le 31 décembre 2006

\* La SCI du Chemin de Presles a été constituée le 27 janvier 2006, le premier exercice sera clos le 31 décembre 2006

\*  
\* \*