

## **SIICInvest**

Société anonyme

Siège social : 65 rue de Courcelles – 75008 Paris  
434 796 587 RCS Paris

### **PROSPECTUS**



En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et de son règlement général, notamment de ses articles 211-1 et suivants, l'Autorité des marchés financiers a apposé son visa numéro 06-144 en date du 19 mai 2006 sur le présent prospectus. Le présent prospectus a été établi par SIICInvest S.A. et Locindus S.A. et engage la responsabilité de ses signataires conformément à la section 1.2 du présent prospectus. Ce visa a été attribué, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, après que l'Autorité des marchés financiers a vérifié « si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique pas l'authentification par l'Autorité des marchés financiers des éléments comptables et financiers présentés. Il atteste que l'information contenue dans ce prospectus correspond aux exigences réglementaires en vue de l'admission aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup> des actions composant le capital de SIICInvest S.A.

Des exemplaires du prospectus sont disponibles sans frais auprès de SIICInvest (65 rue de Courcelles – 75008 Paris) et de Locindus (65 rue de Courcelles – 75008 Paris) ainsi que sur les sites Internet de SIICInvest ([www.siicinvest.fr](http://www.siicinvest.fr)), de Locindus ([www.locindus.fr](http://www.locindus.fr)) et celui de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)). Le présent prospectus constitue une annexe aux rapports du conseil d'administration et du directoire présentés respectivement à l'assemblée générale de SIICInvest S.A. et à l'assemblée générale de Locindus prévues le 26 juin 2006.

## SOMMAIRE

<b>REMARQUES PRELIMINAIRES.....</b>	<b>5</b>
<b>RESUME DU PROSPECTUS.....</b>	<b>8</b>
1. PERSONNES RESPONSABLES DU PROSPECTUS ET CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES .....	19
1.1 Responsables du prospectus.....	19
1.2 Attestation des personnes responsables du prospectus .....	19
1.3 Commissaires aux comptes titulaires de la Société.....	20
1.4 Commissaires aux comptes suppléants de la Société.....	20
1.5 Commissaires aux comptes ayant démissionné durant la période couverte.....	20
1.6 Honoraires des commissaires aux comptes de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2005.....	21
2. RENSEIGNEMENTS SUR L'OPERATION ET SUR LES ACTIONS DONT L'ADMISSION A LA NEGOCIATION EST DEMANDEE .....	21
2.1 Renseignements généraux sur l'Opération.....	23
2.2 Présentation des Apports-Scissions.....	25
2.3 Renseignements relatifs aux actions de la Société .....	41
3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES .....	52
4. FACTEURS DE RISQUES .....	56
4.1 Risques liés à l'activité du Groupe.....	56
4.2 Risques liés aux actifs du Groupe .....	60
4.3 Risques liés à la Société .....	63
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR .....	66
5.1 Historique et évolution de la Société .....	66
5.2 Investissements .....	67
6. APERÇU DES ACTIVITES.....	67
6.1 Principales activités.....	67
6.2 Principaux marchés <sup>(i)</sup> .....	73
6.3 Description des actifs de la Société.....	78
6.4 Réglementation applicable aux activités du Groupe .....	90
6.5 Assurances .....	97
7. ORGANIGRAMME DE LA SOCIETE AU SEIN DU GROUPE LOCINDUS.....	100
8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS .....	100
9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT .....	100
9.1 Présentation générale .....	100
9.2 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2004 et le 31 décembre 2005 (comptes <i>pro forma</i> en normes IFRS) .....	115

9.3	Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2003 et le 31 décembre 2004 (comptes <i>pro forma</i> en normes françaises).....	118
9.4	Liquidités et sources de financement .....	121
10.	TRESORERIE ET CAPITAUX – FONDS DE ROULEMENT NET .....	123
10.1	Capitaux propres et endettement.....	123
10.2	Déclaration sur le fonds de roulement net.....	124
11.	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES .....	124
12.	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES .....	124
12.1	Données financières normatives .....	124
12.2	Objectifs.....	125
13.	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE .....	125
14.	ORGANES D’ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE .....	126
14.1	Composition et fonctionnement des organes de direction et de contrôle.....	126
14.2	Conflits d’intérêts au niveau des organes d’administration et de la direction générale .....	132
15.	REMUNERATIONS ET AVANTAGES .....	132
15.1	Intérêts et rémunérations des membres du conseil d’administration et des dirigeants.....	132
15.2	Montant total des sommes provisionnées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d’autres avantages .....	133
16.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D’ADMINISTRATION ET DE DIRECTION ..	133
16.1	Mandats des membres des organes d’administration et de direction .....	133
16.2	Informations sur les contrats de service liant les membres du conseil d’administration à la Société ou à l’une quelconque de ses filiales.....	133
16.3	Comités du conseil d’administration.....	133
16.4	Limitations apportées aux pouvoirs de la direction .....	136
16.5	Déclarations relatives au gouvernement d’entreprise .....	137
16.6	Contrôle interne.....	137
17.	SALARIES.....	137
18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES .....	138
18.1	Actionnaire majoritaire .....	138
18.2	Droits de vote de l’actionnaire majoritaire.....	138
18.3	Déclaration relative au contrôle de la Société par l’actionnaire majoritaire .....	138
18.4	Accord portant sur le contrôle de la Société .....	138
19.	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES .....	139
19.1	Contrat de <i>Property Management</i> .....	139
19.2	Contrat d’ <i>Asset Management</i> .....	140
19.3	Contrat d’Assistance Administrative .....	141

19.4	Convention de Gestion de Trésorerie.....	142
19.5	Bail conclu entre Locindus et HC Invest – Convention de domiciliation.....	143
19.6	Garantie donnée par Locindus à la Société aux termes des traités d’Apports-Scissions .....	143
20.	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L’EMETTEUR .....	143
20.1	Comptes consolidés annuels <i>pro forma</i> aux 31 décembre 2003 et 2004 établis en normes françaises .....	143
20.2	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés annuels <i>pro forma</i> aux 31 décembre 2003 et 2004 établis en normes françaises .....	152
20.3	Comptes consolidés annuels <i>pro forma</i> au 31 décembre 2004 et 31 décembre 2005 établis en normes comptables internationales .....	153
20.4	Réconciliation des états financiers établis selon les principes comptables français et selon les normes comptables internationales .....	166
20.5	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés annuels <i>pro forma</i> au 31 décembre 2004 et 31 décembre 2005 établis en normes comptables internationales .....	167
20.6	Comptes sociaux historiques audités de la Société (anciennement dénommée Scribe Bail Indus aux 31 décembre 2003, 2004 et 2005 .....	170
21.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES .....	183
21.1	Renseignements de caractère général concernant le capital.....	183
21.2	Acte constitutif et statuts .....	185
22.	CONTRATS IMPORTANTS .....	193
23.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D’EXPERTS ET DECLARATION D’INTERETS .....	193
24.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....	194
24.1	Consultation des documents accessibles au public .....	194
24.2	Responsable de l’information .....	194
25.	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS .....	194
	<b>TABLE DE CONCORDANCE – ANNEXE I.....</b>	<b>195</b>
	<b>TABLE DE CONCORDANCE - ANNEXE II.....</b>	<b>201</b>
	<b>TABLE DE CONCORDANCE – ANNEXE III.....</b>	<b>203</b>
	<b>RAPPORTS DES COMMISSAIRES A LA SCISSION .....</b>	<b>207</b>

## REMARQUES PRELIMINAIRES

*Dans le présent prospectus :*

- le terme « **Locindus** » désigne la société Locindus S.A. dont les actions sont admises aux négociations sur le marché Eurolist by Euronext™ ;
- les termes « **SIICInvest** » ou « **Société** » désignent la société SIICInvest S.A. (anciennement dénommée Scribe Bail Indus) telle qu'elle sera à l'issue des opérations décrites au chapitre 2 du présent prospectus ;
- le terme « **Groupe** » désigne la Société et sa filiale, la société HC Invest, tel qu'il sera à l'issue des opérations décrites au chapitre 2 du présent prospectus ;
- le terme « **Groupe Locindus** » désigne Locindus et ses filiales (à l'exception du Groupe lorsque le contexte le permet) tel qu'il sera à l'issue des opérations décrites au chapitre 2 du présent prospectus.

\* \* \*

*L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la réalisation des opérations décrites au chapitre 2 du présent prospectus est soumise à la condition suspensive notamment de leur approbation par les actionnaires de la Société et de Locindus réunis en assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité des deux tiers des voix des actionnaires présents ou représentés. Il ne peut être exclu que cette majorité légale ne soit pas obtenue lors de l'assemblée générale extraordinaire de Locindus et, corrélativement, que les opérations décrites au chapitre 2 du présent prospectus ne puissent être mises en œuvre. Dans une telle hypothèse l'introduction en bourse de la Société ne serait pas réalisée.*

*Par ailleurs, certains des apports décrits au chapitre 2 du présent prospectus sont également soumis à la condition suspensive de l'ouverture des négociations sur le marché Eurolist by Euronext™ des promesses d'actions de la Société émises au titre de l'un des apports au plus tard le 31 juillet 2006. En conséquence, le transfert effectif de propriété des différents actifs au titre de ces apports, le caractère définitif de ces apports ainsi que la réalisation et la constatation des augmentations de capital de la Société effectuées en rémunération de ces apports n'interviendront qu'à cette date.*

*En outre, certains des renseignements relatifs aux statuts et au capital de la Société figurant à la section 2.3, aux chapitres 16 et 21 du prospectus, résultent ou sont la conséquence des résolutions qui ont été adoptées par l'assemblée générale des actionnaires de la Société qui s'est tenue le 11 mai 2006, sous la condition suspensive non rétroactive de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de la Société, le cas échéant sous forme de promesses d'actions, sur le marché Eurolist by Euronext™.*

\* \* \*

*Le présent prospectus contient des indications sur les objectifs et prévisions du Groupe, notamment à la section 6.1.2 et aux chapitres 9 et 12 du présent prospectus. 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 le Groupe. En outre, la matérialisation de certains risques décrits au chapitre 4 « Facteurs de risques » du présent prospectus est susceptible d'avoir un impact sur les activités du Groupe et sa capacité à réaliser ses objectifs et prévisions. Par ailleurs, la réalisation des objectifs et prévisions suppose le succès de la stratégie présentée à la section 6.1.2 du présent prospectus.*

*Le Groupe ne prend aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et prévisions figurant dans le présent prospectus.*

*Les déclarations prospectives, les objectifs et prévisions figurant dans le présent prospectus peuvent être affectés par des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats futurs, les performances et les réalisations du Groupe soient significativement différents des objectifs et prévisions formulés ou suggérés. Ces facteurs peuvent inclure les évolutions de la conjoncture économique et commerciale, de la réglementation, ainsi que les facteurs de risques exposés dans le chapitre 4 du présent prospectus.*

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

*Le présent prospectus contient en outre des informations relatives aux marchés sur lesquels le Groupe est présent. Ces informations proviennent notamment d'études réalisées par des sources extérieures. Compte tenu des changements rapides qui marquent le secteur de l'immobilier, il est possible que ces informations s'avèrent erronées ou ne soient plus à jour. Les activités du Groupe pourraient en conséquence évoluer de manière différente de celles décrites dans le présent prospectus et les déclarations ou informations figurant dans le présent prospectus pourraient se révéler erronées, sans que le Groupe se trouve soumis de quelque manière que ce soit à une obligation de mise à jour, sous réserve de la réglementation applicable et notamment le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.*

*Le prospectus présente les comptes et les données consolidés pro forma du Groupe pour les périodes de douze mois closes les 31 décembre 2003, 2004 et 2005. Les comptes et les données pour la période de douze mois close le 31 décembre 2003 sont présentés en normes comptables françaises. Les comptes et les données pour la période de douze mois close le 31 décembre 2004 sont établis à la fois en normes comptables françaises et en normes comptables internationales (International Financial Reporting Standards (« IFRS »)). Les comptes et les données pour la période de douze mois close le 31 décembre 2005 sont présentés en IFRS uniquement. Ces différents états financiers consolidés pro forma ont été élaborés à partir des informations issues des comptes individuels de la Société, de Locindus et de HC Invest. Ces états financiers consolidés pro forma ont fait l'objet d'un examen conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, par les commissaires aux comptes de la Société et non d'un audit. Les éléments chiffrés exprimés en euros ont été arrondis à la centaine de milliers d'euros la plus proche.*

*Par ailleurs, les rapports des commissaires à la scission relatifs à la valeur des apports et sur les modalités des apports sont annexés au présent prospectus.*

\* \* \*

*Le présent prospectus ne constitue ni une offre de vente ou de souscription ni la sollicitation d'une offre d'acquisition ou de souscription des actions décrites dans le présent prospectus, notamment dans toute juridiction où l'offre ou la vente de tels titres ne sont pas autorisées par les lois de cette juridiction, aucun titre n'étant offert à la vente ou à la souscription dans le cadre des opérations décrites dans le présent prospectus.*

*En outre, le présent prospectus ne constitue pas une sollicitation afin d'obtenir un consentement ou un vote favorable en vue d'approuver les opérations décrites dans le présent prospectus ou toute autre opération, notamment dans une juridiction où une telle sollicitation n'est pas autorisée par les lois de cette juridiction.*

## RESUME DU PROSPECTUS

### AVERTISSEMENT AU LECTEUR

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

Ce prospectus ne constitue (i) ni une offre de vente ou de souscription ni la sollicitation d'une offre d'acquisition ou de souscription des actions décrites dans ce prospectus, (ii) ni une sollicitation afin d'obtenir un consentement ou un vote favorable en vue d'approuver les opérations décrites dans ce prospectus, tel que cela est expliqué dans les remarques préliminaires du prospectus.

## **1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET CALENDRIER PREVISIONNEL**

### **1.1 Présentation de l'Opération**

L'opération objet du prospectus s'inscrit dans le cadre de la stratégie de développement de Locindus S.A. (« **Locindus** »), un des principaux intervenants du financement de l'immobilier d'entreprise en France, cotée sur le compartiment B du marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup>. Locindus a souhaité réorganiser son patrimoine en externalisant une partie à une société foncière cotée (la « **Société** » ou « **SIICInvest** ») pouvant bénéficier du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« **SIIC** »).

A cet effet, il a été décidé (i) de demander l'admission aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup> (compartiment C) des actions de la Société et (ii) de transférer, sans effet rétroactif, à la Société dans le cadre d'apports partiels d'actifs soumis au régime des scissions, un ensemble d'actifs immobiliers à usage de bureaux, de magasins et d'entrepôts ainsi que la quasi-intégralité des parts d'une société civile immobilière (l'« **Opération** »).

Considérant les besoins de sa base de clientèle en matière d'externalisation de portefeuilles d'actifs immobiliers et compte tenu de la fenêtre fiscale particulièrement favorable aux cessions d'immeubles à des sociétés immobilières cotées, Locindus souhaite par cette Opération, se doter d'une plate-forme de développement et d'externalisation optimisée d'un point de vue fiscal, et venant compléter l'éventail des solutions de gestion immobilière que Locindus peut offrir à ses clients.

Le transfert de ces actifs immobiliers et des parts sociales de la société civile immobilière a fait l'objet de trois traités d'apports partiels d'actifs soumis au régime des scissions (les « **Apports-Scissions** ») en date du 16 mai 2006.

La réorganisation des actifs immobiliers du groupe Locindus sera réalisée au moyen des opérations d'Apports-Scissions décrites ci-dessous, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives mentionnées à la section 2.2.2(a)(iv) du prospectus :

- (a) ainsi, Locindus procèdera à un apport, placé sous le régime juridique des scissions, de 649.350 parts sociales sur les 650.000 parts sociales composant le capital de la société HC Invest, société civile immobilière au capital social de 6.500.000 euros, dont le siège social est situé 65, rue de Courcelles, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 481 389 054, représentant au total en valeur comptable 6.493.500 euros (conformément aux dispositions du Règlement n°2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable, cet apport sera réalisé à une valeur comptable de 6.493.500 euros), rémunéré par une augmentation de capital au profit de Locindus sans redistribution par celle-ci au profit de ses actionnaires (l'« **Apport-Scission SCI** »),
- (b) concomitamment, Locindus procèdera (i) à un apport, placé sous le régime juridique des scissions, d'actifs immobiliers et de divers éléments d'actifs et de passifs accessoires, représentant au total en valeur vénale environ 27,5% du périmètre de l'Opération soit 19.677.000 euros et (ii) à l'attribution à ses propres actionnaires - autres qu'elle-même - des actions de la Société émises en rémunération de cet apport, à raison d'une action de la Société pour une action Locindus détenue à la date de cette attribution (hors actions auto-détenues) (l'« **Apport-Scission Redistribution** »),
- (c) enfin, Locindus procèdera à un apport, placé sous le régime juridique des scissions, du solde des actifs immobiliers faisant partie du périmètre de l'Opération et de divers éléments d'actifs et de passifs accessoires, représentant au total en valeur vénale 45.395.540 euros, rémunéré par une augmentation de capital au profit de Locindus sans redistribution par celle-ci au profit de ses actionnaires (l'« **Apport-Scission Complémentaire** »).

Les actions de la Société à émettre en rémunération des Apports-Scissions, sont des actions ordinaires de la Société, toutes de même catégorie. Ces actions nouvelles seront assimilables, dès leur émission, aux actions existantes composant le capital social de la Société. Elles auront la même jouissance que les actions existantes composant le capital social de la Société.

A la date de visa du prospectus, le capital de la Société est détenu par Locindus à hauteur de 99,96%. A la date de réalisation des opérations d'Apports-Scissions, le capital de la Société sera détenu à environ 72,6% par Locindus, le solde, soit environ 27,4%, étant réparti dans le public.

## 1.2 Calendrier prévisionnel

Date	Evénement
16 mai 2006	Signature, sous les conditions suspensives mentionnées à la section 2.2.2(a)(iv) du prospectus, des traités d'Apports-Scissions entre la Société et Locindus.
16 mai 2006	Signature des rapports des commissaires à la scission (sur la valeur des Apports-Scissions et les modalités des Apports-Scissions).
16 mai 2006	Décision d'admission par Euronext Paris S.A. de la Société sur le marché <i>Eurolist by Euronext</i> <sup>TM</sup> (compartiment C).

19 mai 2006	Visa de l'Autorité des marchés financiers sur le prospectus.
26 juin 2006	Assemblées générales de la Société et de Locindus.  Constatation de la réalisation définitive de l'Apport-Scission SCI et émission des actions en rémunération de l'Apport-Scission SCI.
30 juin 2006	Ouverture des négociations des actions nouvelles sous forme de promesses d'actions et des actions existantes de la Société.  Constatation de la réalisation définitive de l'Apport-Scission Redistribution et de l'Apport-Scission Complémentaire et émission des actions en rémunération de ces apports.
3 juillet	Cotation des actions en substitution des promesses d'actions.

## 2. **INFORMATIONS DE BASE CONCERNANT LA SOCIETE**

La Société est une société foncière spécialisée dans l'immobilier d'entreprise. La Société entend opter pour le régime SIIC après l'admission de ses actions aux négociations sur la marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup>.

La Société exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir et à gérer, en vue de les louer, des actifs immobiliers. La Société a vocation à valoriser et développer son patrimoine immobilier et à poursuivre son développement sur le marché de l'immobilier en s'appuyant notamment sur une relation privilégiée avec son actionnaire de référence Locindus.

A la date de visa du prospectus, la surface locative commercialisable totale des 14 actifs immobiliers qui composeront le patrimoine de la Société à la date de réalisation des Apports-Scissions s'élevait à environ 33.459 m<sup>2</sup> pour une valeur globale d'expertise d'environ 71,6 millions d'euros (hors droits). Au 31 décembre 2005, le montant des loyers facturés *pro forma* a atteint 4,682 millions d'euros (normes comptables IFRS), la part réalisée avec Locindus représentant 9,2% de ce montant (soit 430.000 euros en année pleine).

A la date de réalisation des Apports-Scissions, la Société ne comptera aucun salarié.

En tant que filiale de Locindus et dans un objectif de simplicité et d'efficacité, la Société bénéficiera d'une organisation s'appuyant sur les services de Locindus aux termes de plusieurs conventions décrites au chapitre 19 du prospectus. Elle a ainsi choisi d'externaliser auprès de Locindus la mise en œuvre des activités de *property management* (principalement la gestion locative, la gestion des charges communes et les missions de syndic) et elle bénéficie également de prestations d'*asset management*, comprenant l'origination et l'étude de dossiers d'investissement, la réalisation du programme de cession. Elle bénéficie également, pour ses activités administratives et financières, de prestations de services fournies par Locindus.

En qualité de filiale stratégique du Groupe Locindus, la Société bénéficie d'une position privilégiée pour intervenir en amont sur les projets d'investissement identifiés par le groupe Locindus et

dispose d'un droit de premier refus sur ces projets, étant précisé qu'il n'existe pas d'accord entre Locindus et la Société relativement au transfert à la Société d'actifs immobiliers détenus par Locindus (et non apportés dans le cadre de l'Opération), cette dernière restant libre quant au choix d'un quelconque cessionnaire ou bénéficiaire.

Elle bénéficie en outre d'un accès naturel aux opérations de développement immobilier conduites par Locindus par l'intermédiaire de sa filiale spécialisée Oxiane.

Enfin, la Société constituera un partenaire naturel pour les clients de Locindus souhaitant céder leur contrat de crédit-bail dans des conditions fiscales optimisées en bénéficiant des dispositions de l'article 210 E du Code général des impôts jusqu'au 31 décembre 2007 (voir section 6.1.2 du présent prospectus).

### 3. **INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES**

Les tableaux suivants présentent les principales données comptables et opérationnelles de la Société pour les trois derniers exercices. Ces principales données comptables et opérationnelles doivent être lues avec le chapitre 9, les comptes consolidés *pro forma* du groupe SIICInvest pour les exercices 2003, 2004 et 2005 ainsi que les notes y afférentes figurant au chapitre 20.

**Comptes consolidés annuels *pro forma* aux 31 décembre 2003 et 2004 établis en normes françaises**

#### **Bilan (en K€)**

	<b>2003</b>	<b>2004</b>
<b>ACTIF</b>		
Actif immobilisé	41 988	41 988
Amortissement	-12 179	-13 093
<b>Total de l'actif immobilisé</b>	<b>29 810</b>	<b>28 895</b>
<b>Actif circulant</b>		
Trésorerie	1 821	3 429
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>1 821</b>	<b>3 429</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>31 631</b>	<b>32 324</b>
<b>PASSIF</b>		
Capital et primes	27 836	27 836
Réserves consolidées	389	777
Résultat consolidé	2 590	2 702
<b>Capitaux propres</b>	<b>30 815</b>	<b>31 315</b>
Dettes fiscales	22	28
Emprunts et dettes financières	794	981
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>31 631</b>	<b>32 324</b>

**Compte de résultat (en K€)**

	<b>2003</b>	<b>2004</b>
Revenus locatifs	4 449	4 487
Impôts fonciers non récupérés	-100	-104
Charges locatives non récupérées	-326	-333
Charges sur immeubles	-165	-64
<b>Loyers nets</b>	<b>3 858</b>	<b>3 986</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations	-886	-914
Charges de gestion	-422	-425
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>2 550</b>	<b>2 648</b>
Résultat financier	62	82
Impôts sur les sociétés	-22	-28
<b>Résultat net</b>	<b>2 590</b>	<b>2 702</b>

Comptes consolidés annuels *pro forma* au 31 décembre 2004 et 31 décembre 2005 établis en normes comptables internationales

**Bilan (en K€)**

	<b>31/12/2004</b>	<b>31/12/2005</b>
<b>ACTIF</b>		
<b>Actif non courant</b>		
Immeuble de placement	73 530	73 530
Amortissement	-1 021	-2 043
<b>Total de l'actif non courant</b>	<b>72 509</b>	<b>71 487</b>
<b>Actif courant</b>		
Trésorerie	3 429	4 988
<b>Total de l'actif courant</b>	<b>3 429</b>	<b>4 988</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>75 938</b>	<b>76 475</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>Passif non courants</b>		
Capital et primes	71 557	71 557
Réserves consolidées	777	1 166
Résultat consolidé	2 594	2 798
<b>Capitaux propres</b>	<b>74 928</b>	<b>75 521</b>
Impôts	28	39
Passif financier	981	916
<b>Passifs courants</b>	<b>1 010</b>	<b>954</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>75 938</b>	<b>76 475</b>

### Compte de résultat (en K€)

	2004	2005
Revenus locatifs	4 487	4 682
Impôts fonciers non récupérés	-104	-113
Charges locatives non récupérées	-333	-290
Charges sur immeubles	-64	-94
<b>Loyers nets</b>	<b>3 986</b>	<b>4 184</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations	-1 021	-1 021
Charges de gestion	-425	-439
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>2 540</b>	<b>2 724</b>
Résultat financier	82	112
Impôts sur les sociétés	-28	-39
<b>Résultat net</b>	<b>2 594</b>	<b>2 798</b>

### Flux de trésorerie

Les tableaux suivants présentent les flux de trésorerie établis à partir des comptes *pro forma* de la Société pour les exercices 2003 et 2004 établis en normes comptables françaises et des comptes *pro forma* de la Société pour les exercices 2004 et 2005 établis en normes comptables internationales.

#### *Tableau des flux de trésorerie (en K€, normes comptables françaises)*

	2003	2004
Résultat net	2 590	2 702
Dotation aux amortissements et provisions	886	914
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>3 476</b>	<b>3 615</b>
<b>Flux net dégagé par l'activité</b>	<b>3 476</b>	<b>3 615</b>
Acquisition d'immobilisation	0	0
Autres variations	-247	0
<b>Flux net liés aux opérations d'investissement</b>	<b>-247</b>	<b>0</b>
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	-2 202	-2 202
<b>Flux net lié aux opérations de financement</b>	<b>-2 202</b>	<b>-2 202</b>
<b>Variation d'endettement net</b>	<b>1 027</b>	<b>1 414</b>
Trésorerie nette à l'ouverture	0	1 027
Trésorerie nette à la clôture	1 027	2 441

*Tableau des flux de trésorerie (en K€, normes comptables internationales)*

	2004	2005
Résultat net	2 594	2 798
Dotation aux amortissements et provisions	1 021	1 021
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>3 615</b>	<b>3 819</b>
<b>Flux net dégagé par l'activité</b>	<b>3 615</b>	<b>3 819</b>
Acquisition d'immobilisation	0	0
Autres variations	7	11
<b>Flux net liés aux opérations d'investissement</b>	<b>7</b>	<b>11</b>
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	-2 202	-2 205
<b>Flux net lié aux opérations de financement</b>	<b>-2 202</b>	<b>-2 205</b>
<b>Variation d'endettement net</b>	<b>1 421</b>	<b>1 625</b>
 <b>Trésorerie nette à l'ouverture</b>	 <b>1 027</b>	 <b>2 447</b>
<b>Trésorerie nette à la clôture</b>	<b>2 447</b>	<b>4 072</b>

#### Principales données opérationnelles

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de la Société en termes de valeur d'expertise (hors droits) et de surface locative brute par catégorie de site au 31 décembre 2005, ainsi que les loyers qu'il a générés au cours des périodes indiquées :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 31/12/2005	Valeur d'expertise (hors droits) au 31/12/2005		Surface locative brute au 31/12/2005		Loyers <i>pro forma</i> exercice 2005	
		(en m€)	%	m²	%	(en K€)	%
Bureaux	6	47,8	66,8	13.069	39	3.192	68,2
Commerces	7	18,9	26,4	9.790	29	1.180	25,2
Locaux d'activités	1	4,9	6,8	10.600	32	309	6,6
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>71,6</b>	<b>100</b>	<b>33.459</b>	<b>100</b>	<b>4.682</b>	<b>100</b>

#### **4. CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT**

La situation de l'endettement et des capitaux propres du Groupe au 31 décembre 2005 déterminée sur la base d'informations financières *pro forma* établies conformément aux normes IFRS, se présente comme suit :

**CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT****Au 31 décembre 2005**

<b>Total de la dette courante</b>	<b>954</b>
faisant l'objet de garanties	
faisant l'objet de nantissements	
sans garantie ni nantissement	954
<b>Total de la dette non courante (hors partie courante des dettes long terme)</b>	
faisant l'objet de garanties	
faisant l'objet de nantissements	
sans garantie ni nantissement	
<b>Capitaux propres part du groupe (y compris résultat 2005)</b>	<b>75 521</b>
Capital social (1)	71 557
Réserve légale	3 964
Autres réserves	
<b>ANALYSE DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	
A. Trésorerie	4 988
B. Equivalents de trésorerie	
C. Titres de placement	
<b>D. Liquidités (A) + (B) + (C)</b>	<b>4 988</b>
<b>E. Créances financières à court terme</b>	
F. Dettes bancaires	0
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	0
H. Autres dettes financières à court terme (1)	954
<b>I. Dettes financières courantes à court terme (F) + (G) + (H)</b>	<b>954</b>
<b>J. Endettement financier net à court terme (I) - (E) - (D)</b>	<b>-4 034</b>
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	0
L. Obligations émises	0
M. Autres emprunts à plus d'un an	0
<b>N. Endettement financier net à moyen et long termes (K) + (L) + (M)</b>	<b>0</b>
<b>O. Endettement financier net (J) + (N)</b>	<b>-4 034</b>

<sup>1</sup> Source *pro forma* IFRS au 31 décembre 2005

## 5. **DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET**

La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net du Groupe, défini comme la capacité à se procurer de la trésorerie et d'autres sources de liquidité, est suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochaines mois à compter de la date de visa du présent prospectus.

## 6. **ADMINISTRATEURS, DIRECTION GENERALE ET COMMISSAIRES AUX COMPTES**

### 6.1 **Administrateurs**

A la date de visa du prospectus, la composition du conseil d'administration de la Société est la suivante :

Prénom, nom	Fonction principale exercée dans la Société
<b>Bernard Yoncourt</b>	Président-directeur général
<b>Paul Alibert</b>	Administrateur
<b>Alain Artoré</b>	Administrateur
<b>Laurent Batsch</b>	Administrateur (indépendant)
<b>Jean-Claude Bourdais</b>	Administrateur (indépendant)
<b>Bertrand Chevalier</b>	Administrateur
<b>Locindus</b> Représentée par Jean-Pierre Chambon	Administrateur
<b>Michel Pariat</b>	Administrateur (indépendant)

## 6.2 Direction générale

Monsieur Bernard Yoncourt, président du conseil d'administration, exerce également la fonction de directeur général de la Société.

Il n'existe pas d'autre cadre dirigeant de la Société.

## 6.3 Commissaires aux comptes

*Commissaires aux comptes titulaires de la Société*

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Représentée par Eric Bulle

63, rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine

**KPMG SA**

Représentée par Rémy Tabuteau

1, cours Valmy – 92923 Paris La Défense Cedex

*Commissaires aux comptes suppléants de la Société*

**Etienne Boris**

63, rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine

**Didier de Ménonville**

1, cours Valmy - 92923 Paris La Défense

## 7. RESUME DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES

Les actionnaires de SIICInvest et de Locindus ainsi que les investisseurs sont invités à prendre en considération les principaux risques indiqués ci-dessous et décrits au chapitre 4 du prospectus avant de prendre toute décision et notamment :

- risques liés à l'activité du groupe SIICInvest (notamment risques liés à l'environnement économique et concurrentiel du groupe SIICInvest, risques liés à la réglementation des baux commerciaux, au non renouvellement des baux et à la libération des actifs, au non paiement des loyers, aux prestations effectuées par des syndic de copropriétés, aux prestations effectuées par des prestataires extérieurs au groupe SIICInvest, à un éventuel remplacement

du *property manager* et de l'*asset manager*, à la dépendance à l'égard de certains locataires, et risques liés aux outils informatiques et systèmes d'information) ;

- risques liés aux actifs du groupe SIICInvest (notamment risques liés à l'acquisition ou la cession de certains actifs immobiliers, à des retards dans la réalisation ou la non réalisation de projets d'investissement, à l'estimation des actifs immobiliers, à la réglementation actuelle ou future et risques liés au régime des SIIC) ;
- risques liés à la Société (notamment risques liés à la non représentativité des états financiers présentés dans le prospectus, à l'actionnaire majoritaire, aux accords conclus et aux relations avec Locindus, risques de conflits d'intérêts avec Locindus, actionnaire majoritaire de la Société, risques liés au départ de personnages clés, à l'absence de cotation antérieure et de fluctuation des cours, et risques de marchés).

Chacun de ces risques pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats du groupe SIICInvest ou sur le cours des actions de la Société.

Il est également possible que d'autres risques, non encore identifiés par le groupe SIICInvest ou jugés non significatifs à la date du prospectus, apparaissent et aient un impact significatif défavorable sur le groupe SIICInvest.

## **8. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

### **8.1 Capital social**

A la date de visa du prospectus, le capital social est fixé à 40.250,22 euros.

Il est divisé en 78.922 actions ordinaires de 0,51 euro de valeur nominale chacune, entièrement souscrites, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

Après réalisation des opérations d'Apports-Scissions, le capital social sera porté à 15.130.091,97 euros, divisé en 29.666.847 actions ordinaires de 0,51 euro de valeur nominale par action.

### **8.2 Registre du commerce et des sociétés**

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 434 796 587.

### **8.3 Date de constitution et durée de la Société**

La Société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris le 28 février 2001.

Sa durée est de 90 ans expirant le 28 février 2091, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

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

Le siège social de la Société est situé 65, rue de Courcelles – 75008 Paris.

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. La Société est soumise au droit français.

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont les suivantes : + 33 1 47 42 83 63.

## **8.5 Documents accessibles au public**

Les statuts, procès-verbaux des assemblées générales et autres documents sociaux de la Société ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établie par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège social de la Société.

## **8.6 Mise à disposition du prospectus**

Des exemplaires du prospectus sont disponibles sans frais auprès de SIICInvest (65 rue de Courcelles – 75008 Paris) et de Locindus (65 rue de Courcelles – 75008 Paris) ainsi que sur les sites Internet de SIICInvest ([www.siicinvest.fr](http://www.siicinvest.fr)), de Locindus ([www.locindus.fr](http://www.locindus.fr)) et celui de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

Pour plus de détails sur Locindus, il convient de se référer au document de référence 2005 de Locindus enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 18 mai 2006 sous le numéro R.06-062.

## **1. PERSONNES RESPONSABLES DU PROSPECTUS ET CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES**

### **1.1 Responsables du prospectus**

#### **1.1.1 Pour la Société**

Monsieur Bernard Yoncourt, président-directeur général de la Société.

#### **1.1.2 Pour Locindus**

Monsieur Bernard Yoncourt, président du directoire de Locindus.

### **1.2 Attestation des personnes responsables du prospectus**

#### **1.2.1 Pour la Société**

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations relatives à SIICInvest contenues dans le présent prospectus 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, conformément à la doctrine et aux normes applicables en France, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent prospectus ainsi qu'à sa lecture d'ensemble.

Cette lettre ne contient ni observations ni réserves.

Les informations financières historiques présentées dans le prospectus ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en pages 179, 180 et 182 dudit prospectus, qui ne contiennent ni observations ni réserves.

Les informations financières *pro forma* présentées dans le prospectus ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en pages 152 et 167 dudit prospectus, qui ne contiennent ni observations ni réserves.»

Fait à Paris,

Le 19 mai 2006

Monsieur Bernard Yoncourt, président-directeur général de la Société.

#### **1.2.2 Pour Locindus**

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

Fait à Paris,

Le 19 mai 2006

Monsieur Bernard Yoncourt, président du directoire de Locindus.

### **1.3 Commissaires aux comptes titulaires de la Société**

PricewaterhouseCoopers Audit

Représentée par Eric Bulle

63, rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine

Date de première nomination : 6 avril 2006

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 en cas de clôture par anticipation de l'exercice ayant commencé le 1<sup>er</sup> janvier 2006 comme indiqué dans la section 6.4.6 du présent prospectus

KPMG SA

Représentée par Rémy Tabuteau

1, cours Valmy – 92923 Paris La Défense Cedex

Date de première nomination : 9 février 2001

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 en cas de clôture par anticipation de l'exercice ayant commencé le 1<sup>er</sup> janvier 2006 comme indiqué dans la section 6.4.6 du présent prospectus

### **1.4 Commissaires aux comptes suppléants de la Société**

Etienne Boris

63, rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine

Suppléant de PricewaterhouseCoopers Audit

Date de première nomination : 6 avril 2006

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 en cas de clôture par anticipation de l'exercice ayant commencé le 1<sup>er</sup> janvier 2006 comme indiqué dans la section 6.4.6 du présent prospectus

Didier de Ménonville

1, cours Valmy - 92923 Paris La Défense

Suppléant de KPMG SA

Date de première nomination : 6 avril 2006

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 en cas de clôture par anticipation de l'exercice ayant commencé le 1<sup>er</sup> janvier 2006 comme indiqué dans la section 6.4.6 du présent prospectus

### **1.5 Commissaires aux comptes ayant démissionné durant la période couverte**

- BDO Marque & Gendrot  
Représentée par Pierre Marque  
7, rue Ernest Renan – 92136 Issy-les-Moulineaux

Commissaire aux comptes titulaire depuis le 9 février 2001 a démissionné de sa fonction le 6 avril 2006 avec effet à l'issue des décisions de l'associé unique sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2005. PricewaterhouseCoopers Audit a été nommée en remplacement le 6 avril 2006 pour la durée restante de son mandat.

- Jean Coutancier  
1, rue le Louvain – 92400 Courbevoie  
  
Commissaire aux comptes suppléant depuis le 9 février 2001 a démissionné de sa fonction le 6 avril 2006 avec effet à l'issue des décisions de l'associé unique sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2005. Etienne Boris a été nommé en remplacement le 6 avril 2006 pour la durée restante de son mandat.
- Didier de Ménonville  
1, cours Valmy - 92923 Paris La Défense  
  
Commissaire aux comptes titulaire depuis le 9 février 2001 a démissionné le 30 mars 2006. KPMG SA, commissaires aux comptes suppléant de Didier de Ménonville, remplace ce dernier depuis sa démission pour la durée restante de son mandat.

## 1.6 Honoraires des commissaires aux comptes de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2005

KPMG Audit	825 euros
BDO Marque et Gendrot	825 euros
Total	1.650 euros

## 2. RENSEIGNEMENTS SUR L'OPERATION ET SUR LES ACTIONS DONT L'ADMISSION A LA NEGOCIATION EST DEMANDEE

Créée en 1968, Locindus est un établissement de crédit spécialisé dans le financement de l'immobilier d'entreprise sous toutes ses formes : crédit-bail immobilier, location longue durée et prêt hypothécaire, principalement en France (voir document de référence n°R.06-062).

Locindus est cotée sur le compartiment B du marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup> sa capitalisation boursière atteignait au 16 mai 2006 environ 300 millions d'euros. Locindus est notée A/Stable/A1 par Standard and Poor's et A3/Stable/P2 par Moody's.

Locindus est un acteur indépendant du financement de l'immobilier d'entreprise. Le tableau suivant détaille l'actionnariat de Locindus au 31 décembre 2005 :

Actionnaires	Capital (%)	Droits de vote (%)
Compagnies d'assurance GAN (détenues par Holding Groupama)	6,15	6,17
Groupe Caisse des Dépôts	5,25	5,27
CNP Assurances	5,03	5,05
Prévoir Vie / Groupe Prévoir	4,81	4,82
SCOR	2,78	2,79
ACOGEFIR	1,01	1,02
Actions détenues par Locindus	0,34	-
Public	74,63	74,88
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Locindus se positionne comme un partenaire global de l'immobilier d'entreprise pour une clientèle essentiellement constituée de grands groupes français ou filiales françaises de groupes internationaux en leur offrant une gamme de solutions complète mixant expertises immobilière, financière, juridique et fiscale.

Le Groupe Locindus est fortement présent sur les secteurs de la grande distribution et de la logistique, secteurs sur lesquels Locindus a établi des relations de long terme avec les principaux acteurs de la grande distribution alimentaire et spécialisée ainsi qu'avec les principaux logisticiens présents en France.

Le Groupe Locindus présente au 31 décembre 2005 un bilan de plus de 1,021 milliard d'euros, pour des capitaux propres de 199,6 millions d'euros. Les encours financiers du Groupe Locindus atteignait 675 millions d'euros au 31 décembre 2005. La production annuelle d'engagements nouveaux oscille entre 75 et 120 millions d'euros entre 2002 et 2005.

La solidité de la structure financière de Locindus se reflète dans le ratio de solvabilité du groupe qui ressort au 31 décembre 2005 à plus de 26% contre 8% de ratio réglementaire.

Locindus se positionne également en qualité d'investisseur en immobilier d'entreprise. Locindus détient et gère directement un patrimoine d'actifs de bureaux, de plate-formes logistiques et de commerces situés en France d'une valeur vénale de l'ordre de 132 millions d'euros (expertises au 31 décembre 2005, après travaux à réaliser pour un montant estimé à 22 millions d'euros) issue de sa politique d'investissement notamment dans le cadre de son ancien statut de SICOMI.

Locindus a élargi son périmètre d'intervention en se dotant d'une filiale spécialisée dans l'assistance à maîtrise d'ouvrage déléguée et le développement d'opérations immobilières clés en main (Oxiane).

Au 31 décembre 2005, le résultat net consolidé du Groupe Locindus atteint 18,2 millions d'euros.

Dans le cadre de la stratégie de développement et de valorisation de ses actifs, Locindus a souhaité réorganiser son patrimoine en externalisant une partie à une société foncière cotée (la Société) pouvant bénéficier du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« **SIIC** ») (pour une description de ce régime fiscal, voir section 6.4.6 du présent prospectus) (l'« **Opération** »).

Considérant les besoins de sa base de clientèle en matière d'externalisation de portefeuilles d'actifs immobiliers et compte tenu de la fenêtre fiscale particulièrement favorable aux cessions d'immeubles à des sociétés immobilières cotées (voir section 6.1.2 du présent prospectus), le Groupe Locindus souhaite par cette Opération, se doter d'une plate-forme d'externalisation optimisée d'un point de vue fiscal, et venant compléter l'éventail des solutions de gestion immobilière que le Groupe Locindus peut offrir à ses clients.

A cet effet, il a été décidé (i) de demander l'admission aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup> (compartiment C) des actions de la Société et (ii) de transférer, sans effet rétroactif, à la Société dans le cadre d'apports partiels d'actifs soumis au régime des scissions, un ensemble d'actifs immobiliers à usage de bureaux, de magasins et d'entrepôts ainsi que la quasi-intégralité des parts d'une société civile immobilière (pour une description des actifs apportés, voir section 6.3 du présent prospectus).

Le transfert de ces actifs immobiliers et des parts sociales de la société civile immobilière a fait l'objet de trois traités d'apports partiels d'actifs soumis au régime des scissions (les « **Apports-Scissions** ») en date du 16 mai 2006.

Ces Apports-Scissions ont été conclus sous réserve de la réalisation des conditions suspensives mentionnées à la section 2.2.2(a)(iv) du présent prospectus.

Les actifs dont le transfert est envisagé totalisent environ 33.459 m<sup>2</sup> de surface locative brute, répartis de la façon suivante :

- 6 bureaux totalisant une surface locative brute d'environ 13.069 m<sup>2</sup> ;
- 7 commerces totalisant une surface locative brute d'environ 9.790 m<sup>2</sup> ;
- 1 local d'activités totalisant une surface locative brute d'environ 10.600 m<sup>2</sup> ;

Le présent prospectus a donc été établi en vue (i) de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup> et (ii) de la réalisation des Apports-Scissions.

## **2.1 Renseignements généraux sur l'Opération**

### **2.1.1 Présentation générale**

La réorganisation des actifs immobiliers du Groupe Locindus sera réalisée au moyen des opérations d'Apports-Scissions décrites ci-dessous, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives mentionnées à la section 2.2.2(a)(iv) du présent prospectus :

- (a) ainsi, Locindus procèdera à un apport, placé sous le régime juridique des scissions, de 649.350 parts sociales sur les 650.000 parts sociales composant le capital de la société HC Invest, société civile immobilière au capital social de 6.500.000 euros, dont le siège social est situé 65, rue de Courcelles, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 481 389 054, représentant au total en valeur comptable 6.493.500 euros (conformément aux dispositions du Règlement n°2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable, cet apport sera réalisé à une valeur comptable de 6.493.500 euros), rémunéré par une augmentation de capital au profit de Locindus sans redistribution par celle-ci au profit de ses actionnaires (l'« **Apport-Scission SCI** »),
- (b) concomitamment, Locindus procèdera (i) à un apport, placé sous le régime juridique des scissions, d'actifs immobiliers et de divers éléments d'actifs et de passifs accessoires, représentant au total en valeur vénale environ 27,5% du périmètre de l'Opération soit 19.677.000 euros et (ii) à l'attribution à ses propres actionnaires - autres qu'elle-même - des actions de la Société émises en rémunération de cet apport, à raison d'une action de la Société pour une action Locindus détenue à la date de cette attribution (hors actions auto-détenues) (l'« **Apport-Scission Redistribution** »),
- (c) enfin, Locindus procèdera à un apport, placé sous le régime juridique des scissions, du solde des actifs immobiliers faisant partie du périmètre de l'Opération et de divers éléments d'actifs et de passifs accessoires, représentant au total en valeur vénale 45.395.540 euros, rémunéré par une augmentation de capital au profit de Locindus sans redistribution par celle-ci au profit de ses actionnaires (l'« **Apport-Scission Complémentaire** »).

### **2.1.2 Admission des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup>**

Les actions composant le capital de la Société ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup> auprès d'Euronext Paris S.A.

La date d'ouverture des négociations des actions nouvelles de la Société sous forme de promesses d'actions, conformément aux dispositions de l'article L. 228-10 du Code de commerce, et des actions existantes de la Société est prévue le 30 juin 2006.

### 2.1.3 Calendrier de l'Opération

Date	Evénement
16 mai 2006	Signature, sous les conditions suspensives mentionnées à la section 2.2.2(a)(iv) du présent prospectus, des traités d'Apports-Scissions entre la Société et Locindus.
16 mai 2006	Signature des rapports des commissaires à la scission (sur la valeur des Apports-Scissions et les modalités des Apports-Scissions).
16 mai 2006	Décision d'admission par Euronext Paris S.A. de la Société sur le marché <i>Eurolist by Euronext</i> <sup>TM</sup> (compartiment C).
19 mai 2006	Visa de l'Autorité des marchés financiers sur le prospectus.
26 juin 2006	Assemblées générales de la Société et de Locindus.  Constatation de la réalisation définitive de l'Apport-Scission SCI et émission des actions en rémunération de l'Apport-Scission SCI.
30 juin 2006	Ouverture des négociations des actions nouvelles sous forme de promesses d'actions et des actions existantes de la Société.  Constatation de la réalisation définitive de l'Apport-Scission Redistribution et de l'Apport-Scission Complémentaire et émission des actions en rémunération de ces apports.
3 juillet 2006	Cotation des actions en substitution aux promesses d'actions.

## **2.2 Présentation des Apports-Scissions**

### **2.2.1 Aspect économique des Apports-Scissions**

#### **(a) Liens préexistants entre la Société et Locindus**

##### **(i) *Liens en capital***

Locindus détient, à la date de visa du présent prospectus, la quasi-totalité du capital et des droits de vote de la Société (78.892 actions sur 78.922 actions).

##### **(ii) *Administrateurs et dirigeants communs***

A la date du présent prospectus, Locindus et la Société ont en commun les administrateurs et dirigeants communs suivants :

- Bernard Yoncourt : président du directoire de Locindus et président-directeur général de la Société ;
- Paul Alibert : membre du conseil de surveillance de Locindus et administrateur de la Société ;
- Alain Artoré : membre du directoire de Locindus et administrateur de la Société ;
- Jean-Pierre Chambon : membre du directoire de Locindus et représentant permanent de Locindus, administrateur de la Société ;
- Bertrand Chevalier : membre du directoire de Locindus et administrateur de la Société ;

##### **(iii) *Filiales communes et dépendances à l'égard d'un même groupe***

La Société et Locindus n'ont pas de filiales communes.

##### **(iv) *Cautionnements - Garantie***

Il n'existe pas d'accord de cautionnement ou de garantie entre la Société et Locindus à la date de visa du présent prospectus et il n'existera pas d'accord de ce type avant la date de réalisation de l'Apport-Scission SCI.

Locindus s'est engagée à indemniser la Société de tout préjudice que celle-ci viendrait à subir résultant d'une inexactitude ou d'une insuffisance de l'une quelconque des déclarations données aux termes des traités d'Apports-Scissions (i) dans le cadre de l'Apport-Scission SCI pour la période antérieure à la date de réalisation de cet apport et (ii) dans le cadre de l'Apport-Scission Complémentaire et l'Apport-Scission Redistribution pour la période antérieure à la Date de Réalisation (telle que définie à la section 2.2.2(a)(iv) du présent prospectus).

Ces déclarations portent notamment sur la consistance et la propriété des actifs transférés, sur le respect des lois et règlements relatifs à la construction et à l'exploitation des actifs transférés, sur l'absence de servitudes, hypothèques ou droits de tiers sur les actifs transférés, sur l'exhaustivité des baux, sur l'absence de litiges relatifs aux actifs transférés, sur les assurances, sur le paiement des impôts, droits et taxes relatifs aux actifs transférés ainsi que sur l'absence de passif pris en charge.

Cette garantie a été consentie pour une durée de 3 ans (sans préjudice de la durée des garanties légales) à compter de sa date de réalisation pour ce qui concerne l'Apport-Scission SCI et de la Date de Réalisation pour ce qui concerne l'Apport-Scission Complémentaire et l'Apport-Scission Redistribution.

(v) *Accords techniques ou commerciaux*

Hormis la convention de gestion de trésorerie conclue le 10 janvier 2002 (la « **Convention de Gestion de Trésorerie** »), il n'existe pas d'accords techniques ou commerciaux entre la Société et Locindus à la date de visa du présent prospectus et il n'existera pas d'accord de ce type avant la Date de Réalisation. Cette convention, les accords entre la Société et Locindus, autres que techniques et commerciaux, déjà en vigueur et ceux qui entreront en vigueur à compter de la Date de Réalisation sont décrits au chapitre 19 du présent prospectus.

(vi) *Motifs et buts des Apports-Scissions*

Voir paragraphe introductif du chapitre 2 du présent prospectus.

## 2.2.2 Aspect juridique des Apports-Scissions

(a) L'Opération

Les Apports-Scissions sont soumis aux dispositions des articles L. 236-16 à L. 236-21 du Code de commerce, étant précisé que toute solidarité entre la Société et Locindus a été écartée conformément aux dispositions de l'article L. 236-21 du Code de commerce.

Les détenteurs d'obligations Locindus régies par le droit français seront consultés dans les conditions décrites à la section 2.2.2(b)(ii) du présent prospectus et pourront, le cas échéant, former opposition conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 236-21 du Code de commerce, les autres créanciers de Locindus et de la Société dont la créance est antérieure à la publication des projets d'Apports-Scissions pourront former opposition dans un délai de trente jours à compter de la dernière publication de ces projets.

(i) *Date des traités d'Apports-Scissions*

Les trois traités d'Apports-Scissions, établis par acte sous seing privé, ont été signés le 16 mai 2006.

(ii) *Date d'arrêt des comptes utilisés pour la détermination des valeurs d'apport*

- **Comptes de Locindus**

Les conditions des Apports-Scissions ont été établies sur la base des comptes sociaux de Locindus arrêtés au 31 décembre 2005 et de bilans *pro forma*, à la date de réalisation de chaque Apport-Scission, des actifs et, le cas échéant, des passifs apportés par Locindus au titre de chaque Apport-Scission.

Les comptes sociaux de Locindus au 31 décembre 2005 ont été arrêtés par le directoire du 13 mars 2006 et vérifiés et contrôlés par le conseil de surveillance de Locindus du 24 mars 2006 et seront soumis à l'approbation de ses actionnaires le 26 juin 2006.

- **Comptes de la Société**

Les conditions des Apports-Scissions ont été établies sur la base des comptes sociaux de la Société arrêtés au 31 décembre 2005 et des comptes prévisionnels de la Société arrêtés au 30 juin 2006.

Les comptes sociaux de la Société au 31 décembre 2005 ont été approuvés par décision de l'associé unique de la Société le 6 avril 2006.

(iii) *Date d'effet comptable des Apports-Scissions*

L'Apport-Scission SCI prendra effet à la date de la dernière assemblée générale de Locindus ou de la Société ayant approuvé l'Apport-Scission SCI, conformément à l'article L. 236-4 2° du Code de commerce.

L'Apport-Scission Redistribution et l'Apport-Scission Complémentaire prendront effet à la Date de Réalisation, conformément à l'article L. 236-4 2° du Code de commerce.

(iv) *Date de réalisation des Apports-Scissions*

Les trois traités d'Apports-Scissions comportent des conditions suspensives dont certaines n'ont pas été réalisées à la date de visa du présent prospectus.

Le terme « **Date de Réalisation** » désigne la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives visées ci-dessous et donc, sur la base du calendrier indicatif qui figure à la section 2.1.3 du présent prospectus, la Date de Réalisation sera la date à laquelle la Société fera appel public à l'épargne, c'est-à-dire, la date de l'ouverture des négociations sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup> des promesses d'actions de la Société attribuées à raison des actions à émettre au titre de l'Apport-Scission Redistribution.

- **La réalisation effective de l'Apport-Scission SCI reste soumise à la satisfaction des conditions suspensives suivantes :**
  - approbation par les actionnaires de la Société réunis en assemblée générale extraordinaire de l'Apport-Scission SCI ;
  - approbation par les actionnaires de Locindus réunis en assemblée générale extraordinaire de l'Apport-Scission SCI ;
  - approbation par les actionnaires de la Société réunis en assemblée générale extraordinaire de l'Apport-Scission Redistribution et de l'Apport-Scission Complémentaire ; et
  - approbation par les actionnaires de Locindus réunis en assemblée générale extraordinaire de l'Apport-Scission Redistribution et de l'Apport-Scission Complémentaire.
- **La réalisation effective de l'Apport-Scission Redistribution reste soumise à la satisfaction des conditions suspensives suivantes :**
  - réalisation définitive de l'Apport-Scission SCI ;
  - approbation par les actionnaires de la Société réunis en assemblée générale extraordinaire de l'Apport-Scission Redistribution ;
  - approbation par les actionnaires de Locindus réunis en assemblée générale extraordinaire de l'Apport-Scission Redistribution et de l'attribution par Locindus à ses actionnaires des actions de la Société émises en rémunération de l'Apport-Scission Redistribution ;
  - approbation par les actionnaires de la Société réunis en assemblée générale extraordinaire de l'Apport-Scission Complémentaire ;
  - approbation par les actionnaires de Locindus réunis en assemblée générale extraordinaire de l'Apport-Scission Complémentaire ; et
  - ouverture des négociations sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup> des promesses d'actions de la Société attribuées à raison des actions à

émettre au titre de l'Apport-Scission Redistribution, conformément aux dispositions de l'article L. 228-10 du Code de commerce.

- **La réalisation effective de l'Apport-Scission Complémentaire reste soumise à la satisfaction des conditions suspensives suivantes :**

- réalisation définitive de l'Apport-Scission SCI et de l'Apport-Scission Redistribution ;
- approbation par les actionnaires de la Société réunis en assemblée générale extraordinaire de l'Apport-Scission Complémentaire ;
- approbation par les actionnaires de Locindus réunis en assemblée générale extraordinaire de l'Apport-Scission Complémentaire ; et
- ouverture des négociations sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup> des promesses d'actions de la Société attribuées à raison des actions à émettre au titre de l'Apport-Scission Redistribution, conformément aux dispositions de l'article L. 228-10 du Code de commerce.

- **L'intégralité des conditions suspensives précitées doit être réalisée le 31 juillet 2006 au plus tard.**

(v) *Date de réunion des organes d'administration, de direction et de surveillance ayant approuvé les Apports-Scissions*

Le principe des Apports-Scissions a été approuvé par le conseil de surveillance et le directoire de Locindus le 15 mai 2006 et par le conseil d'administration de la Société le 16 mai 2006.

(vi) *Date de dépôt des projets d'Apports-Scissions*

Les projets de traités d'Apports-Scissions seront déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris le 22 mai 2006.

(b) Contrôle des Apports-Scissions

(i) *Date des assemblées générales appelées à approuver les Apports-Scissions*

Les Apports-Scissions seront soumis aux assemblées générales de Locindus et de la Société le 26 juin 2006.

(ii) *Date de l'assemblée générale des obligataires Locindus*

Les titulaires d'obligations émises par Locindus régies par le droit français seront convoqués afin de statuer sur les Apports-Scissions, sur première convocation le 9 juin 2006 et, le cas échéant, sur seconde convocation le 20 juin 2006.

(c) Commissaires à la scission

Noms et adresses :

**Jean-Jacques Dedouit**  
Cailliau Dedouit et Associés  
19, rue Clément Marot – 75008 Paris

**Alain Auvray**  
ACE Audit  
5, avenue Franklin Roosevelt – 75008 Paris

Nomination :

Par ordonnance de Madame le Président du tribunal  
de commerce de Paris en date du 1<sup>er</sup> mars 2006

Date des rapports :

Rapport sur les valeurs des Apports-Scissions en  
date du 16 mai 2006

Rapport sur les modalités des Apports-Scissions en  
date du 16 mai 2006

Les rapports sur les valeurs des Apports-Scissions  
seront déposés au greffe du tribunal de commerce de  
Paris le 16 juin 2006

Les conclusions des commissaires à la scission sur la valeur de l'Apport-Scission SCI sont les suivantes :

*« Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur des apports, s'élevant à 6.493.500 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport, majorée de la prime d'émission. »*

Les conclusions des commissaires à la scission sur la rémunération de l'Apport-Scission SCI sont les suivantes :

*« En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la rémunération proposée pour l'apport des 649.350 parts de la SCI HC Invest conduisant à émettre 2.714.587 actions de la société SIIC Invest, est équitable. »*

Les conclusions des commissaires à la scission sur la valeur de l'Apport-Scission Redistribution sont les suivantes :

*« En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports, s'élevant à 19.677.000 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport partiel d'actif, majorée de la prime d'émission. »*

Les conclusions des commissaires à la scission sur la rémunération de l'Apport-Scission Redistribution sont les suivantes :

*« En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la rémunération proposée pour l'apport des six immeubles et du montant en numéraire des dépôts de garanties versés par les locataires et des dettes qui y sont attachées, conduisant à émettre 8.126.111 actions de la société SIICInvest, est équitable. »*

Les conclusions des commissaires à la scission sur la valeur de l'Apport-Scission Complémentaire sont les suivantes :

*« En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports, s'élevant à 45.395.540 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport partiel d'actif, majorée de la prime d'émission. »*

Les conclusions des commissaires à la scission sur la rémunération de l'Apport-Scission Complémentaire sont les suivantes :

*« En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la rémunération proposée pour l'apport des sept immeubles et du montant en numéraire des dépôts de garanties versés par les locataires et des dettes qui y sont attachées, conduisant à émettre 18.747.227 actions de la société SIICInvest, est équitable. »*

(d) Experts désignés par le tribunal de commerce

Néant.

(e) Missions spéciales confiées par l'Autorité des marchés financiers aux commissaires aux comptes

Néant.

(f) Régime fiscal des Apports-Scissions

(i) *Régime fiscal des Apports-Scissions*

- **Impôt sur les sociétés**

L'Apport-Scission SCI sera réalisé sous le régime de faveur des fusions. A cet effet, conformément aux dispositions de l'article 210 B du Code général des impôts, Locindus s'est engagée à conserver pendant trois ans les actions de la Société émises en rémunération de l'Apport-Scission SCI et à calculer les plus-values de cession ultérieure des actions de la Société par référence à la valeur que les titres HC Invest avaient dans ses propres écritures. De son côté, la Société s'est engagée à calculer les plus-values réalisées à l'occasion de la cession ultérieure des titres HC Invest d'après la valeur que ces titres avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de Locindus.

L'Apport-Scission Complémentaire et l'Apport-Scission Redistribution seront réalisés sous le régime prévu à l'article 210 E du Code général des impôts permettant à Locindus de bénéficier d'un taux d'impôt sur les sociétés de 16,5% sur les plus-values dégagées lors de ces apports.

Conformément aux prescriptions de l'article 210 E du Code général des impôts, la Société s'est expressément engagée à conserver les actifs apportés sous ce régime pendant une durée de cinq ans à compter de la Date de Réalisation.

Le non-respect de l'obligation de conservation pendant cinq ans des actifs apportés sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts est sanctionné par l'application d'une pénalité égale à 25% de la valeur d'acquisition de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté.

- **Taxe sur la valeur ajoutée**

Les biens apportés dans le cadre de l'Apport-Scission Complémentaire et l'Apport-Scission Redistribution étant, soit achevés depuis plus de cinq ans à la Date de Réalisation, soit achevés depuis moins de cinq ans à la Date de Réalisation mais ayant déjà fait l'objet depuis leur achèvement d'une mutation à une personne n'ayant pas la qualité de marchand de biens, l'apport n'entre pas dans le champ de la TVA immobilière.

En application de l'article 210 III de l'annexe II au Code général des impôts, l'obligation de régularisation de la TVA de Locindus est transférée à la Société. A cet effet, la Société s'est expressément engagée dans le traité d'apport à effectuer ultérieurement, s'il y a lieu, les régularisations de TVA auxquelles Locindus aurait été tenue si Locindus avait continué à utiliser l'immeuble.

- **Droits d'enregistrement**

Chaque Apport-Scission rendra exigible le droit fixe prévu à l'article 810-I du Code général des impôts.

(ii) *Régime fiscal de la distribution d'actions de la Société aux actionnaires de Locindus au titre de l'Apport-Scission Redistribution*

L'attention des actionnaires de Locindus est appelée sur le fait que les informations contenues dans le présent prospectus ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal applicable et que leur situation doit être étudiée avec leur conseil fiscal habituel.

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

Le régime fiscal applicable aux personnes physiques résidentes de France à raison de la distribution des actions de la Société au titre de l'Apport-Scission Redistribution est décrit ci-après (voir section 2.3.1(k) du présent prospectus).

- **Personnes morales résidentes de France passibles de l'impôt sur les sociétés**

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

Les personnes morales françaises qui détiennent moins de 5% du capital de Locindus n'ont pas la qualité de société mère pour l'application du régime prévu aux articles 145 et 216 du Code général des impôts.

Ces personnes devront par conséquent comprendre dans leur résultat imposable dans les conditions de droit commun (voir section 2.3.1(k) du présent prospectus) la valeur des actions de la Société reçues.

*Personnes ayant la qualité de société mère en France*

Conformément aux dispositions des articles 145 et 216 du Code général des impôts, les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés détenant au moins 5% du capital et des droits de vote de Locindus peuvent bénéficier, sous certaines conditions et sur option, du régime des sociétés mères et filiales.

En application de ce régime, la valeur des actions de la Société reçues dans le cadre de l'Apport-Scission Redistribution et non prélevée sur des bénéfices exonérés visés au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article 208 du Code général des impôts n'aura pas à être incluse dans l'assiette de l'impôt sur les sociétés, à l'exception d'une quote-part représentative des frais et charges supportés par cette société. Cette quote-part est égale à 5% du montant de la distribution sans pouvoir toutefois excéder le montant total des frais et charges de toute nature exposés par la société mère au cours de l'exercice considéré.

- **Personnes non résidentes de France**

En vertu du droit interne français, la distribution des titres de la Société à ses actionnaires dont le domicile fiscal ou le siège social est situé hors de France rend, en principe, exigible une retenue à la source de 25%, susceptible d'être réduite en application des dispositions applicables des conventions fiscales signées par la France.

Il appartiendra aux actionnaires de Locindus concernés de se rapprocher de leurs conseillers habituels afin de déterminer le régime qui leur est applicable.

(g) Options d'achat d'actions Locindus

(i) *Ajustement des droits des bénéficiaires d'options d'achat d'actions Locindus*

- **Diminution du prix d'exercice des options**

En conséquence de l'Apport-Scission Redistribution, le prix d'exercice des options d'achat d'actions Locindus non exercées à la Date de Réalisation sera diminué, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, d'une somme égale au produit de ce prix d'exercice par le rapport entre (i) d'une part, la valeur de l'action de la Société et (ii) d'autre part, la valeur de l'action Locindus avant attribution.

Le directoire de Locindus du 15 mai 2006 a décidé que ce rapport sera calculé en retenant :

- comme valeur de l'action de la Société la moyenne des premiers cours cotés de cette action lors des trois premiers jours de négociations de cette action sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup> ;
- comme valeur de l'action Locindus la moyenne des premiers cours cotés de cette action sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup> sur la période d'un mois dont le dernier jour sera la veille de la Date de Réalisation, corrigée du dividende de Locindus au titre de l'exercice 2005.

- **Augmentation du nombre d'actions sous options**

Pour toutes les options d'achat non exercées à la Date de Réalisation, le nombre d'options restant à exercer sera augmenté, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, de telle sorte que le total des prix d'achat des options restant à exercer reste constant.

Le directoire de Locindus a donné pouvoir à son président à l'effet d'arrêter le montant exact des ajustements mentionnés ci-dessus.

(ii) *Suspension de l'exercice des options d'achat d'actions Locindus*

Le directoire de Locindus en date du 10 avril 2006 a décidé de suspendre l'exercice des options d'achat d'actions Locindus à compter du 24 avril 2006 inclus jusqu'au troisième jour de négociation (inclus) suivant la Date de Réalisation.

(h) Programme de rachat d'action Locindus

Locindus dispose d'un programme de rachat de ses propres actions (note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers le 29 avril 2005 sous le numéro 05-329) qui expirera le 22 novembre 2006.

Le directoire de Locindus en date du 10 avril 2006 a suspendu la mise en oeuvre de ce programme à compter du 10 avril 2006 et jusqu'au troisième jour de négociation (inclus) suivant la Date de Réalisation.

(i) Rémunération des Apports-Scissions

(i) *Rémunération de l'Apport-Scission SCI*

En rémunération de l'Apport-Scission SCI, la Société émettra 2.714.587 actions nouvelles d'une valeur nominale de 0,51 euro chacune au profit de Locindus et l'Apport-Scission SCI donnera lieu à une prime d'apport de 5.109.060,63 euros.

(ii) *Rémunération de l'Apport-Scission Redistribution*

En rémunération de l'Apport-Scission Redistribution, il sera émis et attribué aux actionnaires de Locindus des actions nouvelles de la Société, à raison d'une action de la Société pour chaque action Locindus ayant droit à cette attribution à la date de cette attribution.

En conséquence, la Société émettra 8.126.111 actions nouvelles d'une valeur nominale de 0,51 euro chacune et l'Apport-Scission Redistribution donnera lieu à une prime d'apport de 15.532.683,39 euros. Ce nombre d'actions représente environ 27,4% du nombre total d'actions de la Société à la Date de Réalisation.

Ce nombre d'actions de la Société à émettre au titre de l'Apport-Scission Redistribution, et corrélativement le montant de l'augmentation de capital de la Société, n'est pas susceptible d'évoluer entre la date de visa du présent prospectus et la Date de Réalisation en raison de la suspension de l'exercice des options d'achat Locindus (voir section 2.2.2(g)(ii) du présent prospectus) et de la suspension par Locindus de la mise en œuvre de son programme de rachat d'actions (voir section 2.2.2(h) du présent prospectus).

(iii) *Rémunération de l'Apport-Scission Complémentaire*

En rémunération de l'Apport-Scission Complémentaire, la Société émettra 18.747.227 actions nouvelles d'une valeur nominale de 0,51 euro chacune au profit de Locindus et l'Apport-Scission Complémentaire donnera lieu à une prime d'apport de 35.834.454,23 euros.

(iv) *Montant total de l'augmentation de capital au titre des Apports-Scissions*

A l'issue de la réalisation des Apports-Scissions, le capital social de la Société, composé à la date de visa du présent prospectus de 78.922 actions de 0,51 euro de nominal chacune, sera augmenté d'un montant nominal de 15.089.841,75 euros pour être ainsi porté à 15.130.091,97 euros. Le nombre d'actions composant le capital social sera porté à 29.666.847 actions de 0,51 euro de nominal chacune.

Sur les dates de jouissance, de négociabilité et d'admission à la cote des actions nouvelles émises par la Société se reporter à la section 2.3.1 du présent prospectus.

(v) *Modalités de rémunération des Apports-Scissions*

Pour la détermination de la rémunération de l'Apport-Scission Redistribution et de l'Apport-Scission Complémentaire, il a été retenu comme valeur des actifs et passifs apportés leur valeur d'apport, égale à leur valeur réelle.

Pour la détermination de la rémunération de l'Apport-Scission SCI, il a été retenu comme valeur des parts de HC Invest apportées leur valeur réelle.

La Société n'ayant pas d'activités ni d'actifs ou de passifs significatifs avant les Apports-Scissions, il a été retenu comme valeur par action de la Société, pour la détermination de la rémunération des Apports-Scissions, le montant des capitaux propres par action de la Société, suite à la réalisation des opérations décrites à la section 21.1.6 du présent prospectus, soit environ 2,42 euros par action.

Il résulte de ces valorisations un nombre d'actions total à émettre en conséquence en rémunération des Apports-Scissions de 29.587.925 actions de la Société, soit :

- 8.126.111 actions en rémunération de l'Apport-Scission Redistribution ;
- 2.714.587 actions en rémunération de l'Apport-Scission SCI ;
- 18.747.227 actions en rémunération de l'Apport-Scission Complémentaire.

Dans le cadre de l'attribution des actions émises en rémunération de l'Apport-Scission Redistribution aux actionnaires de Locindus, il a corrélativement été retenu un rapport d'attribution de une action de la Société pour une action Locindus (étant rappelé que les modalités des opérations décrites à la section 21.1.6 du présent prospectus ont été déterminées de façon à aboutir à ce rapport d'attribution de une action Locindus pour une action de la Société).

## 2.2.3 Comptabilisation des Apports-Scissions

### (a) Apport-Scission SCI

#### (i) *Désignation et valeur des actifs apportés*

La valeur retenue des parts sociales transmises représentant le contrôle de HC Invest dans le cadre de l'Apport-Scission SCI est, conformément aux dispositions du Règlement n°2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable, la valeur comptable, s'agissant d'une restructuration interne sans modification de contrôle.

Ainsi, la valeur des 649.350 parts de HC Invest, représentant 99,90% du capital et des droits de vote de cette société, est la valeur correspondant au prix de revient de ces parts dans les comptes sociaux de Locindus au 31 décembre 2005.

Les parts ci-dessus sont apportées avec tous leurs droits financiers attachés et auront droit à toute distribution de dividende mise en paiement postérieurement à la réalisation de l'Apport-Scission SCI.

	<b>Valeur brute (en euros)</b>	<b>Amort. / Prov. (en euros)</b>	<b>Valeur nette (en euros)</b>
649.350 parts HC Invest	6.493.500	-	6.493.500

En l'absence de passif pris en charge, l'actif net apporté par Locindus au titre de l'Apport-Scission SCI s'élève donc à :

- valeur brute : 6.493.500 euros ;
- provisions / amortissements : aucun ;
- valeur nette : 6.493.500 euros ;

(ii) *Prime d'apport*

Le montant de l'actif net apporté par Locindus s'élevant à 6.493.500 euros, et le montant envisagé de l'augmentation de capital de la Société s'élevant à 1.384.439,37 euros, la différence représente le montant prévu de la prime d'apport, qui s'élève à 5.109.060,63 euros.

La prime d'apport, sur laquelle porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux de la Société, sera inscrite au passif du bilan de la Société. Elle pourra recevoir toute affectation conforme aux principes en vigueur décidée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société.

La rémunération au titre de l'Apport-Scission SCI a été établie sur la base de la valeur vénale des parts sociales. Pour déterminer la valeur vénale, le cabinet *CB Richard Ellis* a été nommé en qualité d'expert indépendant aux fins de procéder à une évaluation indépendante de l'actif détenu par HC Invest dont les parts sont apportées au titre de l'Apport-Scission SCI. Les méthodes d'évaluation utilisées par *CB Richard Ellis* relative à cet actif figurent à la section 9.1.3 du présent prospectus.

(b) Apport-Scission Redistribution

(i) *Désignation et valeur des actifs apportés*

La valeur retenue des éléments transmis dans le cadre de l'Apport-Scission Redistribution est la valeur vénale dans la mesure où, ces éléments étant des actifs isolés, ils sont exclus du champ d'application du Règlement n°2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable.

Ainsi, les actifs immobiliers apportés au titre de l'Apport-Scission Redistribution se répartissent comme suit :

	<b>Valeur vénale (en euros)</b>
Paris (15 <sup>ème</sup> arrondissement), 7-9 rue Moisant	7.000.000
Paris (15 <sup>ème</sup> arrondissement), Centre Commercial Montparnasse, Tour Maine Montparnasse, 33 à 39 avenue du Maine	3.867.000
Paris (3 <sup>ème</sup> arrondissement), Quartier de l'Horloge	2.420.000
Paris (1 <sup>er</sup> arrondissement), Place des Innocents	980.000
Ris Orangis (91130), Zone d'Activité de l'Orme Pomponne	4.850.000
Les Pennes Mirabeau (13170), CD6, Zone Commerciale de Plan de Campagne	560.000
<b>Total</b>	<b>19.677.000</b>

Il est précisé que les contrats conclus par Locindus relativement aux actifs immobiliers apportés au titre de l'Apport-Scission Redistribution, tels que les baux et les contrats de maintenance, de gardiennage, d'entretien, sont également transférés.

A ce titre, sont donc transférés à la Société (i) le montant en numéraire correspondant aux dépôts de garanties versés par le ou les locataires, dont le bail se poursuit avec la Société, pour un montant total de 321.324,87 euros, et (ii) les créances desdits locataires au titre desdits dépôts de garantie, pour un montant total de 321.324,87 euros.

Les cautions données par les locataires au titre des baux pour garantir le versement des loyers sont également transférées à la Société.

Le montant de l'actif net apporté par Locindus au titre de l'Apport-Scission Redistribution s'élève donc à 19.677.000 euros

Les cabinets *CB Richard Ellis* et *Agent d'Expertise et de Médiation* ont été nommés en qualité d'experts indépendants aux fins de procéder à une évaluation indépendante des actifs apportés au titre de l'Apport-Scission Redistribution. Les méthodes d'évaluation utilisées par *CB Richard Ellis* (portant sur trois des six actifs apportés au titre de l'Apport-Scission Redistribution) et *Agent d'Expertise et de Médiation* (portant sur 3 des 6 actifs apportés au titre de l'Apport-Scission Redistribution) figurent à la section 9.1.3 du présent prospectus.

(ii) *Prime d'apport*

Le montant de l'actif net apporté par Locindus s'élevant à 19.677.000 euros, et le montant envisagé de l'augmentation de capital de la Société s'élevant à 4.144.316,61 euros, la différence représente le montant prévu de la prime d'apport, qui s'élève à 15.532.683,39 euros.

La prime d'apport, sur laquelle porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux de la Société, sera inscrite au passif du bilan de la Société. Elle pourra recevoir toute affectation conforme aux principes en vigueur décidée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société.

(iii) *Attribution par Locindus à ses actionnaires des actions émises par la Société*

**Ayant droit à l'attribution d'actions de la Société**

Conformément aux dispositions de l'article L.236-3 II du Code de commerce, les actions Locindus détenues par Locindus elle-même ne bénéficieront pas de cette attribution.

Les ayants droit à cette attribution seront les actionnaires de Locindus (autres que Locindus elle-même) inscrits en compte à l'issue de la journée de négociation précédant la date envisagée d'ouverture des négociations des promesses d'actions de la Société, sous réserve du cas spécifique dans lequel un actionnaire aurait cédé ses actions avant cette date mais serait toujours inscrit en compte à cette date. Dans ce cas, le bénéficiaire de l'attribution serait le cessionnaire et non l'actionnaire cédant, conformément aux dispositions de l'article 560-6 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

**Parité d'attribution des actions de la Société**

Les actions nouvelles de la Société émises en rémunération de l'Apport-Scission Redistribution seront attribuées par Locindus à ses actionnaires (autres que Locindus elle-même), selon un rapport d'une action de la Société pour une action Locindus.

### Forme

Les renseignements relatifs à la forme des actions de la Société figurent à la section 2.3.1(c) du présent prospectus.

### Imputation par Locindus de l'attribution des actions de la Société

L'attribution par Locindus à ses actionnaires des actions de la Société émises en rémunération de l'Apport-Scission Redistribution, qui ne constitue qu'une modalité de l'Apport-Scission Redistribution, sera également effectuée à leur valeur vénale, soit 19.677.000 euros. Ce montant sera intégralement imputé sur le poste « réserves (hors primes) » dont le montant au 31 décembre 2005, qui s'élève à 111.371.279,82 euros, après affectation du résultat de l'exercice 2005, sera ainsi ramené à 91.694.279,82 euros.

### Régime fiscal des actions de la Société

Le régime fiscal de l'attribution des actions de la Société est décrit à la section 2.2.2(f) du présent prospectus.

#### (c) Apport-Scission Complémentaire

##### (i) *Désignation et valeur des actifs apportés*

La valeur retenue des éléments transmis dans le cadre de l'Apport-Scission Complémentaire est la valeur vénale dans la mesure où, ces éléments étant des actifs isolés, ils sont exclus du champ d'application du Règlement n°2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable.

Ainsi, l'Apport-Scission Complémentaire comprend les actifs immobiliers suivants :

	<b>Valeur vénale (en euros)</b>
Courbevoie – La Défense (92906), 1, Place de la Coupole (Tour Areva)	11.100.000
Neuilly sur Seine (92521), 185, avenue Charles de Gaulle	12.500.000
Puteaux (92800), 5, rue Bellini (Tour Arago Défense)	7.700.000
Portet-sur-Garonne (31120), Zone d'Activité de Saint Martory	700.000
La Madeleine (59110), 250, avenue de la République	3.070.000
Montpellier (34000), Allée Jules Milhau (le Triangle)	6.629.540
Reims (51100), 27, avenue de Paris	3.696.000
<b>Total</b>	<b>45.395.540</b>

Il est précisé que les contrats conclus par Locindus relativement aux actifs immobiliers apportés au titre de l'Apport-Scission Complémentaire, tels que les baux et les contrats de maintenance, de gardiennage, d'entretien, sont également transférés.

A ce titre, sont donc transférés à la Société (i) le montant en numéraire correspondant aux dépôts de garanties versés par le ou les locataires, dont le bail se poursuit avec la Société, pour un montant total de 586.183,03 euros, et (ii) les créances desdits locataires au titre desdits dépôts de garantie, pour un montant total de 586.183,03 euros.

Les cautions données par les locataires au titre des baux pour garantir le versement des loyers sont également transférées à la Société.

Le montant de l'actif net apporté par Locindus au titre de l'Apport-Scission Complémentaire s'élève donc à 45.395.540 euros

Le cabinet *CB Richard Ellis* a été nommé en qualité d'expert indépendant aux fins de procéder à une évaluation indépendante des actifs apportés au titre de l'Apport-Scission Complémentaire. Les méthodes d'évaluation utilisées par *CB Richard Ellis* figure à la section 9.1.3 du présent prospectus.

(ii) *Prime d'apport*

Le montant de l'actif net apporté par Locindus s'élevant à 45.395.540 euros, et le montant envisagé de l'augmentation de capital de la Société s'élevant à 9.561.085,77 euros, la différence représente le montant prévu de la prime d'apport, qui s'élève à 35.834.454,23 euros.

La prime d'apport, sur laquelle porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux de la Société, sera inscrite au passif du bilan de la Société. Elle pourra recevoir toute affectation conforme aux principes en vigueur décidée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société.

## 2.2.4 Conséquences des Apports-Scissions

### (a) Conséquences pour la Société et ses actionnaires

#### (i) *Impact de la réalisation des Apports-Scissions sur les capitaux propres de la Société*

	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Capital social (en euros)</b>	<b>Prime (en euros)</b>	<b>Capitaux propres (en euros)</b>
Situation avant les Apports-Scissions (après réduction du nominal à 0,51 euro)	78.922	40.250,22	148.565	191.105,92
Nombre total d'actions de la Société créées	29.587.925	15.089.841,75	56.476.198,25	-
Situation après les Apports-Scissions	29.666.847	15.130.091,97	56.624.763,25	71.757.145,92

Compte tenu de la valeur d'apport des actifs et des titres apportés aboutissant à un actif net réévalué de 71,6 millions d'euros (voir chapitre 9 du présent prospectus) et des capitaux propres de la Société avant réalisation des Apports-Scissions (voir tableau ci-dessus), le rapport entre les capitaux propres de la Société et le nombre total d'actions de la Société post réalisation des Apports-Scissions ressort à environ 2,42 euros.

#### (ii) *Organigramme après réalisation des Apports-Scissions*

Se reporter au chapitre 7 du présent prospectus.

#### (iii) *Changement envisagé dans la composition des organes d'administration et de direction de la Société*

Se reporter à la section 14.1 du présent prospectus.

#### (iv) *Informations financières*

Les états financiers *pro forma* de la Société sont présentés au chapitres 9 et 20 du présent prospectus.

#### (v) *Orientations nouvelles envisagées*

Les orientations nouvelles de la Société sont décrites à la section 6.1.2 du présent prospectus.

#### (vi) *Résultat et politique de distribution des dividendes*

Les résultats et la politique de distribution des dividendes sont décrits au chapitre 13 du présent prospectus.

(b) Conséquences pour Locindus et ses actionnaires

(i) *Impact de la réalisation des Apports-Scissions sur les capitaux propres de Locindus*

Voir le paragraphe « Imputation par Locindus de l'attribution des actions de la Société » de la section 2.2.3(b)(iii) du présent prospectus.

(ii) *Impact de la réalisation des Apports-Scissions sur l'actionnariat de Locindus*

La réalisation des Apports-Scissions n'aura pas d'effet sur la composition de l'actionnariat de Locindus.

(iii) *Changement envisagé dans la composition des organes d'administration et de direction de Locindus*

La réalisation des Apports-Scissions n'aura pas d'effet sur la composition du directoire et du conseil de surveillance de Locindus.

(iv) *Impact de la réalisation des Apports-Scissions sur les comptes consolidés de Locindus*

Les principaux impacts de la réalisation des Apports-Scissions sur les comptes consolidés du Groupe Locindus sont les suivants :

La Société sera détenue à environ 72,6% par Locindus à l'issue des opérations d'Apports-Scissions. La Société sera donc consolidée par intégration globale dans les comptes consolidés du Groupe Locindus.

L'Apport-Scission Redistribution et l'Apport-Scission Complémentaire étant réalisés dans le cadre de l'article 210 E du Code général des impôts, les plus-values générées seront soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de 16,5%, majoré, éventuellement, de la contribution additionnelle de 3,3%.

Compte tenu de la valeur d'apport de l'Apport-Scission Redistribution et l'Apport-Scission Complémentaire (voir section 2.2.3 du présent prospectus) et de la valeur nette comptable estimée au 30 juin 2006, la plus-value latente est estimée à 42,2 millions d'euros et l'impôt dû par Locindus au titre de l'exercice clos en 2006 au titre des Apports-Scissions ressortirait à 7,2 millions d'euros environ.

Cependant, cette charge n'aura pas d'impact dans les comptes consolidés du Groupe Locindus puisqu'elle sera neutralisée au titre des retraitements de consolidation par l'enregistrement d'un impôt différé actif qui sera utilisé au moment de l'éventuelle cession des actifs de la Société.

La réalisation des Apports-Scissions donnera lieu à une redistribution à hauteur d'environ 27,4% du capital de la Société post Apports-Scissions aux actionnaires de Locindus (voir section 2.2.3(b) du présent prospectus) et entraînera en conséquence la constatation d'un profit de dilution dans le compte de résultat consolidé 2006 du Groupe Locindus correspondant à environ 27,4% de la plus-value estimée au 30 juin 2006 (environ 42,2 millions d'euros) soit 11,6 millions d'euros avant impôt et 9,6 millions d'euros net d'impôt.

Les coûts de réalisation de l'Opération et de l'introduction en bourse de la Société qui seront supportés par Locindus seront comptabilisés en charge dans le compte de résultat 2006 du Groupe Locindus. Les coûts de création de la Société supportés directement par Locindus (honoraires de conseils, d'avocats, commissariats, expertises) sont estimés à environ 1,8 million d'euros.

## **2.3 Renseignements relatifs aux actions de la Société**

### **2.3.1 Description des actions de la Société**

(a) Nature, catégorie et date de jouissance des actions admises à la négociation – code ISIN

Les actions de la Société à émettre en rémunération des Apports-Scissions, sont des actions ordinaires de la Société, toutes de même catégorie. Ces actions nouvelles seront assimilables, dès leur émission, aux actions existantes composant le capital social de la Société. Elles auront la même jouissance que les actions existantes composant le capital social de la Société.

L'admission de la totalité des actions de la Société, y compris les actions nouvelles, aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup> (compartiment C) a été demandée.

Les actions de la Société seront négociées sous le code ISIN : FR0010332049.

Le mnémonique des actions de la Société est « INV ».

L'ouverture des négociations sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup> des actions nouvelles sous forme de promesses d'actions au sens des dispositions de l'article L. 228-10 du Code de commerce et des actions existantes de la Société devrait intervenir le 30 juin 2006.

(b) Droit applicable – Tribunaux compétents

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

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

(c) Forme des actions et modalités d'inscription en compte des actions nouvelles

Les actions nouvelles de la Société à émettre au titre de l'Apport-Scission SCI et de l'Apport-Scission Complémentaire au profit de Locindus lui seront délivrées sous la forme nominative.

Les actions nouvelles de la Société à émettre au titre de l'Apport-Scission Redistribution seront délivrées sous la forme au porteur à l'exception des actions de la Société attribuées aux titulaires d'actions Locindus inscrites au nominatif qui seront délivrées sous cette forme.

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

Les droits des titulaires seront représentés par une inscription à leur nom chez :

- BNP Paribas Securities Services (75450 Paris Cedex 09), mandatée par la Société pour les titres nominatifs purs ;
- un intermédiaire financier habilité de leur choix et chez BNP Paribas Securities Services (75450 Paris Cedex 09), mandatée par la Société, pour les titres nominatifs administrés ;
- un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les titres au porteur.

Les actions de la Société, en ce compris les actions nouvelles, feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France en qualité de dépositaire central et aux

systèmes de règlement-livraison d'Euroclear France S.A., d'Euroclear Bank S.A./NV et de Clearstream Banking S.A. Il est prévu que les actions nouvelles de la Société, sous forme de promesses d'actions, et les actions existantes de la Société soient inscrites en compte à partir du 30 juin 2006, étant précisé que ces actions nouvelles à émettre au titre de l'Apport-Scission Redistribution et de l'Apport-Scission Complémentaire seront inscrites directement et non plus sous forme de promesse d'actions à compter du 3 juillet 2006.

Se reporter également à la section 21.2.6 du présent prospectus.

(d) Devise d'émission

Les titres dont l'admission est demandée seront émis en euros.

(e) Droits attachés aux actions

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

**Droit de participation aux bénéfices de la Société - Droit à dividendes**

Les stipulations des statuts de la Société relatives au droit à dividendes sont rappelées à la section 21.2.3(a) du présent prospectus.

**Droit de vote**

Les stipulations des statuts de la Société relatives au droit de vote sont rappelées à la section 21.2.3(b) du présent prospectus.

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

En l'état actuel de la législation française, et notamment de l'article L. 225-132 du Code de commerce, toute augmentation de capital en numéraire ouvre aux actionnaires, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions nouvelles.

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

Pendant la durée de la souscription, ce droit est négociable lorsqu'il est détaché d'actions elles-mêmes négociables. Dans le cas contraire, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel.

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

L'assemblée générale des actionnaires de la Société qui décide ou autorise une augmentation de capital peut également la réserver aux actionnaires d'une autre société faisant l'objet

d'une offre publique d'échange initiée par la Société en application de l'article L. 225-148 du Code de commerce. Les augmentations de capital par apports en nature au profit des apporteurs font l'objet d'une procédure distincte prévue à l'article L. 225-147 du Code de commerce.

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

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

### **Clause de rachat – clauses de conversion**

Les statuts de la Société ne prévoient pas de clause de rachat ou de conversion.

#### **(f) Autorisation d'émission des actions nouvelles**

L'émission des actions nouvelles sera autorisée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société convoquée pour le 26 juin 2006 (voir section 2.2.2(b)(i) du présent prospectus).

#### **(g) Dates prévues d'émission des actions nouvelles**

La date prévue pour l'émission des actions nouvelles émises en rémunération de l'Apport-Scission SCI est le 26 juin 2006.

La date prévue pour l'émission des actions nouvelles émises en rémunération de l'Apport-Scission Complémentaire et de l'Apport-Scission Redistribution est la Date de Réalisation.

#### **(h) Restrictions à la libre négociabilité des actions**

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

L'achat ou la vente des actions de la Société sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup> est généralement soumis à un impôt sur les opérations de bourse, prélevé au taux de 0,3% sur le montant des opérations inférieur ou égal à 153.000 euros et au taux de 0,15% au-delà. Cet impôt est diminué d'un abattement de 23 euros par opération et est plafonné à 610 euros par opération. L'impôt sur les opérations de bourse n'est généralement pas applicable aux non-résidents français. Conformément aux dispositions de l'article 980 *bis* 7° du Code général des impôts, l'impôt sur les opérations de bourse n'est pas applicable aux opérations liées à l'introduction de valeurs sur le marché.

Généralement, aucun droit d'enregistrement n'est exigible en France au titre de la cession des actions d'une société dont les titres de capital sont négociés sur un marché réglementé, à moins toutefois que la cession ne soit constatée par un acte passé en France. Dans ce cas, l'acte de cession doit être enregistré et cet enregistrement donne lieu au paiement d'un droit de 1,1% plafonné à 4.000 euros par mutation.

#### **(i) Réglementation en matière d'offres publiques**

A la suite de l'admission de ses actions sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup>, la Société sera soumise aux règles françaises relatives aux offres publiques et notamment aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et aux retraits obligatoires.

(i) *Offre publique obligatoire*

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

- lorsqu'une personne physique ou morale agissant seule ou de concert, au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce, vient à détenir plus du tiers des titres de capital ou des droits de vote de ladite société (article 234-2 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers) ;
- lorsque plus du tiers du capital ou des droits de vote de ladite société est détenu par une autre société et constitue une part essentielle des actifs de cette dernière et que :
  - une personne vient à prendre le contrôle de la société détentrice au sens des textes applicables à cette dernière ; ou
  - un groupe de personnes agissant de concert vient à prendre le contrôle de la société détentrice au sens des textes applicables à cette dernière, sauf si une ou plusieurs d'entre elles disposaient déjà de ce contrôle et demeurent prédominantes et, dans ce cas, tant que l'équilibre des participations respectives n'est pas significativement modifié (article 234-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers) ;
- lorsque des personnes physiques ou morales, agissant seules ou de concert et détenant directement ou indirectement entre le tiers et la moitié des titres de capital ou des droits de vote, augmentent, en moins de 12 mois consécutifs, le nombre des titres de capital ou des droits de vote qu'elles détiennent d'au moins 2% du nombre total des titres de capital ou des droits de vote de ladite société (article 234-5 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers).
- lorsqu'une personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, acquiert ou est convenue d'acquérir un bloc de titres lui conférant, compte tenu des titres ou des droits de vote qu'elle détient déjà, la majorité du capital ou des droits de vote de ladite société (article 235-1 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers).

(ii) *Offre publique de retrait et retrait obligatoire*

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

(j) Offre publique d'achat initiée par des tiers sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours

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

(k) Régime fiscal des actions

En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, les dispositions suivantes résument les principales conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 aux investisseurs qui détiendront des actions de la Société.

L'attention de ces personnes est appelée sur le fait que les informations contenues dans le présent prospectus ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal applicable et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseil fiscal habituel. Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent, en outre, se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence et également, le cas échéant, aux dispositions de la convention fiscale signée entre la France et leur Etat de résidence.

En outre, le régime fiscal décrit ci-après correspond à celui en vigueur à la date de visa du présent prospectus : ce régime pourrait être modifié par de prochaines évolutions législatives ou réglementaires que les investisseurs devront suivre avec leur conseil habituel.

(i) *Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France*

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

Le régime décrit ci-après s'applique aux personnes physiques ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à de telles opérations. Les personnes physiques qui réaliseraient de telles opérations de bourse sont invitées à se rapprocher de leur conseil fiscal pour connaître le régime qui leur est applicable.

- **Dividendes**

Les dividendes d'actions françaises doivent être pris en compte pour la détermination du revenu global du contribuable imposable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers au titre de l'année de leur perception.

Ces dividendes sont soumis :

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

Pour la détermination de l'impôt sur le revenu, il est précisé que :

- les dividendes bénéficient d'un abattement général non plafonné de 40% sur le montant des revenus distribués, cet abattement étant opéré avant application de l'abattement annuel et global de 1.525 ou 3.050 euros mentionné ci-dessous ; ;

- les dividendes bénéficient d'un abattement annuel et global de 3.050 euros pour les couples mariés soumis à une imposition commune ainsi que pour les partenaires d'un pacte civil de solidarité (PACS) défini à l'article 515-1 du Code civil faisant l'objet d'une imposition commune et de 1.525 euros pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou imposées séparément ;
- en outre, les dividendes ouvrent droit à un crédit d'impôt égal à 50% du montant des dividendes perçus, avant application de l'abattement général de 40% et de l'abattement annuel et global de 1.525 ou 3.050 euros, et plafonné annuellement à 115 euros pour les contribuables célibataires, divorcés, veufs ou mariés et imposés séparément et à 230 euros pour les contribuables mariés soumis à une imposition commune ainsi que pour les signataires d'un PACS faisant l'objet d'une imposition commune. Ce crédit d'impôt est imputable, sur le montant global de l'impôt sur le revenu à payer au titre de l'année de perception des dividendes et est remboursable en cas d'excédent supérieur ou égal à 8 euros.

Pour l'application des prélèvements sociaux (CSG, prélèvement social, contribution additionnelle et CRDS), il est précisé que les dividendes sont soumis auxdits prélèvements avant l'application de l'abattement général de 40% et de l'abattement annuel et global de 1.525 euros ou de 3.050 euros, après déduction des dépenses exposées en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu.

#### **- Plus-values**

En application de l'article 150-0 A du Code général des impôts, les plus-values de cession d'actions réalisées par les personnes physiques sont imposables, dès le premier euro, à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 16% et aux prélèvements sociaux au taux global de 11%, tels que décrits ci-dessous, si le montant global des cessions de valeurs mobilières et autres droits ou titres visés à l'article 150-0 A du Code général des impôts réalisées au cours de l'année civile excède, par foyer fiscal, un seuil actuellement fixé à 15.000 euros.

Le taux global de 11% se décompose comme suit :

- la CSG au taux de 8,2%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- le prélèvement social de 2%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- la contribution additionnelle au prélèvement social perçue au taux de 0,3%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ; et
- la CRDS au taux de 0,5%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

Les moins-values éventuelles sont imposables exclusivement sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année de cession ou des dix années suivantes, à condition que le seuil de cession visé ci-dessus ait été dépassé l'année de réalisation de la moins-value.

## – Régime spécial des PEA

Les actions de la Société peuvent être souscrites ou acquises dans le cadre d'un PEA.

Sous certaines conditions, le PEA ouvre droit (i) pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux à raison des produits nets et des plus-values nettes résultant des placements effectués dans le cadre du PEA, à condition notamment que ces produits et plus-values soient maintenus dans le PEA et (ii) au moment de la clôture du PEA (si elle intervient plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA) ou lors d'un retrait partiel (s'il intervient plus de huit ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé depuis l'ouverture du plan. Ce gain reste néanmoins soumis à la CSG, à la CRDS, au prélèvement social de 2% et à sa contribution additionnelle.

Les moins-values réalisées sur des actions détenues dans le cadre d'un PEA ne sont imputables que sur des plus-values réalisées dans ce même cadre. En cas de clôture anticipée du PEA avant l'expiration de la cinquième année ou, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, en cas de clôture du PEA après la cinquième année, lorsque la valeur liquidative du PEA ou de rachat du contrat de capitalisation à la date de clôture ou de rachat est inférieure au montant des versements effectués sur le PEA depuis sa date d'ouverture (sans tenir compte de ceux afférents aux retraits ou rachats n'ayant pas entraîné la clôture du PEA), et à condition que, à la date de clôture du PEA, les titres y figurant aient été cédés en totalité (ou que le contrat de capitalisation ait fait l'objet d'un rachat total), les pertes éventuellement constatées à cette occasion sont imputables sur les gains de même nature réalisés au cours de la même année ou des dix années suivantes, à condition que le seuil annuel de cession de valeurs mobilières précité (actuellement fixé à 15.000 euros) soit dépassé l'année de réalisation de la moins-value.

Le tableau ci-dessous résume les différentes impositions qui sont en principe applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2006 en fonction de la date de clôture du PEA.

<b>Durée de vie du PEA</b>	<b>Prélèvement social <sup>(1)</sup></b>	<b>CSG</b>	<b>CRDS</b>	<b>IR</b>	<b>Total</b>
Inférieure à deux ans	2,3%	8,2%	0,5%	22,5%	<b>33,5%</b> <sup>(2)</sup> <sub>(3)</sub>
Comprise entre 2 et 5 ans	2,3%	8,2%	0,5%	16,0%	<b>27,0%</b> <sup>(2)</sup> <sub>(3)</sub>
Supérieure à 5 ans	2,3%	8,2%	0,5%	0,0%	<b>11,0%</b> <sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> Contribution additionnelle de 0,3% incluse.

<sup>(2)</sup> Calculé sur l'intégralité des gains si le seuil annuel de cession de valeurs mobilières et droits sociaux précités (actuellement fixé à 15.000 euros) est dépassé.

<sup>(3)</sup> Le montant de la CSG, de la CRDS et du prélèvement social (incluant le cas échéant la contribution additionnelle) peut varier en fonction de la date à laquelle les gains sont réalisés.

Les dividendes perçus dans le cadre d'un PEA à compter du 1er janvier 2005 ouvrent également droit au crédit d'impôt égal à 50% du dividende et plafonné à 115 euros ou 230 euros selon la situation de famille du bénéficiaire telle qu'indiquée ci-dessus.

- **Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés**

- **Dividendes**

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

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

Les dividendes perçus par ces sociétés sont imposables dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire en principe au taux normal de l'impôt sur les sociétés actuellement égal à 33,1/3%, majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% (article 235 *ter* ZC du Code général des impôts) assise sur l'impôt sur les sociétés après application d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze mois.

Certaines personnes morales sont susceptibles, dans les conditions des articles 219-I-b et 235 *ter* ZC du Code général des impôts, de bénéficier d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés à 15% et d'une exonération de la contribution sociale de 3,3%.

**Personnes morales ayant la qualité de société mère en France**

La Société optera pour le régime SIIC et, dès lors, bénéficiera d'une exonération conditionnelle d'impôt sur les sociétés sur les bénéfices réalisés directement ou indirectement à raison de la location et de la cession de biens immobiliers. A ce titre, la Société disposera de deux secteurs d'activité : le secteur exonéré constitué des activités d'acquisition et de construction d'immeubles en vue de la location et de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail immobilier et le secteur taxable regroupant toutes les autres activités.

Une distinction doit être opérée selon que les dividendes sont prélevés sur les bénéfices provenant du secteur exonéré ou du secteur taxable de la Société.

***Dividendes prélevés sur les bénéfices provenant du secteur taxable***

Conformément aux dispositions des articles 145 et 216 du Code général des impôts, les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés détenant au moins 5% du capital et des droits de vote de la Société peuvent bénéficier, sous certaines conditions et sur option, du régime des sociétés mères et filiales en vertu duquel les dividendes perçus par la société mère ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés, à l'exception d'une quote-part de ces dividendes représentative des frais et charges supportés par cette société. Cette quote-part est égale à 5% du montant desdits dividendes sans pouvoir toutefois excéder pour chaque période d'imposition le montant total des frais et charges de toute nature exposés par la société mère au cours de l'exercice considéré.

***Dividendes prélevés sur les bénéfices provenant du secteur exonéré***

Ces dividendes ne sont pas éligibles au régime des sociétés mères et filiales et sont donc imposables dans les conditions décrites ci-dessus concernant les « *Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère en France* ».

## **- Plus-values**

### ***Régime de droit commun***

Les plus-values réalisées et les moins-values subies lors de la cession des actions de la Société sont, en principe, incluses dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, c'est-à-dire en principe au taux actuel de l'impôt sur les sociétés de 33,1/3% (ou, le cas échéant, au taux de 15% pour les sociétés qui remplissent les conditions prévues à l'article 219-I b du Code général des impôts visé ci-dessus) majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% (article 235 *ter* ZC du Code général des impôts) assise sur l'impôt sur les sociétés après application d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze mois.

### ***Régime spécial des plus-values à long terme***

Pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2006 et conformément aux dispositions de l'article 219 I a *quinquies* du Code général des impôts, les gains nets réalisés à l'occasion de la cession d'actions détenues depuis au moins deux ans au moment de la cession et ayant le caractère de titres de participation au sens de cet article sont éligibles au régime d'imposition des plus-values à long terme et bénéficient ainsi d'un taux réduit d'imposition.

Lorsque ce régime est applicable et pour les exercices ouverts en 2006, les plus-values nettes réalisées sont imposables à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 8%, majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% précitée. Une exonération sera applicable pour les plus-values réalisées au cours d'exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, sous réserve d'une quote-part de frais et charges égale à 5% du résultat net des plus-values de cession qui sera incluse dans le résultat imposé dans les conditions de droit commun.

Constituent des titres de participation au sens de l'article 219 I a *quinquies* du Code général des impôts, les titres (autres que les titres de sociétés à prépondérance immobilière) qui revêtent ce caractère sur le plan comptable, ainsi que, sous réserve d'être inscrits en comptabilité au compte titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable, les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice et les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères et filiales prévu aux articles 145 et 216 du Code général des impôts.

Les moins-values subies lors de la cession des actions de la Société acquises à compter du 1er janvier 2006 et qui relèveraient du régime des plus-values à long terme de l'article 219 I a *quinquies* du Code général des impôts ne seront pas imposables, ni reportables.

Sont expressément exclus du bénéfice de ce régime les titres de sociétés à prépondérance immobilière. Le décret d'application appelé à définir la notion de sociétés à prépondérance immobilière n'a pas encore été publié à ce jour. Dans l'hypothèse où la société répondrait à cette définition, ce qui est vraisemblable, le régime applicable serait alors celui prévu à l'article 219 I a *ter* du Code général des impôts.

En application de cet article, les plus-values réalisées lors de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière ayant le caractère de titres de participation sur le plan comptable ou de titres dont le prix de revient est au

moins égal à 22,8 millions d'euros et qui remplissent les conditions d'application du régime des sociétés mères autres que la détention de 5% au moins du capital, et qui sont inscrits en comptabilité au compte de titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable, sont imposées au taux de 15%, majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% précitée, sous réserve d'un délai de détention de deux ans.

Les moins-values subies lors de la cession d'actions de la Société relevant du régime des plus-values à long terme de l'article 219 I a *ter* du Code général des impôts sont imputables sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'exercice de leur constatation ou, en cas de moins-value nette à long terme au titre de cet exercice, sur les plus-values de l'un des dix exercices suivants. Ces moins-values ne sont pas déductibles du résultat imposable au taux normal de l'impôt sur les sociétés.

(ii) *Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France*

- **Dividendes**

En vertu du droit interne français, les dividendes distribués par une société dont le siège social est situé en France à ses actionnaires dont le domicile fiscal ou le siège social est situé hors de France font, en principe, l'objet d'une retenue à la source de 25%, prélevée par l'établissement payeur des dividendes.

Toutefois, les actionnaires dont le siège de direction effective est situé dans un Etat membre de la communauté européenne peuvent, dans les conditions prévues par l'article 119 *ter* du Code général des impôts bénéficier d'une exonération de retenue à la source. Cette exonération de retenue à la source ne s'applique qu'aux dividendes prélevés sur les bénéfices relevant du secteur taxable de la Société et ne peut donc pas s'appliquer aux dividendes prélevés sur son secteur exonéré (Doc. adm., 4 J-1334, n° 30, 1<sup>er</sup> novembre 1995).

Les actionnaires dont le domicile fiscal ou le siège social est situé dans un Etat lié à la France par une convention fiscale sont susceptibles, sous certaines conditions tenant notamment au respect de la procédure d'octroi des avantages conventionnels, de bénéficier d'une réduction partielle ou totale de la retenue à la source.

Ces actionnaires n'ont plus droit au transfert de l'avoir fiscal ou au remboursement du précompte à compter des distributions faites en 2005. Toutefois, les actionnaires personnes physiques peuvent, sous certaines conditions et sous déduction de la retenue à la source applicable, avoir droit au remboursement du crédit d'impôt de 50% plafonné à 115 euros ou 230 euros mentionné ci-dessus dans le paragraphe « Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France » si la convention fiscale conclue entre la France et l'Etat de leur résidence prévoit le transfert de l'avoir fiscal (Instruction administrative du 11 août 2005, BOI 5 I-2-05 et instruction administrative du 12 janvier 2006, BOI 5 I-2-06).

Il appartiendra aux actionnaires de la Société concernés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer si de telles dispositions de droit interne ou conventionnelles sont susceptibles de s'appliquer à leur cas particulier et afin de connaître les modalités pratiques d'application de ces conventions telles que notamment prévues par l'instruction du 25 février 2005 (BOI 4 J-1-05) relative à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » de réduction de retenue à la source.

- **Plus-values**

Sous réserve de l'application éventuelle des dispositions plus favorables d'une convention fiscale, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession à titre onéreux des actions de la Société par des personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code général des impôts ou dont le siège social est situé hors de France, et dont la propriété des actions n'est pas rattachable à un établissement stable ou à une base fixe soumis à l'impôt en France, ne sont pas imposables en France dans la mesure où le cédant n'a pas détenu, directement ou indirectement, seul ou avec son groupe familial, plus de 25% des droits aux bénéfices de la société dont les actions sont cédées, à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la cession. Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'une participation excédant ou ayant excédé le seuil de 25% au cours de la période susvisée sont soumises à l'impôt en France au taux proportionnel actuellement fixé à 16% sous réserve de l'application éventuelle des dispositions plus favorables d'une convention fiscale.

(iii) *Autres situations*

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

## **2.3.2 Admission à la négociation des actions et modalités de négociation**

(a) Admission à la négociation

L'admission de l'ensemble des actions de la Société, y compris les actions nouvelles, sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup> (compartiment C) a été demandée.

Les conditions de cotation des actions existantes de la Société et des actions nouvelles sous forme de promesses d'actions seront fixées dans un avis d'Euronext Paris S.A à paraître en principe le 27 juin 2006.

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

(b) Place de cotation

A la date du présent prospectus, les actions de la Société ne sont admises aux négociations sur aucun marché financier, réglementé ou non.

(c) Contrat de liquidité

Locindus et la société Fortis Bank ont conclu le 4 mai 2006 un contrat de liquidité afin de favoriser la liquidité des transactions et la régularité de cotations des actions de la Société ainsi que d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché.

(d) Dépenses liées à l'Opération

Les frais juridiques et administratifs à la charge de la Société au titre de l'ensemble des opérations décrites dans le présent prospectus sont estimées à environ 100.000 euros.

Les dépenses supportées par Locindus au titre de l'Opération figurent à la section 2.2.4(b)(iv) du présent prospectus.

### **3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES**

Les tableaux suivants présentent les principales données comptables et opérationnelles de la Société pour les trois derniers exercices. Elles sont extraites des comptes et des données consolidés *pro forma* du Groupe pour les périodes de douze mois closes les 31 décembre 2003, 2004 et 2005. Les comptes et les données pour la période de douze mois close le 31 décembre 2003 sont présentés en normes comptables françaises. Les comptes et les données pour la période de douze mois close le 31 décembre 2004 sont établis à la fois en normes comptables françaises et en normes IFRS. Les comptes et les données pour la période de douze mois close le 31 décembre 2005 sont présentés en IFRS uniquement. Ces principales données comptables et opérationnelles doivent être lues avec le chapitre 9, les comptes consolidés *pro forma* du Groupe pour les exercices 2003, 2004 et 2005 ainsi que les notes y afférentes figurant au chapitre 20.

**Comptes consolidés annuels *pro forma* aux 31 décembre 2003 et 2004 établis en normes françaises**

**Bilan (en K€)**

	<b>2003</b>	<b>2004</b>
<b>ACTIF</b>		
Actif immobilisé	41 988	41 988
Amortissement	-12 179	-13 093
<b>Total de l'actif immobilisé</b>	<b>29 810</b>	<b>28 895</b>
<b>Actif circulant</b>		
Trésorerie	1 821	3 429
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>1 821</b>	<b>3 429</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>31 631</b>	<b>32 324</b>
<b>PASSIF</b>		
Capital et primes	27 836	27 836
Réserves consolidées	389	777
Résultat consolidé	2 590	2 702
<b>Capitaux propres</b>	<b>30 815</b>	<b>31 315</b>
Dettes fiscales	22	28
Emprunts et dettes financières	794	981
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>31 631</b>	<b>32 324</b>

**Compte de résultat (en K€)**

	<b>2003</b>	<b>2004</b>
Revenus locatifs	4 449	4 487
Impôts fonciers non récupérés	-100	-104
Charges locatives non récupérées	-326	-333
Charges sur immeubles	-165	-64
<b>Loyers nets</b>	<b>3 858</b>	<b>3 986</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations	-886	-914
Charges de gestion	-422	-425
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>2 550</b>	<b>2 648</b>
Résultat financier	62	82
Impôts sur les sociétés	-22	-28
<b>Résultat net</b>	<b>2 590</b>	<b>2 702</b>

**Comptes consolidés annuels *pro forma* au 31 décembre 2004 et 31 décembre 2005 établis en normes comptables internationales**

**Bilan (en K€)**

	<b>31/12/2004</b>	<b>31/12/2005</b>
<b>ACTIF</b>		
<b>Actif non courant</b>		
Immeuble de placement	73 530	73 530
Amortissement	-1 021	-2 043
<b>Total de l'actif non courant</b>	<b>72 509</b>	<b>71 487</b>
<b>Actif courant</b>		
Trésorerie	3 429	4 988
<b>Total de l'actif courant</b>	<b>3 429</b>	<b>4 988</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>75 938</b>	<b>76 475</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>Passif non courants</b>		
Capital et primes	71 557	71 557
Réserves consolidées	777	1 166
Résultat consolidé	2 594	2 798
<b>Capitaux propres</b>	<b>74 928</b>	<b>75 521</b>
Impôts	28	39
Passif financier	981	916
<b>Passifs courants</b>	<b>1 010</b>	<b>954</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>75 938</b>	<b>76 475</b>

**Compte de résultat (en K€)**

	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Revenus locatifs	4 487	4 682
Impôts fonciers non récupérés	-104	-113
Charges locatives non récupérées	-333	-290
Charges sur immeubles	-64	-94
<b>Loyers nets</b>	<b>3 986</b>	<b>4 184</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations	-1 021	-1 021
Charges de gestion	-425	-439
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>2 540</b>	<b>2 724</b>
Résultat financier	82	112
Impôts sur les sociétés	-28	-39
<b>Résultat net</b>	<b>2 594</b>	<b>2 798</b>

**Flux de trésorerie**

Les tableaux suivants présentent les flux de trésorerie établis à partir des comptes *pro forma* de la Société pour les exercices 2003 et 2004 établis en normes comptables françaises et des comptes *pro forma* de la Société pour les exercices 2004 et 2005 établis en normes comptables internationales.

*Tableau des flux de trésorerie (en K€, normes comptables françaises)*

	2003	2004
Résultat net	2 590	2 702
Dotation aux amortissements et provisions	886	914
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>3 476</b>	<b>3 615</b>
<b>Flux net dégagé par l'activité</b>	<b>3 476</b>	<b>3 615</b>
Acquisition d'immobilisation	0	0
Autres variations	-247	0
<b>Flux net liés aux opérations d'investissement</b>	<b>-247</b>	<b>0</b>
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	-2 202	-2 202
<b>Flux net lié aux opérations de financement</b>	<b>-2 202</b>	<b>-2 202</b>
<b>Variation d'endettement net</b>	<b>1 027</b>	<b>1 414</b>
 <b>Trésorerie nette à l'ouverture</b>	 <b>0</b>	 <b>1 027</b>
<b>Trésorerie nette à la clôture</b>	<b>1 027</b>	<b>2 441</b>

*Tableau des flux de trésorerie (en K€, normes comptables internationales)*

	2004	2005
Résultat net	2 594	2 798
Dotation aux amortissements et provisions	1 021	1 021
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>3 615</b>	<b>3 819</b>
<b>Flux net dégagé par l'activité</b>	<b>3 615</b>	<b>3 819</b>
Acquisition d'immobilisation	0	0
Autres variations	7	11
<b>Flux net liés aux opérations d'investissement</b>	<b>7</b>	<b>11</b>
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	-2 202	-2 205
<b>Flux net lié aux opérations de financement</b>	<b>-2 202</b>	<b>-2 205</b>
<b>Variation d'endettement net</b>	<b>1 421</b>	<b>1 625</b>
 <b>Trésorerie nette à l'ouverture</b>	 <b>1 027</b>	 <b>2 447</b>
<b>Trésorerie nette à la clôture</b>	<b>2 447</b>	<b>4 072</b>

### Principales données opérationnelles

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de la Société en termes de valeur d'expertise (hors droits) et de surface locative brute par catégorie de site au 31 décembre 2005, ainsi que les loyers qu'il a générés au cours des périodes indiquées :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 31/12/2005	Valeur d'expertise (hors droits) au 31/12/2005		Surface locative brute au 31/12/2005		Loyers <i>pro forma</i> exercice 2005	
		(en m€)	%	m²	%	(en K€)	%
Bureaux	6	47,8	66,8	13.069	39	3.192	68,2
Commerces	7	18,9	26,4	9.790	29	1.180	25,2
Locaux d'activités	1	4,9	6,8	10.600	32	309	6,6
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>71,6</b>	<b>100</b>	<b>33.459</b>	<b>100</b>	<b>4.682</b>	<b>100</b>

## **4. FACTEURS DE RISQUES**

*Les investisseurs, avant de prendre leur décision d'investissement, les actionnaires de la Société et de Locindus sont invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans le prospectus, y compris les risques décrits ci-dessous. Ces risques sont, à la date de visa du présent prospectus, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière et/ou ses résultats et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques présentée au présent chapitre 4 n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date de visa du prospectus, comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur le Groupe, son activité, sa situation financière et/ou ses résultats, peuvent exister.*

### **4.1 Risques liés à l'activité du Groupe**

#### **4.1.1 Risques liés à l'environnement économique du Groupe**

Des variations dans l'environnement économique du Groupe, comme le niveau de la croissance économique, des taux d'intérêts et de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, pourraient avoir un effet sensible sur son activité, son développement et donc ses perspectives de croissance.

- (a) Un ralentissement de la conjoncture économique nationale et internationale et/ou du marché de l'immobilier pourrait entraîner :
  - (i) un affaiblissement du niveau de la demande de location des actifs immobiliers du Groupe ayant pour conséquence une augmentation du risque de vacance des actifs en cas de départ d'un locataire, ce qui aurait un impact défavorable sur la valeur du portefeuille immobilier du Groupe et sur ses résultats (voir également section 4.1.4 du présent prospectus) ;
  - (ii) une dégradation de la capacité des locataires du Groupe à remplir leurs obligations vis-à-vis du Groupe, et notamment à payer leurs loyers (voir également section 4.1.5 du présent prospectus) ;
  - (iii) une baisse de la valeur locative des actifs immobiliers affectant la capacité du Groupe à négocier de nouveaux contrats de location ainsi que le renouvellement des baux et l'augmentation – voire le maintien – du montant des loyers (voir également section 4.1.4 du présent prospectus) ;
- (b) La baisse de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE sur lequel sont indexés les loyers versés par les locataires des actifs immobiliers du Groupe (voir section 6.3 du présent prospectus) pourrait également peser sur les revenus locatifs du Groupe (loyers facturés aux locataires et droits d'entrée perçus). Si le contexte économique actuel est favorable à l'activité du Groupe, du fait notamment de régulières augmentations de cet indice de référence (variation annuelle au quatrième trimestre 2005 de + 4,96% et variation annuelle moyenne de + 25,08% sur la période 2000-2005), le Groupe ne peut exclure un retournement de cette tendance qui serait de nature à affecter ses résultats et ses perspectives de croissance.
- (c) Une augmentation sensible des taux d'intérêts serait susceptible d'entraîner :
  - (i) un renchérissement des opérations d'investissement (acquisition ou rénovation d'actifs immobiliers) financées par endettement ;
  - (ii) une baisse de la valeur du portefeuille immobilier du Groupe dans la mesure où la valorisation d'un actif dépend en particulier de la capacité pour son propriétaire à le

revendre, capacité elle-même dépendante des capacités de financement des acquéreurs et donc de leur faculté à recourir à l'endettement ;

#### **4.1.2 Risques liés à l'environnement concurrentiel du Groupe**

Dans le cadre de son activité patrimoniale, le Groupe doit faire face à une forte concurrence d'autres acteurs du secteur, aussi bien au niveau national que local. Cette concurrence se ressent aussi bien dans le cadre de la recherche de projets d'acquisition d'actifs immobiliers que dans le cadre de la location des actifs et/ou à l'occasion du renouvellement des baux arrivant à échéance.

Le Groupe peut se trouver en concurrence pour l'acquisition d'actifs immobiliers avec d'autres intervenants disposant d'avantages concurrentiels plus importants que ceux du Groupe leur permettant de formuler des offres d'acquisition à des conditions ne correspondant pas à ses critères d'investissement et d'acquisition. Par ailleurs, la recherche d'actifs immobiliers susceptibles de répondre aux objectifs de développement du Groupe pourrait s'avérer difficile en raison de la rareté de l'offre et de l'environnement très concurrentiel de ce marché. Ainsi, le Groupe pourrait ne pas être à même de mener à bien sa stratégie de développement, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur ses perspectives de croissance et ses résultats futurs.

Dans le cadre de son activité locative, d'autres intervenants du secteur pourraient, à l'approche de l'échéance des baux, être en mesure d'offrir aux locataires des actifs immobiliers du Groupe, des actifs répondant mieux à leurs besoins à des conditions locatives plus attractives que celles proposées par le Groupe (voir également section 4.1.4 du présent prospectus).

#### **4.1.3 Risques liés à la réglementation des baux commerciaux**

La législation française relative aux baux commerciaux est relativement contraignante à l'égard du bailleur. Les dispositions relatives à la durée des baux, à leur renouvellement, à la révision du montant du loyer en cours de bail et à la fixation du montant du loyer des baux renouvelés sont d'ordre public et sont susceptibles de limiter la flexibilité dont disposent les propriétaires pour (i) augmenter le montant des loyers afin de les faire correspondre aux loyers du marché ou pour (ii) obtenir des engagements fermes de longue durée de la part des locataires.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, de révision et de plafonnement du montant des loyers, de calculs du montant des indemnités d'éviction dues aux locataires en cas de refus de renouvellement pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière du Groupe.

#### **4.1.4 Risques liés au non renouvellement des baux et à la libération des actifs**

L'activité du Groupe consiste à louer son patrimoine immobilier à des tiers pour leur permettre d'y installer leurs magasins et/ou leurs bureaux et/ou d'y entreposer des marchandises et des stocks.

Le locataire dispose de la faculté de libérer les locaux dans les conditions légales et réglementaires, ou le cas échéant, conformément aux dispositions contractuelles, l'exercice de ladite faculté devant obligatoirement faire l'objet d'un congé.

A la date d'échéance des baux, le locataire peut soit solliciter le renouvellement du bail expiré, soit libérer les locaux. Dans certains cas, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction dont le montant peut s'avérer significatif.

En cas de départ d'un locataire pour quelque raison que ce soit, le Groupe ne peut garantir qu'il sera à même de relouer rapidement les actifs concernés à des loyers satisfaisants. L'absence de

revenus générés par des surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes devant dès lors être supportées par le Groupe sont susceptibles d'affecter les résultats du Groupe. Il ne peut être exclu que le Groupe soit confronté, à l'échéance des baux, à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs. Afin de palier ces difficultés, le Groupe tente, lors de la signature de nouveaux baux d'imposer à ses potentiels locataires des engagements fermes d'une durée minimale de six ans.

#### **4.1.5 Risques liés au non paiement des loyers**

L'ensemble du chiffre d'affaires du Groupe est généré par la location à des tiers de ses actifs immobiliers. Dès lors le défaut de paiement de ces loyers serait susceptible d'affecter les résultats du Groupe.

Toutefois, afin de palier ce risque, le Groupe procède régulièrement, préalablement à la signature d'un bail avec un locataire potentiel, à une étude de sa solvabilité, et, lorsque cela s'avère nécessaire, sollicite la mise en place de toutes garanties adéquates.

#### **4.1.6 Risques liés aux prestations effectuées par des syndic de copropriétés**

Le Groupe est propriétaire de nombreux actifs immobiliers soumis au régime de la copropriété. Dans le cadre de ce régime de la propriété, l'ensemble des copropriétaires d'un actif immobilier est réuni en un syndicat de copropriétaire, qui est représenté par un syndic, désigné en assemblée générale.

Le Groupe ne dispose pas d'un entier contrôle sur le choix des syndicats, et ne peut en conséquence garantir que ceux-ci rempliront leur mission en conformité avec les attentes du Groupe. Ainsi, en cas de non renouvellement du mandat du syndic, la succession avec le nouveau syndic peut avoir des conséquences défavorables pour le Groupe en raison de la nécessaire période d'adaptation.

Toutefois, s'agissant d'actifs immobiliers à usage commercial, les syndicats sont plus soucieux de la qualité des prestations fournies par les syndicats mandatés. Ainsi, les syndicats sélectionnés par les syndicats concernés sont des professionnels reconnus et remplissant les critères retenus par le Groupe.

#### **4.1.7 Risques liés aux prestations effectuées par des prestataires extérieurs au Groupe**

Le Groupe a recours, pour certaines de ses activités, à des prestataires, sous-traitants et fournisseurs et pour d'autres, à Locindus (pour les risques liés aux contrats conclus avec Locindus, voir section 4.3.3 du présent prospectus).

Les missions confiées à ces tiers, autres que Locindus, incluent principalement l'assistance en vue d'assurer la maintenance multitechnique des actifs immobiliers du Groupe (missions dites de *facility management*).

Le Groupe ne peut garantir que ces tiers rempliront leurs missions dans des conditions pleinement en ligne avec les attentes du Groupe. Ainsi, la cessation d'activité ou des paiements de certains de ces prestataires extérieurs ou la baisse de qualité de leurs prestations pourrait affecter le Groupe en entraînant notamment une baisse de la satisfaction des différents locataires du Groupe ou un ralentissement potentiel des chantiers en cours dans le cadre de projets de restructuration ou rénovation et un accroissement des coûts associés, notamment du fait du remplacement de tiers défaillants par des prestataires de services plus onéreux, ou d'éventuelles pénalités de retard mises à la charge du Groupe. Par ailleurs, l'insolvabilité de ces prestataires pourrait également affecter le bon déroulement des mises en jeu de garanties en particulier dans le cadre des projets de restructuration et de rénovation des actifs immobiliers du Groupe.

Toutefois, les contrats de *facility management* conclus par le Groupe sont peu nombreux, limités à des prestations de base telles le gardiennage et le nettoyage des actifs immobiliers, et ne peuvent en conséquence être considérés comme des contrats stratégiques pour l'activité du Groupe.

#### **4.1.8 Risques liés à un éventuel remplacement du *property manager* et de l'*asset manager***

La société Locindus, actionnaire majoritaire de la Société, est en charge depuis de nombreuses années de l'administration et la gestion locative de la quasi-totalité des actifs immobiliers du Groupe : suivi des baux existants, recherche de nouveaux locataires en cas de vacance ou de congés ; assistance juridique et négociation des nouveaux baux, conseil sur la sélection, suivi et coordination des prestataires extérieurs (mission de *property management*).

De la même manière, Locindus assure, les missions d'*asset management* relativement aux actifs immobiliers du Groupe : préparation et suivi de plans prévisionnels d'investissements, recherche de nouveaux projets d'investissement, assistance lors des décisions d'arbitrage, valorisation des actifs immobiliers, conseil dans le choix des experts lors des campagnes d'expertise des actifs immobiliers.

Aux termes des accords décrits au chapitre 19 du présent prospectus, Locindus continuera à assurer sur les actifs immobiliers apportés à la Société et dans le cadre du développement des activités de la Société lesdites missions de *property* et d'*asset management*.

A certaines périodes et sous certaines conditions, la Société et/ou Locindus pourront mettre un terme au contrat de *property management*, étant précisé que le préavis est de trois mois lorsque la dénonciation est à l'initiative de la Société et de onze mois lorsqu'elle est à l'initiative de Locindus qui est par ailleurs engagée à faciliter la transition avec le remplaçant. De la même manière, la Société et Locindus pourront mettre un terme au contrat d'*asset management* sous certaines conditions.

Le remplacement de Locindus pourrait, du fait de sa connaissance historique privilégiée du patrimoine immobilier du Groupe, entraîner pour le Groupe une période d'adaptation de son remplaçant (diminution temporaire de l'efficacité du recouvrement des loyers et plus généralement de la qualité des prestations fournies ainsi que de la satisfaction des différents locataires du Groupe pendant cette période de transition, ainsi que des surcoûts liés au changement de prestataire de services ; diminution temporaire de l'efficacité de la politique d'investissement et d'arbitrage).

#### **4.1.9 Risques de dépendance à l'égard de certains locataires**

Certains locataires représentent une quote-part significative des loyers facturés annuellement par la Société.

A titre d'exemple, au cours de l'exercice 2005, sur les actifs immobiliers transférés par Locindus au titre des Apports-Scissions :

- le bail ayant la plus forte contribution aux loyers facturés en 2005 représente 11% des loyers ;
- les 5 principaux baux ayant la plus forte contribution aux loyers facturés en 2005 représentent 42% des loyers facturés.

La résiliation d'un ou plusieurs bail dans les conditions contractuelles pourrait avoir un impact sur le niveau de loyers perçus par la Société ainsi que sur sa rentabilité.

Toutefois, la Société bénéficierait de l'expertise de Locindus en matière de gestion locative et de recommercialisation des actifs vacants dans le cadre du contrat de *property management* (voir section 19.1).

#### **4.1.10 Risques liés aux outils informatiques et systèmes d'information**

Dans le cadre de ses activités de gestion locative, le Groupe et/ou ses prestataires emploient un certain nombre d'outils informatiques et de systèmes d'information et gèrent plusieurs bases de données importantes.

Le dysfonctionnement de ces systèmes d'information ou la destruction ou la perte de ces bases de données pourrait avoir un impact négatif sur les résultats du Groupe et sur son image auprès de ses clients.

### **4.2 Risques liés aux actifs du Groupe**

#### **4.2.1 Risques liés à l'acquisition de certains actifs immobiliers par le Groupe**

Dans le cadre de son activité et sa stratégie de croissance, le Groupe envisage l'acquisition d'actifs immobiliers et de contrat de crédit-bail immobilier, directement ou via l'acquisition des actions ou des parts composant le capital des sociétés propriétaires desdits actifs.

De telles acquisitions comportent un certain nombre de risques liés notamment aux conditions du marché de l'immobilier, à l'évaluation des actifs immobiliers, au potentiel de rendement locatif de tels actifs, aux effets sur les résultats opérationnels du Groupe, à la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux ou réglementaires.

Le Groupe ne peut donc garantir que des projets d'acquisition se présenteront à elle à des conditions de marché satisfaisantes, ni que ces acquisitions permettront le maintien du rendement, ou qu'elles ne feront pas apparaître des risques inattendus rendant leur intégration plus délicate.

La mise en place par le conseil d'administration de la Société d'un comité des investissements (voir section 16.3 du présent prospectus) qui a notamment pour mission d'examiner et de formuler un avis sur tout projet d'investissement ou de désinvestissement supérieur ou égal à 5 millions d'euros hors taxe hors droits devrait cependant permettre à la Société de bénéficier de l'expertise des membres de ce comité dans le cadre de l'étude de tels projets.

#### **4.2.2 Risques liés à la cession de certains actifs immobiliers du Groupe**

Le Groupe pourrait, dans le cadre d'une gestion dynamique de son patrimoine immobilier, être amené à céder certains de ses actifs dans le but notamment de dégager de nouvelles capacités de financement en vue de la réalisation d'autres projets.

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

#### **4.2.3 Risques liés à des retards dans la réalisation ou la non réalisation de projets d'investissement**

Dans le cadre de la stratégie de mise en valeur de son portefeuille immobilier et afin de conforter l'attractivité et la valeur de ses actifs immobiliers, le Groupe est amené à réaliser les investissements nécessaires pour procéder à des rénovations et restructurations de sites existants.

Les retards ou la non réalisation de certains des projets d'investissement envisagés ou la réalisation de projets d'investissements à des conditions onéreuses, outre les coûts générés par leur étude, à raison notamment d'aléas administratifs, techniques ou commerciaux, sont susceptibles de venir

freiner la stratégie de développement de la Société, de retarder la mise en location des actifs et d'avoir un impact défavorable sur son activité et ses résultats.

#### 4.2.4 Risques liés à l'estimation des actifs immobiliers du Groupe

Le portefeuille immobilier du Groupe fera l'objet d'une évaluation semestrielle (voir section 19.2.1 du présent prospectus). La dernière évaluation de son patrimoine a été réalisée au cours du premier semestre 2006, dans le cadre des opérations décrites au chapitre 2 du présent prospectus. La réalisation de cette évaluation a été confiée à *CB Richard Ellis* et *Agent d'Expertise et de Médiation*, experts indépendants.

Le tableau suivant illustre à titre d'exemple la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation du taux de capitalisation :

	Hausse du taux de capitalisation <sup>(1)</sup>				Données au 31 décembre 2005 (en millions d'euros)	Baisse du taux de capitalisation			
	0,50%	0,375%	0,25%	0,125%		0,125%	0,25%	0,375%	0,5%
Valeur du portefeuille (en millions d'euros)	67,2	68,2	69,3	70,4	71,6	72,8	74,0	75,3	76,6
Variation de la valeur du portefeuille (en millions d'euros)	-4,4	-3,4	-2,3	-1,2		1,2	2,4	3,7	5,0
Variation de la valeur du portefeuille (en %)	-6,2	-4,7	-3,2	-1,6		1,7	3,4	5,2	7,0

<sup>(1)</sup> Selon la charte de l'expertise en Evaluation immobilière, les « taux de capitalisation » sont les taux faisant référence à un rapport direct entre la valeur vénale hors droits et le revenu. Ces taux se distinguent des « taux de rendements » qui sont davantage utilisés et prennent en compte les frais d'acquisition du bien immobilier et sont formulés par l'acquéreur.

L'évaluation de la valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs, liés notamment au rapport entre l'offre et la demande sur le marché, aux conditions économiques et à la réglementation applicable, qui peuvent varier de façon significative, avec des conséquences sur la valorisation du Groupe. Dès lors, l'évaluation de ses actifs peut ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans le cadre d'une cession. Par ailleurs, les évaluations reposent sur un certain nombre d'hypothèses (voir chapitre 9 du présent prospectus) qui pourraient ne pas se vérifier.

#### 4.2.5 Risques liés à la réglementation actuelle ou future

Dans la conduite de ses activités, le Groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations qui régissent, entre autres, la construction, l'urbanisme, l'exploitation de surfaces commerciales, l'environnement, la santé publique, la sécurité des personnes, la délivrance des autorisations administratives ou la fiscalité (pour un résumé des principales réglementations applicables aux activités du Groupe, voir section 6.3.1 du présent prospectus).

Le non-respect de ces réglementations par le Groupe ou toute modification substantielle de ces réglementations pourrait avoir un impact défavorable sur l'activité, les résultats ou les perspectives de croissance du Groupe.

(a) Risques environnementaux et liés à la santé

L'activité du Groupe est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique, qui concernent notamment la présence d'amiante, de plomb, de termites, le risque de prolifération de légionelles, le régime des installations classées pour la protection de l'environnement ou la pollution des sols. Le non-respect de ces lois et règlements par le Groupe pourrait engager sa responsabilité, affecter les conditions d'exploitation des immeubles concernés ou conduire le Groupe à engager des dépenses pour se mettre en conformité.

Bien que le patrimoine ne comporte pas de locaux à usage industriel, il contient des locaux à usage d'entrepôts, logistique, activités qui peuvent présenter un risque environnemental, dans la mesure où ce sont des installations classées (voir section 6.4.4(b) du présent prospectus) sujettes à déclaration ou autorisation.

Par ailleurs, des immeubles peuvent être exposés à des risques d'incendie, d'inondation ou d'effondrement qui pourraient entraîner leur fermeture totale ou partielle.

Dans certains cas, et notamment en cas d'atteintes à l'environnement et à la santé de personnes ou de mise en danger délibérée d'autrui, la responsabilité civile et, le cas échéant, pénale du Groupe pourrait être engagée.

S'agissant de l'amiante, le dossier technique imposé par la réglementation a été réalisé pour chacun des immeubles concernés.

D'une manière générale, la Société veille au respect de la réglementation et à son évolution en liaison avec des conseils techniques et un cabinet d'avocats spécialisé.

Ces risques pourraient avoir un impact défavorable sur son activité et ses résultats ainsi que sur l'image et la réputation du Groupe.

(b) Risques liés au renforcement de la réglementation relative à l'urbanisme, à l'exploitation de surfaces commerciales, à l'environnement, à la construction ou aux exigences de sécurité

Toute évolution de la réglementation relative à l'urbanisme, à l'exploitation de surfaces commerciales, à l'environnement, à la construction ou aux exigences de sécurité, leur renforcement ou une modification de leur interprétation pourrait affecter négativement l'activité et les résultats du Groupe et ses perspectives de croissance.

Ainsi, en matière d'amiante, la réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis pourrait évoluer dans un avenir relativement proche pour aboutir à une obligation de retrait de tous matériaux contenant de l'amiante dans les immeubles, quel que soit l'état de conservation de ceux-ci.

De même, le renforcement des normes de construction, de sécurité ou de délivrance des autorisations de construire ou des autorisations d'exploitation commerciale, qui augmenterait les coûts de construction des immeubles, de leur exploitation, de leur entretien ou de leur amélioration, pourrait également avoir une influence négative sur la rentabilité et les résultats du Groupe.

(c) Risques liés à l'environnement fiscal du Groupe

Le Groupe est exposé à des risques fiscaux qui résultent de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel s'exercent ses activités. Notamment, la modification de la réglementation fiscale, et plus particulièrement, la modification des règles inhérentes au statut des SIIC (voir section 6.4.6 du présent prospectus), pourraient avoir une influence importante sur le marché de l'immobilier et pourraient, en conséquence, avoir un

impact défavorable sur l'activité, les résultats et les perspectives du Groupe (voir section 4.2.6 du présent prospectus).

#### **4.2.6 Risques liés au régime des SIIC**

La Société exercera dès que possible l'option pour l'application du régime des SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts et, à ce titre, bénéficiera d'une exonération partielle d'impôt sur les sociétés (pour une description de ce régime, voir les sections 6.4.6 et 9.1.1 du présent prospectus).

Le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné notamment au respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés en franchise d'impôt.

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

Enfin, le non-respect de l'obligation de conservation pendant 5 ans des actifs acquis par la Société ou apportés à la Société sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts serait sanctionné par l'application d'une pénalité de 25% de la valeur d'acquisition de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté. Cette obligation de conservation des actifs peut également constituer une contrainte limitant pour le Groupe les possibilités de mener une stratégie de gestion dynamique de son patrimoine et ainsi avoir une incidence négative sur ses performances et ses résultats.

### **4.3 Risques liés à la Société**

#### **4.3.1 Risques liés à la non représentativité des états financiers présentés dans le prospectus**

L'ensemble des éléments composant le patrimoine de la Société lui a été transféré dans le cadre des opérations décrites au chapitre 2 du présent prospectus. L'activité de la Société faisait donc historiquement partie des activités de Locindus.

Les états financiers *pro forma* de la Société ont été extraits en particulier des états financiers audités de Locindus qui procèdera aux différents Apports-Scissions. Bien que la Société n'ait pas été propriétaire de tous les actifs et passifs immobiliers durant les périodes considérées, les états financiers *pro forma* présentent les actifs, passifs, produits et charges rattachables aux éléments transférés au titre des Apports-Scissions et comptabilisés au sein de Locindus et HC Invest au cours des périodes considérées.

Les états financiers *pro forma* ne sont cependant pas pleinement représentatifs de ce qu'auraient été la situation financière et les résultats de la Société si elle avait exercé son activité comme une entité autonome au cours des périodes présentées et ne sont pas nécessairement représentatifs de l'activité et des résultats futurs de la Société notamment parce qu'ils doivent prendre en compte certaines hypothèses présentées au chapitre 9 du présent prospectus.

#### **4.3.2 Risques liés à l'actionnaire majoritaire**

A la date de visa du présent prospectus, Locindus détient l'intégralité du capital et des droits de vote de la Société, à l'exception des actions que chaque administrateur doit détenir aux termes des statuts de la Société.

A l'issue de l'admission des actions de la Société aux négociations sur *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup>, Locindus demeurera son actionnaire majoritaire. En conséquence, Locindus conservera une influence significative sur la Société et sur la conduite de son activité. Locindus sera ainsi en

mesure de prendre des décisions importantes relatives non seulement à la composition du conseil d'administration de la Société, à l'approbation de ses comptes ou au versement de dividendes, mais également au capital de la Société ou à ses statuts (sous réserve des conventions réglementées intéressant Locindus et devant être soumises à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires, Locindus ne pouvant alors pas prendre part au vote).

#### **4.3.3 Risques liés aux accords conclus et aux relations avec Locindus**

La Société a conclu le 16 mai 2006, sous condition suspensive de la réalisation des Apports-Scissions, (i) un contrat de gestion immobilière (le « **Contrat de Property Management** ») et (ii) un contrat d'*asset management* (le « **Contrat d'Asset Management** »).

Le Contrat de *Property Management* vise à organiser la gestion et l'administration du patrimoine immobilier de la Société par Locindus. Il a été conclu pour une période d'un an renouvelable.

Le Contrat d'*Asset Management* vise quant à lui à organiser l'intervention de Locindus dans le cadre de la valorisation du patrimoine immobilier de la Société (évaluations semestrielles, travaux, etc.), de la présentation de projets d'investissements et de l'assistance dans la mise en œuvre de la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société. Il a été conclu pour une période de cinq ans, avec possibilité d'une résiliation anticipée en cas de perte de contrôle de la Société par Locindus.

La Société a également conclu le 16 mai 2006, sous condition suspensive de la réalisation des Apports-Scissions, un contrat d'assistance administrative prévoyant que l'ensemble des fonctions supports nécessaires au fonctionnement du Groupe seront fournies par Locindus (en particulier la gestion administrative, comptable, financière, fiscale, juridique, le contrôle de gestion et les services informatiques) (le « **Contrat d'Assistance Administrative** »).

Le non renouvellement ou la résiliation anticipée du Contrat d'Assistance Administrative, du Contrat de *Property Management* ou du Contrat d'*Asset Management* engendrerait la perte du bénéfice de l'expérience de Locindus à l'égard du patrimoine immobilier du Groupe. Une telle situation pourrait entraîner des coûts de remplacement et de formation de prestataires de substitution ou de création de ces services en interne, et générer des coûts supplémentaires ou d'éventuels retards liés à des difficultés de mise en place de ces services, susceptibles d'avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats du Groupe.

Le Groupe ne peut garantir que Locindus remplira ses missions dans des conditions pleinement en ligne avec les attentes du Groupe. Ainsi, la baisse de qualité de ses prestations pourrait affecter le Groupe en entraînant notamment un ralentissement potentiel du développement du Groupe et un accroissement de coûts pour le Groupe.

#### **4.3.4 Risques de conflits d'intérêts avec Locindus, actionnaire majoritaire de la Société**

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec son actionnaire majoritaire Locindus. Dans le cadre du Contrat d'*Asset Management*, la présentation des projets d'investissements a été confiée de manière exclusive à Locindus, et, en contrepartie, Locindus s'est engagée à présenter à la Société tout projet d'investissements dont elle a connaissance. En outre, dans le cadre du Contrat de *Property Management*, du Contrat d'Assistance Administrative et de la Convention de Gestion de Trésorerie, la Société bénéficie de certaines fonctions supports nécessaires au fonctionnement du Groupe.

Il ne peut être exclu que, dans le cadre de ses relations avec la Société, Locindus puisse être soucieuse dans certaines circonstances de privilégier ses propres intérêts, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de croissance de la Société.

Toutefois, la Société estime que les règles de gouvernance mises en place au niveau de la Société (voir section 16.3 du présent prospectus) permettent de minimiser le risque de conflit d'intérêt entre la Société et Locindus.

#### **4.3.5 Risques liés au départ de personnages clés**

La conduite des activités du Groupe et la réalisation des objectifs de développement reposent en partie sur la fidélité de certains administrateurs de la Société (voir section 14.1 du présent prospectus).

Le départ d'une ou plusieurs de ces personnes pourrait avoir un impact défavorable sur l'image du Groupe et, le temps de pourvoir au remplacement des postes laissés vacants, sur sa capacité à atteindre ses objectifs de rentabilité et de résultats ainsi qu'à poursuivre sa politique de développement.

#### **4.3.6 Risques liés à l'absence de cotation antérieure et de fluctuation des cours**

Jusqu'à l'admission des actions de la Société aux négociations sur *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup>, les actions de la Société n'auront fait l'objet d'aucune cotation sur un marché réglementé. Bien que la Société prévoie de demander l'admission de ses actions sur *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup>, il n'est pas possible de garantir l'existence d'un marché liquide pour les actions ni qu'un tel marché, s'il se développe, perdurera. Toutefois, la mise en place d'un contrat de liquidité entre Locindus et Fortis Bank relativement aux actions de la Société (voir section 2.3.2(c) du présent prospectus) devrait permettre de minimiser le risque d'illiquidité des actions. Si un marché liquide pour les actions de la Société ne se développe pas, la liquidité et le cours des actions pourraient en être affectés. Le marché des actions de la Société pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée.

#### **4.3.7 Risque de taux**

A la Date de Réalisation, le Groupe n'aura contracté aucun emprunt auprès de tiers et ne supportera donc pas de risque de taux.

#### **4.3.8 Risque de liquidité**

A la Date de Réalisation, le Groupe n'aura contracté aucun emprunt auprès de tiers et ne supportera donc pas de risque de liquidité.

#### **4.3.9 Risques de change**

A la Date de Réalisation, le Groupe réalisera la totalité de son chiffre d'affaires dans la zone euro et ne sera donc pas exposé au risque de change.

#### **4.3.10 Risques actions**

A la Date de Réalisation, la Société ne détiendra pas de participation dans des sociétés cotées et ne supportera donc pas de risque sur actions.

#### **4.3.11 Autres risques juridiques – Litiges - Faits exceptionnels**

A la date de visa du présent prospectus il n'existait, à la connaissance de la Société, aucun fait exceptionnel ou litige susceptible d'affecter de manière significative l'activité, les résultats ou la situation financière de la Société ou du Groupe.

### **5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR**

#### **5.1 Historique et évolution de la Société**

##### **5.1.1 Dénomination sociale**

La Société a pour dénomination sociale « SIICInvest ».

##### **5.1.2 Registre du commerce et des sociétés**

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 434 796 587.

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

La Société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris le 28 février 2001.

Sa durée est de 90 ans expirant le 28 février 2091, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

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

Le siège social de la Société est situé 65, rue de Courcelles – 75008 Paris.

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. La Société est soumise au droit français.

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont les suivantes : + 33 1 47 42 83 63.

##### **5.1.5 Evénements importants dans le développement des activités de la Société**

###### **(a) Activité de la Société à la date de visa du présent prospectus**

La Société qui a été créée le 28 février 2001 en vue d'accueillir des opérations de location longue durée à usage industriel du Groupe Locindus n'a en pratique eu aucune activité et n'en aura aucune jusqu'au 26 juin 2006 au plus tôt.

A la date de visa du présent prospectus, Locindus détient 78.892 actions de la Société sur 78.922 actions représentant 99,96% du capital et des droits de vote de celle-ci.

Un organigramme simplifié du Groupe, après la réalisation des opérations décrites au chapitre 2 du présent prospectus, figure au chapitre 7.

###### **(b) Augmentation du capital social – Division du nominal des actions de la Société**

Par décision de l'associé unique en date du 26 avril 2006, la Société a procédé à une augmentation du capital par apport de numéraire, à une augmentation de capital par

incorporation de prime et à une division du nominal des actions de la Société (voir section 21.1.6 du présent prospectus).

(c) Transformation de la Société

La Société, initialement créée sous la forme d'une société par actions simplifiée, a été transformée le 11 mai 2006 aux termes d'une décision de ses associés en une société anonyme à conseil d'administration de droit français.

(d) Changement de dénomination sociale de la Société

A cette même date, la dénomination sociale initiale de la Société, à savoir « Scribe Bail Indus », a été changée en « SIICInvest ».

## **5.2 Investissements**

### **5.2.1 Description des principaux investissements réalisés depuis 2003**

Une description des principaux investissements réalisés sur les actifs immobiliers que la Société détiendra à la Date de Réalisation figure à la section 6.3 du présent prospectus.

### **5.2.2 Description des principaux investissements en cours sur les actifs immobiliers de la Société**

Une description de ces investissements figure à la section 6.3 du présent prospectus.

### **5.2.3 Description des principaux investissements futurs de la Société**

A la date de visa du présent prospectus, la Société n'a pris aucun engagement ferme relatif à d'autres investissements que la Société entend réaliser à l'avenir.

Pour une description des axes de développement de la Société, se reporter à la section 6.1.2 du présent prospectus.

## **6. APERÇU DES ACTIVITES**

### **6.1 Principales activités**

Le chapitre 6 présente la Société dans son ensemble telle qu'elle sera après réalisation des opérations décrites au chapitre 2 du présent prospectus.

Un descriptif des opérations d'Apports-Scissions et un calendrier indicatif figurent à la section 2.1 du présent prospectus.

Les données chiffrées figurant dans le présent chapitre 6 sont issues des comptes et données consolidées *pro forma* du Groupe pour les exercices 2003, 2004 et 2005 établis à partir des informations issues des comptes individuels de la Société, de Locindus et de HC Invest pour les périodes considérées, Locindus n'ayant pas établi d'états financiers isolant les activités du périmètre de la Société préalablement aux opérations décrites à la section 2.1 du présent prospectus.

### 6.1.1 Principales activités

La Société est une société foncière spécialisée dans l'immobilier d'entreprise. Les actifs immobiliers qui seront apportés à la Société au titre des Apports-Scissions ont une valeur globale d'expertise d'environ 71,6 millions d'euros (hors droits). La Société entend opter pour le régime SIIC après l'admission de ses actions aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup>.

La Société exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir et à gérer, en vue de les louer, des actifs immobiliers. La Société a vocation à valoriser et développer son patrimoine immobilier et à poursuivre son développement sur le marché de l'immobilier en s'appuyant notamment sur une relation privilégiée avec son actionnaire de référence Locindus.

A la date de visa du présent prospectus, la surface locative commercialisable totale des 14 actifs immobiliers qui composeront le patrimoine de la Société à la Date de Réalisation s'élevait à environ 33.459 m<sup>2</sup> pour une valeur globale d'expertise d'environ 71,6 millions d'euros (hors droits). Au 31 décembre 2005, le montant des loyers facturés *pro forma* a atteint 4,682 millions d'euros (normes comptables IFRS), la part réalisée avec Locindus représentant 9,2% de ce montant (soit 430.000 euros en année pleine).

A la Date de Réalisation, la Société ne comptera aucun salarié.

En tant que filiale de Locindus et dans un objectif de simplicité et d'efficacité, la Société bénéficiera d'une organisation s'appuyant sur les services de Locindus aux termes de plusieurs conventions décrites au chapitre 19 du présent prospectus. Elle a ainsi choisi d'externaliser auprès de Locindus la mise en œuvre des activités de *property management* (principalement la gestion locative, la gestion des charges communes et les missions de syndic) et elle bénéficie également de prestations d'*asset management*, comprenant l'origination et l'étude de dossiers d'investissement, la réalisation du programme de cessions. Elle bénéficie également, pour ses activités administratives et financières, de prestations de services fournies par Locindus.

En tant que filiale stratégique, elle bénéficie d'un accès naturel aux opérations de développement immobilier conduites par Locindus par l'intermédiaire de sa filiale spécialisée Oxiane.

A la suite de l'admission des actions de la Société sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup>, le capital de la Société sera détenu majoritairement par Locindus. A ce titre, la Société sera donc toujours, après cette admission, contrôlée par Locindus, au sens de l'article L.233-1 du Code de commerce, et fera l'objet d'une consolidation par intégration globale.

### 6.1.2 Stratégie

(a) Les spécificités du positionnement du Groupe Locindus sur le marché du financement de l'immobilier d'entreprise

Les entreprises disposent d'un éventail de solutions de financement élargi pour financer leurs investissements immobiliers. Dans cet environnement, le crédit-bail représente un axe majeur de financement de l'immobilier d'entreprise. Cette position s'explique notamment par l'optimisation fiscale permise par la déductibilité des loyers et l'opportunité de procéder à un amortissement accéléré des biens concernés.

Le marché du crédit-bail en France est dominé par les filiales des grands groupes bancaires qui réalisent environ les deux tiers de la production (source : Xerfi). Le secteur traverse une phase de concentration qui devrait s'accélérer avec l'application de nouvelles normes prudentielles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 (ratio McDonough).

Dans ce contexte de marché, le Groupe Locindus fait partie des principaux intervenants du secteur avec un encours financier au 31 décembre 2005 de 675 millions d'euros et une production annuelle 2005 de 76 millions d'euros. L'une des spécificités du Groupe Locindus

tient à sa forte présence auprès des utilisateurs d'immobilier d'entreprise, principalement sur le secteur de la grande distribution, alimentaire et spécialisée, ainsi que sur la logistique. La production de nouveaux financements en 2005 a porté à plus de 70% sur des actifs commerciaux. Le Groupe Locindus a développé des relations de long terme avec la quasi-totalité des distributeurs intervenant en France (notamment Carrefour, Auchan, Groupe ITM, PPR, Aldi, Lidl, Cora, Eram, Omnium de Participations, Bricorama, Kamprad, Rewe, Mr Bricolage, etc.) ainsi qu'avec les grands logisticiens (TNT, Heppner, Stef TFE, Geodis, FM Logistic, Daher, Kuhne Nagel, etc.).

Le Groupe Locindus a su établir une relation de long terme avec sa base de clientèle du fait notamment de son expertise reconnue en ingénierie financière, immobilière, juridique et fiscale. Cette expertise permettant de définir les solutions complexes les plus adaptées au besoin de ses clients repose notamment sur la présence du Groupe sur l'ensemble des grandes solutions de financement (crédit-bail, location longue durée, financement hypothécaire et location simple). Le Groupe offre de surcroît la spécificité d'être également présent en amont sur la maîtrise d'ouvrage et donc d'avoir une forte légitimité immobilière auprès de ses clients.

(b) Une fenêtre de marché unique

L'article 210 E du Code général des impôts a créé un cadre particulièrement attractif pour l'externalisation du patrimoine immobilier des entreprises en France avec la mise en place d'un taux réduit de taxation des plus-values immobilières réalisées dans le cadre d'opérations d'apport (ou de cession depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006) d'immeubles ou de droits afférents à des contrats de crédit-bail immobilier aux sociétés foncières faisant appel public à l'épargne. Ce dispositif est applicable jusqu'au 31 décembre 2007.

La mise en place d'un cadre fiscal attractif intervient dans une conjoncture du marché immobilier particulièrement favorable en terme de valorisation. La combinaison d'un environnement de taux d'intérêt bas et l'abondance des liquidités disponibles pour les investisseurs a en effet déclenché une contraction significative des taux de capitalisation au cours de ces dernières années.

Les entreprises françaises (dont on estime le patrimoine immobilier à 1.500 milliards d'euros – source INSEE) bénéficient donc d'une fenêtre d'opportunité unique compte tenu des valorisations des actifs immobiliers et du cadre fiscal favorisant les opérations d'externalisation. Cette conjoncture amène les entreprises françaises à devoir procéder à un examen stratégique majeur sur la gestion de leur patrimoine immobilier. Plus spécifiquement, la pertinence de la détention en propre de ces actifs (en pleine propriété ou en crédit bail) est à mettre en regard de l'opportunité de court terme de cristalliser un niveau de valeur élevé (et de créer des fonds propres) dans des conditions fiscales attractives.

Cet examen doit également inclure une revue de l'optimisation bilantielle en terme d'allocation des capitaux employés, les fonds levés au travers d'une opération d'externalisation du patrimoine immobilier étant également une opportunité d'affecter une partie de ces fonds levés au développement de leur activité stratégique.

Enfin, on constate qu'une large partie de l'accumulation de patrimoine immobilier par les entreprises françaises a été réalisée au fur et à mesure de leur développement sans répondre à une volonté stratégique clairement identifiée, la détention d'actifs immobiliers n'étant généralement pas leur cœur de métier. La fenêtre d'opportunité actuelle constitue de ce point de vue une incitation forte à réaliser une démarche systématique de définition de la part de l'actif immobilier réellement stratégique.

L'ensemble de ces éléments amène à penser que le marché français de l'immobilier d'entreprise devrait connaître un mouvement significatif d'externalisation d'actifs. Le Groupe Locindus a déjà pu constater un tel mouvement au sein de sa base de clientèle dont certains ont d'ores et déjà procédé à des opérations d'externalisation de leur contrat de crédit-bail immobilier.

(c) Une stratégie de développement concentrée sur les expertises du Groupe Locindus

Compte tenu des caractéristiques du fonds de commerce de Locindus et de la nature des actifs financés en crédit-bail immobilier ou en location longue durée, la Société orientera sa stratégie d'acquisition vers des marchés et des actifs sur lesquels le Groupe Locindus dispose d'une forte expertise :

- (i) Surfaces commerciales de centre-ville et de périphérie :
  - boutiques de centre-ville, grandes surfaces alimentaires (supermarchés, hypermarchés),
  - grandes et moyennes surfaces spécialisées,
  - galeries marchandes,
  - *retail parks*,
- (ii) Entrepôts logistiques sur les zones logistiques majeures
- (iii) Quais de messagerie sur les zones logistiques majeures
- (iv) Bureaux parisiens ou dans les grandes métropoles régionales

Compte tenu de son plan de développement, la Société a pour objectif de développer son patrimoine d'environ 50 millions d'euros par an au cours des prochains exercices en intervenant sur des opérations de taille comprise entre 5 et 20 millions d'euros.

La Société bénéficiera par ailleurs d'un accès privilégié aux opérations de développement immobilier conduites par la filiale spécialisée du Groupe Locindus, Oxiane. Cette filiale a pour vocation de répondre à des besoins immobiliers identifiés de clients de Locindus en les accompagnant dans le cadre d'une prestation globale visant à livrer un immeuble clé en main.

En cas d'opération de cession intra-groupe, notamment de Locindus à la Société, ces cessions se feront à un prix de marché sur la base de valeurs expertisées par un expert indépendant.

(d) Une pertinence stratégique élevée de la Société pour le Groupe Locindus et un accès privilégié à des gisements de développement pour la Société

Le Groupe Locindus se devait de répondre à la démarche d'externalisation d'une portion significative de sa base de clientèle. Une telle volonté se concrétise par la création de la Société qui offre une plate-forme d'externalisation optimisée d'un point de vue fiscal et vient donc compléter l'éventail des solutions de gestion immobilière que le groupe peut offrir à ses clients.

La nature de son partenariat privilégié avec le Groupe Locindus doit lui donner accès à deux sources de croissance clairement identifiées :

(i) *Cession de contrats de crédit-bail immobilier mis en place par Locindus à la Société*

- La seule valeur de l'encours de financement existant du groupe atteint 675 millions d'euros au 31 décembre 2005. La valeur comptable de cet encours est largement inférieure à la valeur de marché des actifs immobiliers sous-jacents.
- De nombreux clients de Locindus conscients de la valorisation de leur contrat de crédit-bail compte tenu de la valorisation de l'actif immobilier sous-jacent sollicitent Locindus pour la cession de contrat à des tiers.
- La Société en qualité de cessionnaire du contrat deviendrait ainsi crédit-preneur du contrat de crédit-bail lui offrant à terme la possibilité d'acquérir l'actif sous-jacent dans les conditions prévues contractuellement. La Société acquerra le contrat de crédit-bail immobilier directement auprès du preneur sans intervention de Locindus sur le niveau de prix de cession du contrat.
- La Société constituera un partenaire naturel pour les clients de Locindus souhaitant céder leur contrat de crédit-bail dans des conditions fiscales optimisées en bénéficiant des dispositions de l'article 210 E du CGI jusqu'au 31 décembre 2007.
- La Société en tant que filiale stratégique de Locindus a ainsi, par construction, un accès privilégié aux opportunités d'externalisation inhérentes au portefeuille de crédit-bail de sa maison mère.
- Les perspectives d'investissement pour la Société sont renforcées notamment du fait de l'arrivée à échéance des premiers contrats de location longue durée au cours des exercices 2006 et 2007, la cession des contrats à la Société et la prise à bail par le cédant constituant alors une solution attractive pour la clientèle du groupe.

(ii) *Accès au fonds de commerce de Locindus*

- Locindus bénéficie d'une relation de long terme avec une base de clientèle qui inclut notamment les principaux groupes de distribution français et les principaux logisticiens du marché. La Société bénéficiera d'une exclusivité et d'un droit de premier refus avec Locindus pour toute opération d'investissement identifiée par Locindus (voir section 19.2 du présent prospectus).
- La très bonne connaissance par Locindus du patrimoine immobilier de ses clients ainsi que de leurs besoins placera la Société dans une position privilégiée pour intervenir en amont sur les opportunités d'investissement identifiées.

(e) Des perspectives de financement saines

La situation bilantielle initiale de la Société sera caractérisée par l'absence totale de dette financière. A titre de comparaison, les sociétés du compartiment des foncières cotées à Paris affichent usuellement un ratio dette financière/ANR de l'ordre de 50%. La Société sera amenée au travers de ses opérations de croissance à rejoindre les ratios usuels de son secteur en terme d'endettement et pourra ainsi financer son développement par recours à de la dette moyen/long terme.

Au-delà de cet alignement en terme de levier financier, l'accès de la Société à des ressources en capitaux propres indispensables à un développement accéléré est conforté par (i) son adossement au Groupe Locindus qui bénéficie d'une notation A/Stable/A1 par Standard and Poor's et A3/Stable/P2 par Moody's, (ii) la présence d'investisseurs institutionnels de premier rang dans son capital initial. Cette relative sécurité d'accès à des sources de fonds propres doit permettre à la Société de mener une politique de développement active sans

s'exposer aux mêmes risques de refinancement que la plupart de ses concurrents et donc d'être plus à même de bénéficier des opportunités de marché.

L'adossement de la Société à Locindus doit également permettre d'optimiser de façon structurelle le cadencement des opérations de levée de fonds propres en fonction des opportunités de marché. En effet, la Société sera moins soumise à la nécessité de « sur-dimensionner » en permanence la masse de ses fonds propres comme d'autres sociétés SIIC non adossées.

### **6.1.3 Avantages concurrentiels**

La Société considère que ses principaux atouts concurrentiels sont les suivants :

(a) Accès au fonds de commerce de Locindus en qualité de filiale stratégique du Groupe Locindus

Le Groupe Locindus a su établir une relation de long terme avec sa base de clientèle du fait notamment de son expertise reconnue en ingénierie financière du financement immobilier. L'une des spécificités du Groupe Locindus tient à son fort degré de spécialisation sur le secteur de la grande distribution, alimentaire et spécialisée, ainsi que sur la logistique. Le Groupe Locindus a développé des relations de long terme avec la quasi-totalité des distributeurs intervenant en France ainsi qu'avec les grands logisticiens (voir section 6.1.2 du présent prospectus).

En qualité de filiale stratégique du Groupe Locindus, la Société bénéficie d'une position privilégiée pour intervenir en amont sur les projets d'investissement identifiés par le Groupe Locindus et dispose d'un droit de premier refus sur ces projets (voir chapitre 19.2.1 du présent prospectus), étant précisé qu'il n'existe pas d'accord entre Locindus et la Société relativement au transfert à la Société d'actifs immobiliers détenus par Locindus (et non apportés dans le cadre de l'Opération), cette dernière restant libre quant au choix d'un quelconque cessionnaire ou bénéficiaire.

(b) Accès aux opérations de développement immobilier du Groupe Locindus

La Société bénéficie par ailleurs d'un accès naturel aux opérations de développement immobilier conduites par la filiale spécialisée du Groupe Locindus, Oxiane. Cette filiale a pour vocation de répondre à des besoins immobiliers identifiés de clients de Locindus en les accompagnant dans le cadre d'une prestation globale visant à livrer un immeuble clé en main.

(c) Projet de développement lié aux cessions de contrats de crédit-bail immobilier mis en place par Locindus

De nombreux clients de Locindus conscients de la valorisation de leur contrat de crédit-bail compte tenu de la valorisation de l'actif immobilier sous-jacent sollicitent Locindus pour la cession de contrats à des tiers. La Société constituera un partenaire naturel pour les clients de Locindus souhaitant céder leur contrat de crédit-bail dans des conditions fiscales optimisées en bénéficiant des dispositions de l'article 210 E du Code général des impôts jusqu'au 31 décembre 2007 (voir section 6.1.2 du présent prospectus).

(d) Soutien financier du Groupe Locindus

La Société bénéficiera du soutien financier de son actionnaire majoritaire, Locindus dont la capacité d'accès aux marchés financiers est facilitée par sa double notation Standard&Poor's et Moody's de respectivement A/Stable/A1 et A3/Stable/P2. Ce soutien pourra prendre notamment la forme d'augmentation de capital, d'apport en compte courant, de mise en place de prêts moyen/long terme intra-groupe ou de constitution de garantie consentie par Locindus au profit d'un créancier externe au groupe pour le compte de la Société.

(e) Une gestion opérationnelle assurée par le Groupe Locindus

La Société sera gérée par l'intermédiaire de trois contrats de prestations de services conclus entre la Société et Locindus, ce dernier intervenant en qualité de prestataire pour le *property management*, l'*asset management* et la gestion administrative de la Société (voir le chapitre 19 du présent prospectus).

## 6.2 Principaux marchés<sup>(i)</sup>

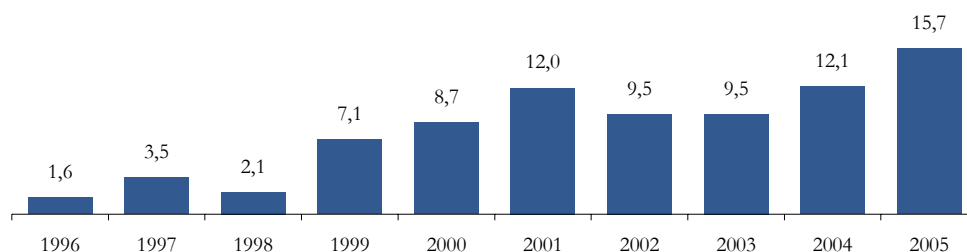
La Société s'intéresse prioritairement au marché des bureaux, des locaux d'activités commerciaux et des entrepôts de proximité en France.

L'année 2005 a été marquée en France par un fort volume d'investissement en immobilier d'entreprise à hauteur de 15,7 milliards d'euros en 2005 contre 12,1 milliards d'euros en 2004. Cette forte demande a été portée par la masse abondante de liquidité et une certaine prudence devant la volatilité des marchés boursiers. Les choix des investisseurs ont été guidés par une forte sélectivité entre des programmes « prime »<sup>(ii)</sup> et des produits de moindre qualité mais au fort potentiel de valorisation. La demande a porté principalement sur des produits sécurisés, un niveau de location élevée et une localisation concentrée dans Paris et dans l'ouest parisien.

En terme de typologie d'investisseurs, la part des étrangers s'est stabilisée avec 46% des transactions réalisées en 2005. La population des vendeurs reste dominée par les acteurs français (58% du total en 2005). Enfin la part des cessions provenant des foncières a fortement diminué par rapport à 2004 (22% du total en 2005 contre 43% en 2004) compte tenu du ralentissement des programmes de cession liés à l'adoption du statut SIIC en 2004.

La part de Paris et de l'ouest parisien a diminué pour passer de 62,5% en 2004 à 49% en 2005 (cependant en valeur absolue les engagements passent de 7,6 milliards d'euros à 6,9 milliards d'euros en 2005).

### EVOLUTION DES ENGAGEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE (MILLIARDS D'EUROS)



Source : CBRE, Mars 2006

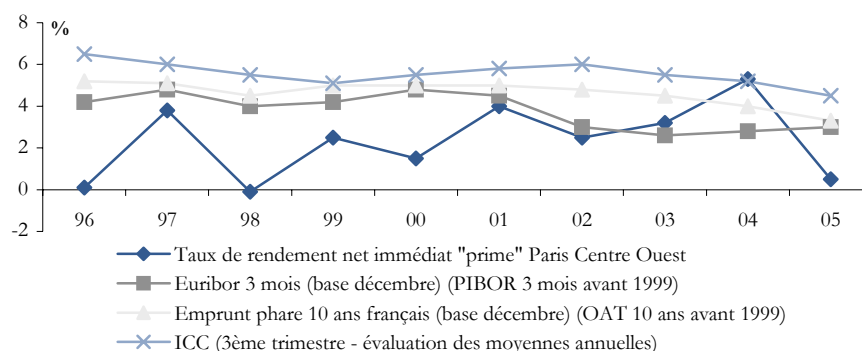
Après une première phase d'ajustement en 2004, la baisse des taux de rendement immobiliers s'est poursuivie et intensifiée en 2005. Deux facteurs expliquent cette compression des taux :

- La forte concurrence des investisseurs sur les produits de meilleure qualité, liée à la masse des capitaux disponibles sur le marché.
- Le faible coût de l'emprunt grâce à la baisse des taux d'intérêt, qui permet un effet de levier et un comportement « agressif » des investisseurs sur les taux de rendement.

La structure des taux en France demeure propice à l'investissement immobilier. Le différentiel entre les taux immobiliers et les taux d'intérêt demeure significatif (120 points de base), malgré une légère remontée des taux d'emprunt long terme fin 2005. Cette hausse n'a pas eu l'ampleur annoncée par les prévisionnistes, les taux long terme restent orientés à la baisse sur un an et atteignent un niveau historiquement bas (<3,5%). Les taux d'intérêt court terme se sont légèrement redressés en fin d'année, mais demeurent à un niveau faible.

Le graphique qui suit examine l'évolution comparée des taux de rendement net immobiliers (Paris Centre Ouest – meilleurs immeubles), des obligations à long terme (emprunt phare français à 10 ans), des taux d'intérêt court terme (Euribor 3 mois) et de l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) en fin de période.

#### EVOLUTION COMPAREE DES TAUX DE RENDEMENT NET IMMOBILIERS

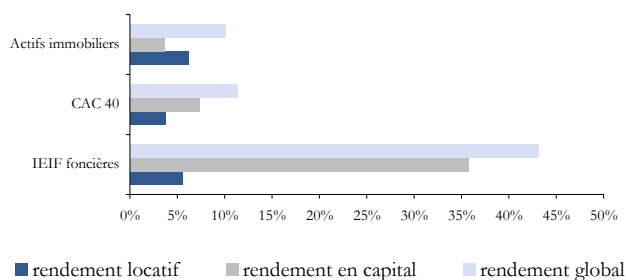


Source : CBRE, Mars 2006

Même si l'afflux de capitaux sur le marché immobilier a tiré les rendements à la baisse, le différentiel entre ces derniers et les emprunts à long terme demeure supérieur à celui des valeurs mobilières. L'immobilier rapporte donc plus que les obligations et apparaît de surcroît comme un placement peu risqué et performant.

La société d'études IDP évalue ainsi pour 2004 le rendement global de l'immobilier à 10,1% en moyenne en France, contre 9,6% pour les obligations. Malgré le différentiel entre les taux d'intérêt long terme et les taux « prime » immobiliers (120 points de base début 2006 contre 163 début 2005), il est toujours suffisant pour rendre l'investissement immobilier très intéressant. Un écart d'au moins 100 points de base peut être considéré comme une appréciation minimale du risque immobilier par rapport à un placement sans risque.

## LE RENDEMENT GLOBAL DE L'IMMOBILIER PAR RAPPORT AUX AUTRES CLASSES D'ACTIFS EN 2004



Source : IPD France

(i) Source : Etude CBRE, « Le marché de l'investissement », mars 2006, mars 2005

(ii) Produit Prime : produit neuf, aux normes internationales, bien localisé, loué aux conditions de marché avec un locataire de qualité et un engagement long

### 6.2.1 Bureaux<sup>(i)</sup>

En 2005, la part des bureaux au sein des investissements immobiliers demeure fortement majoritaire mais subit une baisse en passant de 84,0% en 2004 à 73,5% du total des engagements en 2005.

En volume, les investissements en bureaux ont poursuivi leur progression pour atteindre 11,6 milliards d'euros en 2005, soit plus 13% par rapport à 2004. Cette progression est liée à un nombre plus important de transactions (plus 40% en un an). L'année 2005 est marquée par la baisse de la taille moyenne des transactions qui passe de 37 millions d'euros en 2004 à 31 millions d'euros en 2005. Les investissements restent concentrés à 62% sur Paris et l'ouest parisien. Le taux de rendement « prime » sur les bureaux tant à Paris et Ile-de-France qu'en région a continué à décroître, ainsi le taux de rendement des bureaux Paris centre ouest est passé de 5,30% en janvier 2005 à 4,50% en janvier 2006 tandis que pour les bureaux en région, le taux est passé de 7,75% à 6,75% sur la même période.

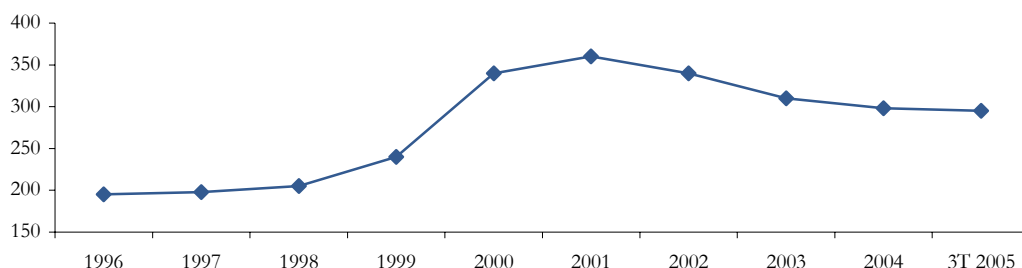
Pour la seconde année consécutive les valeurs vénale des meilleurs immeubles ont progressé. En 2005, cette croissance a été plus soutenue qu'en 2004. Elle est due à la compression des taux de rendement immobiliers, à laquelle s'ajoute l'arrêt de la baisse des valeurs locatives « prime » et une anticipation de la part des investisseurs de la croissance de ces valeurs dans les 2 à 3 prochaines années. Contrairement à 2004, marquée par un paradoxe avec des évolutions divergentes entre les valeurs locatives et les valeurs vénale, 2005 retrouve une configuration de marché plus classique.

La hausse moyenne observée au niveau Francilien en 2005 sur les valeurs vénale est de +11%, après une stabilisation en 2004. Le prix de vente moyen atteint 4.790 euros/m<sup>2</sup> contre 4.300 euros/m<sup>2</sup> un an auparavant. Dans le même temps, les valeurs locatives moyennes des immeubles neufs ou restructurés se sont globalement stabilisées.

Cette stabilité moyenne des valeurs vénale masque une grande diversité des situations au niveau géographique et ne s'applique qu'aux immeubles « haut de gamme » (neufs ou restructurés, bien localisés, loués aux conditions de marché et de préférence avec un engagement ferme de longue durée).

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.

**EVOLUTION DU LOYER MOYEN PONDERE DES BUREAUX NEUFS OU RESTRUCTURES EN ILE DE FRANCE (EUROS/M2/AN)**



Source : IEIF

(i)Source : Etude CBRE, « Le marché des bureaux en Ile de France », Mars 2006

## 6.2.2 Surfaces commerciales<sup>(i)</sup>

La part des surfaces commerciales dans les investissements en immobilier d'entreprise est passée de 9% du montant total des investissements en 2004 à 10,5% en 2005, en raison notamment de la raréfaction du produit bureau. Depuis 5 ans, les engagements en commerce sont en constante progression, pour s'établir à 1,6 milliards d'euros en 2005 (+45% par rapport à 2004).

Au coté des acteurs spécialisés, ce secteur est marqué par la présence d'investisseurs plus généralistes. Toutefois ce marché reste limité par une offre restreinte, les propriétaires actuels conservant leurs biens qu'ils valorisent de manière continue. Par conséquent les investisseurs se tournent vers des opérations en développement, les ventes en l'état futur d'achèvement représentant 21% des acquisitions en 2005.

Le développement de « *retail parks* » de nouvelle génération et la construction, même ponctuelle, de nouveaux centres commerciaux constituent un apport de nouveaux produits sur ce marché.

Le nombre d'opérations est resté stable par rapport à 2004, avec environ 70 opérations de plus de 1 million d'euros. Par contre, le montant moyen des opérations a augmenté (23 millions d'euros en 2005, contre 15 millions d'euros en 2004), en raison d'un nombre légèrement plus élevé de transactions de plus de 100 millions d'euros. Toutefois, l'essentiel du marché se situe sur des opérations d'un montant unitaire inférieur à 50 millions d'euros.

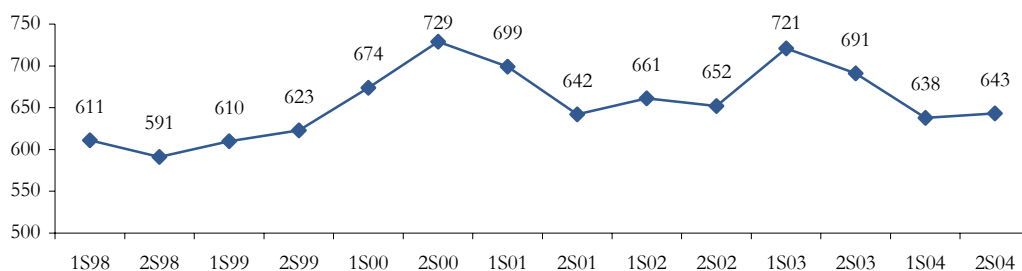
Les taux de rendement « prime » des surfaces commerciales en France pour l'année 2005 ont été les suivants :

Centres commerciaux	5%
Parcs d'activités commerciales	5%
Murs de magasin	4.75%

Source : Etude CBRE, « Le marché des commerces en France », mars 2005

Le graphique suivant indique la valeur locative moyenne des boutiques en centre ville (en euros courants par m<sup>2</sup>, France entière).

#### VALEUR LOCATIVE MOYENNE DES BOUTIQUES EN CENTRE VILLE



Source : *L'Argus de l'Enseigne*

La deuxième périphérie francilienne et les régions concentrent la majorité des investissements en surfaces commerciales (respectivement 39% et 37%) avec une prépondérance d'engagements en centres commerciaux et en parcs d'activités commerciales. Le reste des engagements se situe dans Paris et en première périphérie et plutôt sur des boutiques de centre ville ou de galeries commerciales.

(i) Source : Etude CBRE, « Le marché des commerces en France », Mars 2005

### 6.2.3 Locaux d'activités et entrepôts<sup>(i)</sup>

Avec 16% des engagements, les locaux d'activités et les entrepôts ont enregistré une forte percée dans les engagements en 2005 (7% en 2004). Les volumes ont ainsi été multipliés par près de trois, passant de 850 millions d'euros en 2004 à 2,5 milliards d'euros en 2005. Cette croissance a touché l'ensemble des produits, même si les entrepôts, et en particulier les grands entrepôts de plus de 10.000 m<sup>2</sup>, ont enregistré la progression la plus forte (10,5% des engagements dont 9% pour les grands entrepôts).

Le nombre d'opérations s'élève à plus de 110 en 2005 (contre près de 80 en 2004), pour un montant moyen en progression, puisqu'il s'est établi à 22 millions d'euros en 2005, contre 10 millions d'euros en 2004. Cette augmentation est due à un nombre plus important d'opérations supérieures à 50 millions d'euros, et notamment de plus de 100 millions d'euros, alors qu'en 2004 le marché était exclusivement animé par de petites opérations (<50 millions d'euros). La hausse des transactions en logistique, ainsi que la vente de gros portefeuilles multi-sites en entrepôts et en locaux d'activités (19% du marché), ont permis la signature d'opérations d'envergure.

93% des acquisitions se localisent en région (57%) et en deuxième périphérie francilienne (36%). Les 7% restant concernent des opérations en locaux d'activités localisés en première périphérie francilienne (nord essentiellement) et dans une moindre mesure à Paris.

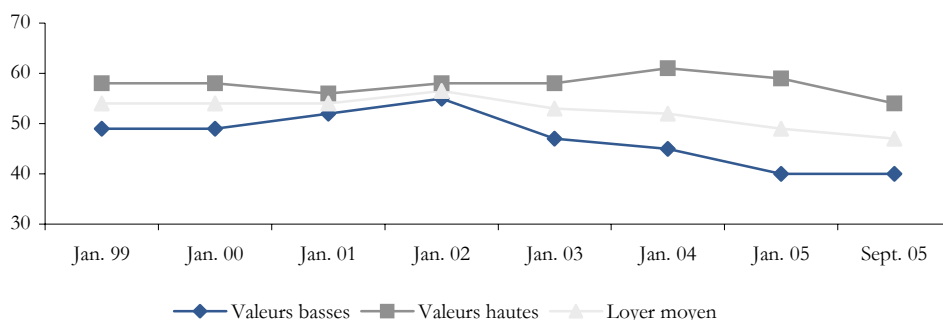
Les taux de rendement « Prime » en France en 2005 sur le secteur des locaux d'activité ont été les suivants :

Entrepôts « classe A »	6.5%
Locaux d'activités	8%
Parcs d'activités	8%

Source : Etude CBRE, « Le marché des entrepôts et des locaux d'activité », Mars 2005, octobre 2005

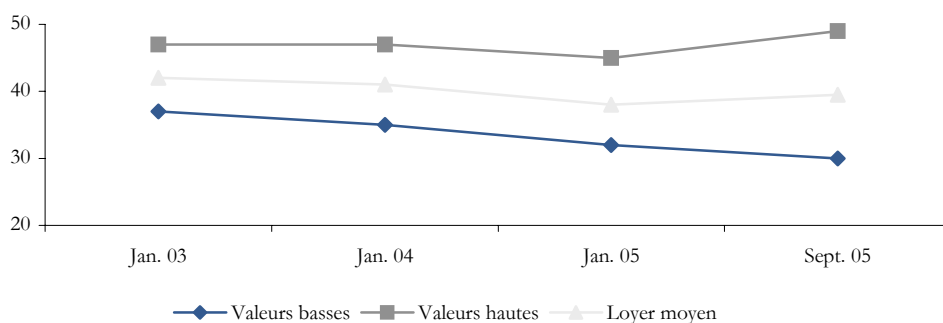
Les graphiques suivants indiquent l'évolution des valeurs locatives des entrepôts de grande taille en Ile-de-France et en régions.

**EVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES DES ENTREPOTS DE PLUS DE 10.000 M<sup>2</sup> EN ILE DE FRANCE (EN EUROS HT HC/M<sup>2</sup>/AN)**



Source : CB Richard Ellis Bourdais

**EVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES DES ENTREPOTS DE PLUS DE 10.000 M<sup>2</sup> EN REGIONS (EN EUROS HT HC/M<sup>2</sup>/AN)**



Source : CB Richard Ellis Bourdais

(i) Source : Etude CBRE, « Le marché des entrepôts et des locaux d'activité », mars 2005, octobre 2005

### 6.3 Description des actifs de la Société

#### 6.3.1 Actifs à usage de bureaux

(a) Neuilly sur Seine (92521), 185, avenue Charles de Gaulle

(i) *Situation géographique*

L'ensemble immobilier est situé sur le territoire de la commune de Neuilly-sur-Seine (Hauts de Seine), le long de l'avenue Charles de Gaulle. Il fait face à la station de métro « Pont de Neuilly » sur la ligne 1.

(ii) *Description de l'ensemble immobilier*

L'ensemble immobilier est constitué de quatre bâtiments de quatre, cinq, six et huit étages, dont trois bâtiments à usage de bureaux et un bâtiment à usage d'habitation. L'ensemble immobilier est détenu en copropriété.

Les aménagements intérieurs sont récents. L'ensemble immobilier comprend également trois sous-sols à usage de parkings et de restaurant interentreprises.

(iii) *Situation juridique*

La Société est propriétaire de plusieurs lots de copropriété à usage de bureaux situés dans le bâtiment de cinq étages, d'une superficie de 2.155 m<sup>2</sup> (loi Carrez), d'archives

situés en sous-sol du bâtiment C et entre les bâtiments A et B, et de cinquante emplacements de stationnement pour les avoir acquis en 1975.

(iv) *Situation locative*

Les lots de copropriété sont loués à la société Deloitte et Associés, comme suit :

Preneur	Date d'entrée en vigueur	Durée	Prochaine échéance <sup>1</sup>	Surface louée		
				Bureaux	Archives	Parking s
Deloitte et Associés	1 <sup>er</sup> septembre 2000	9 ans	31 août 2008	998 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	20
Deloitte et Associés	1 <sup>er</sup> septembre 2000	9 ans	31 août 2008	1.080 m <sup>2</sup>	–	29
Vacants	N/A	N/A	N/A	–	–	1
<b>TOTAL</b>				<b>2.078 m<sup>2</sup></b>	<b>35 m<sup>2</sup></b>	<b>50</b>

<sup>1</sup> Sous réserve d'un préavis de six mois

(b) Paris (8<sup>ème</sup> arrondissement), 59-65, rue de Courcelles

(i) *Situation géographique*

L'ensemble immobilier est situé dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, dans le quartier central d'affaires (QCA), près du Parc Monceau. L'ensemble immobilier est proche de la station de métro et de RER « Charles de Gaulle – Etoile ».

(ii) *Description de l'ensemble immobilier*

Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage principal de bureaux, élevé de sept étages sur rez-de-chaussée et quatre niveaux de sous-sol. L'ensemble immobilier est détenu en copropriété.

(iii) *Situation juridique*

La Société est propriétaire, via sa filiale à 100%, la société HC Invest, de plusieurs lots de copropriété, à savoir un plateau à usage de bureaux situé au 4<sup>ème</sup> étage, d'une superficie de 970,70 m<sup>2</sup> (loi Carrez) ainsi que de vingt emplacements de stationnement situés aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> sous-sol de l'ensemble immobilier, pour les avoir acquis en 2005 pour la somme de 6.150.000 euros hors taxes hors droits.

(iv) *Situation locative*

Les lots de copropriété sont intégralement loués à Locindus, qui y a installé son siège social, dans le cadre d'un bail commercial, comme suit :

Preneur	Date d'entrée en vigueur	Durée	Prochaine échéance <sup>1</sup>	Surface louée	
				Bureaux	Parkings
Locindus	20 juin 2005	9 ans	19 juin 2008	970,70 m <sup>2</sup>	20
<b>TOTAL</b>				<b>970,70 m<sup>2</sup></b>	<b>20</b>

<sup>1</sup> Sous réserve d'un préavis de six mois

(c) Paris (15<sup>ème</sup> arrondissement), 7-9 rue Moisant

(i) *Situation géographique*

L'ensemble immobilier est situé dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, à l'angle du boulevard de Vaugirard et face à la Gare Montparnasse. Le secteur est très bien desservi par les transports en commun et l'accès routier y est aisé.

(ii) *Description de l'ensemble immobilier*

L'ensemble immobilier est composé de trois bâtiments : un bâtiment A élevé de dix étages sur rez-de-chaussée et cinq niveaux de sous-sol à usage de banque, d'habitation et de stationnement, un bâtiment B élevé de six étages sur rez-de-chaussée et cinq niveaux de sous-sol à usage commercial ou professionnel, d'habitation et de stationnement, et un bâtiment C élevé d'un rez-de-chaussée sur cinq niveaux de sous-sol. L'ensemble immobilier est détenu en copropriété.

(iii) *Situation juridique*

La Société est propriétaire de plusieurs lots de copropriété situés au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B, au rez-de-chaussée du bâtiment C, d'une superficie de 1.675,90 m<sup>2</sup> (loi Carrez), et de cinq emplacements de stationnement en sous-sol, pour les avoir acquis suite au retrait de la société civile immobilière de construction « Montparnasse Moisant » le 17 mars 2006 et l'attribution en pleine propriété des lots susvisés par partage qui ont alors été évalués à la somme de 7.000.000 d'euros hors droits.

(iv) *Situation locative*

Les lots de copropriété sont partiellement loués à deux sociétés, comme suit :

Preneur	Date d'entrée en vigueur	Durée	Prochaine échéance <sup>1</sup>	Surface louée	
				Bureaux	Parkings
Procédés Roland Pigeon	1 <sup>er</sup> octobre 1998	9 ans	30 septembre 2007	316 m <sup>2</sup>	1
BNP Paribas	1 <sup>er</sup> janvier 1999	9 ans	31 décembre 2007	360 m <sup>2</sup>	–
	1 <sup>er</sup> novembre 1993	9 ans	Tacite prorogation depuis le 1 <sup>er</sup> novembre 2002	200 m <sup>2</sup>	1
Vacants	N/A	N/A	N/A	873 m <sup>2</sup>	3
<b>TOTAL</b>				<b>1.749 m<sup>2</sup></b>	<b>5</b>

<sup>1</sup> Sous réserve d'un préavis de six mois

Les locaux vacants ont fait l'objet de travaux de rénovation en 2005 et 2006 afin de permettre leur commercialisation, pour un montant de 425.000 euros hors taxes. Leur commercialisation est en cours.

(d) La Madeleine (59110), 250, avenue de la République

(i) *Situation Géographique*

L'immeuble est situé sur le territoire de la commune de La Madeleine (Nord), commune essentiellement résidentielle adjacente à la commune de Lille, en façade d'un axe de circulation important appelé « Grand Boulevard ». Le secteur est très bien desservi par les transports en commun et l'accès routier y est aisé.

(ii) *Description de l'immeuble*

L'immeuble a été construit en deux phases, et a été achevé en 1964 et 1968, et est élevé de cinq étages sur rez-de-chaussée et sous-sol d'une contenance de quarante emplacements de stationnement. L'immeuble comporte également une aire de stationnement de trente six emplacements en surface.

(iii) *Situation juridique*

La Société est propriétaire de la pleine et entière propriété de l'ensemble immobilier pour l'avoir acquis en 1969.

(iv) *Situation locative*

L'ensemble immobilier est loué à deux locataires comme suit :

Preneur	Date d'entrée en vigueur	Durée	Prochaine échéance <sup>1</sup>	Surface louée		
				Bureaux	Archives	Parkings
SAFIG Moyens de Paiement	1 <sup>er</sup> septembre 1999	9 ans	31 août 2008	852 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	14
SPIE Batignoles Nord	1 <sup>er</sup> juillet 2004	9 ans	30 juin 2007	2.471 m <sup>2</sup>	153 m <sup>2</sup>	55
Vacants	N/A	N/A	N/A	390 m <sup>2</sup>	–	7
<b>TOTAL</b>				<b>3.713 m<sup>2</sup></b>	<b>230 m<sup>2</sup></b>	<b>76</b>

<sup>1</sup> Sous réserve d'un préavis de six mois

Les locaux vacants ont fait l'objet de travaux de rénovation en 2005 et 2006 afin de permettre leur commercialisation, pour un montant de 570.000 euros hors taxes. Leur commercialisation est en cours.

(e) Puteaux (92800), 5, rue Bellini (Tour Arago Défense)

(i) *Situation géographique*

L'immeuble est situé sur le territoire de la commune de Puteaux, à moins de 200 m du Pont de Neuilly et du parvis de La Défense. Le quartier accessible par les quais de Seine et par le boulevard circulaire de La Défense est en outre très bien desservi par les transports en commun.

(ii) *Description de l'immeuble*

L'immeuble est un immeuble à usage de bureaux et de commerces élevé de dix-neuf étages sur rez-de-terrasse, deux entresols, rez-de-chaussée et un niveau de sous-sol. L'immeuble, détenu en copropriété, est soumis à la réglementation sur les immeubles de grande hauteur (IGH).

(iii) *Situation juridique*

La Société est propriétaire de plusieurs lots de copropriété, dont quatre étages (16<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> étages) à usage de bureaux d'une superficie de 2.357 m<sup>2</sup> (loi Carrez) et quarante-quatre emplacements de stationnement pour les avoir acquis en 1984.

(iv) *Situation locative*

Les lots de copropriété sont loués comme suit :

Preneur	Date d'entrée en vigueur	Durée	Prochaine échéance <sup>1</sup>	Surface louée	
				Bureaux	Parkings
Prometric II BV	27 septembre 2004	9 ans	26 septembre 2007	375 m <sup>2</sup>	3
Electronique Produite en Intégrant la Qualité	1 <sup>er</sup> septembre 1996	9 ans	Tacite prorogation depuis le 31 août 2005	180 m <sup>2</sup>	4
CYA	1 <sup>er</sup> novembre 1997	9 ans	31 octobre 2006	55 m <sup>2</sup>	1
Future Pipe	Congé donné par le preneur pour le 30 septembre 2006			84 m <sup>2</sup>	2
Saudi Technical Engineering Systems Associated	15 septembre 2005	9 ans	14 septembre 2008	28 m <sup>2</sup>	1
Stralfors	1 <sup>er</sup> juin 2004	9 ans	31 mai 2007	610 m <sup>2</sup>	10
CNH Financial Services	1 <sup>er</sup> mars 2006	9 ans	28 février 2009	610 m <sup>2</sup>	11
Syndicat des copropriétaires	1 <sup>er</sup> janvier 2006	1 an	31 décembre 2006	–	4 (à usage de réserves)
Vacants	N/A	N/A	N/A	498 m <sup>2</sup>	8
<b>TOTAL</b>				<b>2.440 m<sup>2</sup></b>	<b>44</b>

<sup>1</sup> Sous réserve d'un préavis de six mois

La commercialisation des locaux vacants est en cours.

(f) Courbevoie – La Défense (92906), 1, Place de la Coupole (Tour Areva)

(i) *Situation géographique*

L'immeuble est situé sur le territoire de la commune de Courbevoie, dans la partie centre nord du quartier de La Défense et en bordure ouest de la place de la Coupole. Le secteur est très bien desservi par les transports en commun et l'accès routier y est très aisé.

(ii) *Description de l'immeuble*

L'immeuble est un immeuble à usage de bureaux élevé de quarante-cinq étages sur rez-de-dalle et deux niveaux de sous-sol. L'immeuble, détenu en copropriété, est soumis à la réglementation sur les immeubles de grande hauteur (IGH).

(iii) *Situation juridique*

La Société est propriétaire de la totalité du 21<sup>ème</sup> étage à usage de bureaux, d'une superficie de 2.005,50 m<sup>2</sup> (loi Carrez), d'un lot à usage d'archives et du bénéfice d'un

droit perpétuel d'utilisation permanente afférent à sept emplacements de stationnement pour les avoir acquis en 1975.

(iv) *Situation locative*

Les lots dont la Société est propriétaire sont actuellement vacants en raison de travaux de rénovation (y compris des travaux de désamiantage) qui doivent être achevés en juin 2006, pour un montant de 1.140.000 euros hors taxes. Leur commercialisation est en cours.

### 6.3.2 Actifs à usage de commerce

(a) Paris (15<sup>ème</sup> arrondissement), Centre Commercial Montparnasse, Tour Maine Montparnasse, 33 à 39 avenue du Maine

(i) *Situation géographique*

L'immeuble est situé dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, entre la rue de l'Arrivée et la rue du Départ, face au boulevard Montparnasse. Le secteur est très bien desservi par les transports en commun.

(ii) *Description de l'immeuble*

L'immeuble est un immeuble à usage de bureaux et de commerce élevé de cinquante neuf étages sur rez-de-chaussée et plusieurs niveaux de sous-sol. L'immeuble, détenu en copropriété, est soumis à la réglementation sur les immeubles de grande hauteur (IGH).

(iii) *Situation juridique*

La Société est propriétaire de plusieurs lots de copropriété à usage commercial, d'une surface de 520 m<sup>2</sup> (loi Carrez), de plusieurs lots de réserve d'une surface approximative de 322 m<sup>2</sup>, ainsi que de six emplacements de stationnement situés au 6<sup>ème</sup> sous-sol de l'immeuble, pour les avoir acquis en 1973 et 1974.

(iv) *Situation locative*

L'intégralité des lots de copropriété détenus par la Société sont loués à plusieurs locataires dans le cadre de baux commerciaux, comme suit :

Preneur	Date d'entrée en vigueur	Durée	Prochaine échéance <sup>1</sup>	Surface louée		
				Surface commerciale	Réserves	Parkings
Western Corporation	Demande de renouvellement à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2006			170 m <sup>2</sup>	—	—
Roussev Sport	1 <sup>er</sup> janvier 1998	9 ans	31 décembre 2006	207 m <sup>2</sup>	322 m <sup>2</sup>	6
	1 <sup>er</sup> janvier 1998	9 ans	31 décembre 2006	190 m <sup>2</sup>	—	—
	1 <sup>er</sup> janvier 1998	9 ans	31 décembre 2006	77,50 m <sup>2</sup>	—	—
TOTAL				644.50 m <sup>2</sup>	322 m <sup>2</sup>	6

<sup>1</sup> Sous réserve d'un préavis de six mois

Les baux sont consentis pour des activités de prêt-à-porter.

(b) Paris (3<sup>ème</sup> arrondissement), Quartier de l'Horloge

(i) *Situation géographique*

L'ensemble immobilier est situé en limite des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements de Paris, en face du Centre national d'art et de culture Georges Pompidou. Il est traversé par des axes piétonniers, et la desserte par les transports en commun est d'excellente qualité.

(ii) *Description de l'ensemble immobilier*

L'ensemble immobilier, élevé de six étages sur rez-de-chaussée et quatre niveaux de sous-sol, est divisé en volumes, au sein desquels sont organisées des copropriétés.

(iii) *Situation juridique*

La Société est propriétaire de plusieurs lots de copropriété à usage commercial situés en rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> sous-sol, d'une surface de 1.306 m<sup>2</sup> (loi Carrez) ainsi que de deux emplacements de stationnement situés en sous-sol pour les avoir acquis en 1981.

(iv) *Situation locative*

Les lots de copropriété sont loués à la société Compagnie de Restaurants et Cafétérias aux termes d'un bail commercial, et sont exploités sous l'enseigne « Flunch », comme suit:

Preneur	Date d'entrée en vigueur	Durée	Prochaine échéance <sup>1</sup>	Surface louée	
				Surface utile	Parkings
Compagnie de Restaurants et Cafétérias	1 <sup>er</sup> juillet 2000	9 ans	30 juin 2009	1.468 m <sup>2</sup>	–
Vacants	N/A	N/A	N/A	–	2
<b>TOTAL</b>				<b>1.468 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>

<sup>1</sup> Sous réserve d'un préavis de six mois

(c) Paris (1<sup>er</sup> arrondissement), Place des Innocents

(i) *Situation géographique*

L'ensemble immobilier est situé dans une zone piétonne, attenante au Forum des Halles dans le 1<sup>er</sup> arrondissement de Paris. Ce quartier qui présente une forte activité commerciale est très bien desservi par les transports en commun.

(ii) *Description de l'ensemble immobilier*

L'ensemble immobilier est composé de deux bâtiments, à usage de logements, de résidence hôtelière, de bureaux et de commerce, divisé en volume au sein desquels est organisée une copropriété.

(iii) *Situation juridique*

La Société est propriétaire de quatre lots de copropriété à usage commercial situés au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier, d'une superficie de 136 m<sup>2</sup> (loi Carrez), pour les avoir acquis en 1984.

(iv) *Situation locative*

Les lots de copropriété sont intégralement loués à deux locataires, comme suit :

<b>Preneur</b>	<b>Date d'entrée en vigueur</b>	<b>Durée</b>	<b>Prochaine échéance<sup>8</sup></b>	<b>Surface louée</b>
Boulevard du Jean	16 août 2000	9 ans	15 août 2009	93 m <sup>2</sup>
Cybergun	15 octobre 1998	9 ans	14 octobre 2007	47 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>				<b>140 m<sup>2</sup></b>

<sup>8</sup> Sous réserve d'un préavis de six mois

(d) Reims (51100), 27, avenue de Paris

(i) *Situation géographique*

L'ensemble immobilier est situé dans la partie ouest de l'agglomération de Reims et fait l'angle entre l'avenue de Paris et l'avenue d'Epernay. Ce quartier résidentiel est constitué de petits ensembles collectifs.

(ii) *Description de l'ensemble immobilier*

Il s'agit d'un ensemble immobilier dénommé « Marie Stuart » composé de trois bâtiments à usage commercial, professionnel et d'habitation achevé en 2003, divisé en quatre lots de volume.

L'ensemble immobilier comporte un espace à usage de stationnement en surface.

(iii) *Situation juridique*

La Société est propriétaire du lot de volume n° 2 développant une surface hors œuvre nette de 2.683 m<sup>2</sup>, situé en rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> sous-sol de l'ensemble immobilier, pour l'avoir acquis en 2004.

(iv) *Situation locative*

Le lot de volume, à usage de supermarché, est intégralement loué à la société Etablissements Balourdets aux termes d'un bail commercial, qui exploite un supermarché sous l'enseigne « Champion ».

<b>Preneur</b>	<b>Date d'entrée en vigueur</b>	<b>Durée</b>	<b>Prochaine échéance<sup>1</sup></b>	<b>Surface louée</b>		
				<b>Surface de vente</b>	<b>Réserves et locaux techniques</b>	<b>Parking s</b>
Etablissements Balourdets	17 septembre 2003	9 ans	16 septembre 2012	1.547 m <sup>2</sup>	630 m <sup>2</sup>	102
<b>TOTAL</b>				<b>1.547 m<sup>2</sup></b>	<b>630 m<sup>2</sup></b>	<b>102</b>

<sup>1</sup> Sous réserve d'un préavis de six mois

La surface de vente autorisée par la commission départementale de l'équipement commercial est de 1.547 m<sup>2</sup>.

Le supermarché constitue un établissement recevant du public (ERP) de type M, de deuxième catégorie, dont l'ouverture au public a été autorisée par arrêté en date du 11 mai 2005.

(e) Montpellier (34000), Allée Jules Milhau (le Triangle)

(i) *Situation géographique*

L'immeuble est situé sur le territoire de la commune de Montpellier, en centre-ville, en limite immédiate du centre commercial du Polygone. L'immeuble est localisé dans une rue piétonne. Le quartier est très bien desservi par les transports en commun.

(ii) *Description de l'immeuble*

L'immeuble est un immeuble à usage d'habitation, de bureaux, d'hôtel et de commerces, achevé en 1978, divisé en lots de volume, certains lots de volume étant soumis au statut de la copropriété. L'immeuble, élevé de vingt-et-un étages sur rez-de-chaussée et plusieurs niveaux de sous-sol, est un immeuble de grande hauteur (IGH).

Les lots situés en pied d'immeuble sont à usage de commerce.

(iii) *Situation juridique*

La Société est propriétaire de plusieurs lots de copropriété à usage commercial ou à usage de réserves situés au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble, d'une superficie de 2.526 m<sup>2</sup> (loi Carrez) pour les avoir acquis en 1980, 1982 et 1984.

(iv) *Situation locative*

Les lots appartenant à la Société sont intégralement loués à quatre locataires, comme suit :

Preneur	Date d'entrée en vigueur	Durée	Prochaine échéance <sup>1</sup>	Surface louée	
				Surface commerciale	Réserves et locaux techniques
JBH Diffusion	15 septembre 1997	9 ans	14 septembre 2006	202 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>
Sauramps et Compagnie	1 <sup>er</sup> janvier 1998	9 ans	31 décembre 2006	570 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>
Parfumerie Douglas France	1 <sup>er</sup> octobre 2002	9 ans	30 septembre 2008	885 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>
Société Nouvelle d'Expansion Redoute	1 <sup>er</sup> octobre 2002	9 ans	30 septembre 2008	672 m <sup>2</sup>	—
<b>TOTAL</b>				<b>2.329 m<sup>2</sup></b>	<b>409 m<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Sous réserve d'un préavis de six mois

### 6.3.3 Actifs à usage d'activités

(a) Ris Orangis (91130), Zone d'Activité de l'Orme Pomponne

(i) *Situation géographique*

L'ensemble immobilier est situé sur le territoire de la commune de Ris-Orangis, dans la Zone d'Activité Concertée de l'Orme Pomponne, à environ 20 km au sud de Paris. Cette commune est traversée par deux artères principales : la route nationale RN 7 et l'autoroute A 6 ainsi que par deux voies de dessertes secondaires. L'ensemble immobilier se trouve dans la partie sud ouest de la commune, à l'angle de la bretelle d'accès à l'autoroute A 6.

(ii) *Description de l'ensemble immobilier*

L'ensemble immobilier est constitué de deux bâtiments achevés en 2000, dont un bâtiment à usage principal d'activités élevé d'un étage sur rez-de-chaussée développant une surface hors œuvre nette de 8.350 m<sup>2</sup>, dont une surface hors œuvre nette de 1.250 m<sup>2</sup> à usage de bureaux d'exploitation (bâtiment 1), et un second bâtiment à usage principal de bureaux élevé d'un étage sur rez-de-chaussée développant une surface hors œuvre nette de 2.250 m<sup>2</sup> (bâtiment 2). L'ensemble immobilier comprend également cent soixante treize emplacements de stationnement extérieurs.

(iii) *Situation juridique*

L'ensemble immobilier a été érigé sous maîtrise d'ouvrage de Locindus et est détenu en pleine propriété. Le terrain d'assiette a été acquis en 2000.

Pour l'exploitation de l'entrepôt situé dans le bâtiment 1, Locindus a déposé le 27 avril 2005 une demande d'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement. Cette demande est en cours d'instruction à la date de visa du présent prospectus, l'administration devant en particulier se prononcer sur les mesures prévues par Locindus pour satisfaire aux prescriptions de l'arrêté ministériel du 5 août 2002 relatif à la prévention des sinistres dans les entrepôts couverts soumis à autorisation sous la rubrique 1510.

(iv) *Situation locative*

L'ensemble immobilier est entièrement loué à deux locataires, comme il est indiqué dans le tableau ci-après :

Preneur	Date d'entrée en vigueur	Durée	Prochaine échéance <sup>1</sup>	Surface louée	
				Bureaux et activités	Parkings
AOIP	1 <sup>er</sup> janvier 2005	9 ans	31 décembre 2011	2.250 m <sup>2</sup>	85
SDV Logistique Internationale	15 février 2005	9 ans	14 mars 2007	7.416 m <sup>2</sup>	88
<b>TOTAL</b>				<b>9.666 m<sup>2</sup></b>	<b>173</b>

<sup>1</sup> Sous réserve d'un préavis de six mois

(b) Portet-sur-Garonne (31120), Zone d'Activité de Saint Martory

(i) *Situation géographique*

L'immeuble est situé sur le territoire de la commune de Portet-sur-Garonne, à 11 km au sud de Toulouse, en retrait de l'axe de la route nationale RN 20 et de l'autoroute A 64, dans une zone commerciale qui bénéficie de la présence de l'enseigne « Carrefour » et de nombreuses enseignes d'envergure nationale. Le secteur est bien desservi par les transports en commun.

(ii) *Description de l'immeuble*

L'immeuble développe une surface hors œuvre nette de 765 m<sup>2</sup> (soit une surface utile de 873 m<sup>2</sup>) en rez-de-chaussée élevé d'un étage partiel.

(iii) *Situation juridique*

L'immeuble, acquis en l'état futur d'achèvement en 1991, est détenu en pleine propriété.

(iv) *Situation locative*

L'immeuble est entièrement loué à la société « Dekra-Veritas Automobiles SNC », comme suit :

Preneur	Date d'entrée en vigueur	Durée	Prochaine échéance <sup>1</sup>	Surface louée
Dekra-Veritas Automobiles SNC	1 <sup>er</sup> juillet 1996	18 ans	30 juin 2014	873 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>				873 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup>Sous réserve d'un préavis de six mois

Il s'agit d'un bail « tous commerces ».

Le preneur est autorisé à consentir librement des sous-locations.

(c) Les Pennes Mirabeau (13170), CD6, Zone Commerciale de Plan de Campagne

(i) *Situation géographique*

L'immeuble est situé sur le territoire de la commune des Pennes Mirabeau, à 20 km au nord de Marseille et à 10 km au sud d'Aix en Provence, dans une zone commerciale qui bénéficie de la présence de l'enseigne « Géant » et de nombreuses enseignes d'envergure nationale. Le secteur est bien desservi par les transports en commun et l'accès routier y est aisé.

(ii) *Description de l'immeuble*

L'immeuble a développé une surface hors œuvre nette de 870 m<sup>2</sup> comprenant un atelier de 475 m<sup>2</sup> et des bureaux annexes (soit une surface utile de 825,50 m<sup>2</sup>), en rez-de-chaussée élevé d'un étage partiel.

(iii) *Situation juridique*

L'immeuble, acquis en l'état futur d'achèvement en 1992, est détenu en pleine propriété.

(iv) *Situation locative*

L'immeuble est entièrement loué à la société « Dekra-Veritas Automobiles SNC », comme suit :

Preneur	Date d'entrée en vigueur	Durée	Prochaine échéance <sup>1</sup>	Surface louée
Dekra-Veritas Automobiles SNC	1 <sup>er</sup> juillet 1996	18 ans	30 juin 2014	825,5 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>				825,5 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup>Sous réserve d'un préavis de six mois

Il s'agit d'un bail « tous commerces ».

Le preneur est autorisé à consentir librement des sous-locations.

## **6.4 Réglementation applicable aux activités du Groupe**

### **6.4.1 Mode de détention des actifs immobiliers du Groupe**

Le Groupe est propriétaire des actifs immobiliers, selon différents modes de détention (propriété, co-propriété et propriété dans le cadre d'une division de volumes), principalement destinés à la location selon différents régimes juridiques.

### **6.4.2 Régime juridique applicable à la détention des actifs**

Les actifs immobiliers peuvent être détenus en pleine propriété. Ils peuvent être soumis à un régime de division immobilière, que ce soit dans le cadre du régime de la copropriété ou de la division en volume.

#### **(a) Le régime de la copropriété**

Le régime de la copropriété, régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, s'applique aux immeubles bâtis ou groupes d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de partie commune. Chaque copropriétaire est titulaire d'un lot comprenant la propriété exclusive d'une partie privative et d'une quote-part des parties communes de la copropriété. Les quotes-parts qu'il détient dans les parties communes permettent de déterminer les droits de vote détenus par le propriétaire au sein des assemblées de co-propriétaires et la quote-part qu'il doit supporter dans l'entretien et les charges de celles-ci.

L'immeuble fait l'objet d'un état descriptif de division qui détermine les différents lots la composant et d'un règlement de copropriété qui fixe les règles relatives à la destination des parties privatives et des parties communes, aux conditions de leur jouissance et à l'administration des parties communes. Ces documents sont publiés à la conservation des hypothèques.

L'ensemble des copropriétaires est représenté par le syndicat des copropriétaires dont l'organe exécutif est le syndic. La mission du syndic est de convoquer les assemblées de copropriétaires, d'établir le budget prévisionnel nécessaire à l'entretien et à la conservation des immeubles et d'agir au nom du syndicat des copropriétaires en toutes circonstances pour la sauvegarde de ses intérêts. Chaque année, une assemblée générale de copropriété est convoquée par le syndic afin notamment d'adopter le budget prévisionnel. Elle peut également être convoquée lorsqu'il faut approuver des travaux ou prendre des décisions particulières de la copropriété. Les décisions courantes sont prises à la majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés alors que les décisions d'administration sont prises à la majorité absolue de tous les copropriétaires.

#### **(b) Régime de la division en volume**

Un ensemble immobilier peut également faire l'objet d'une « division en volumes » : ce mode de division est une création de la pratique qui trouve son origine dans la nécessité d'organiser des ensembles immobiliers complexes où ont été superposés des ouvrages ou biens publics (notamment voiries et lignes ferroviaires ou de métros) et des ouvrages privés de nature différente (tels que habitation, bureaux et centres commerciaux). Ainsi, par exemple, l'actif immobilier sis à Reims (51100) constitue un lot de volume d'un ensemble immobilier complexe.

Sur le fondement de l'article 552 du Code civil, la division en volumes opère une dissociation entre la propriété du dessus (droit de superficie et espace) et du dessous (sols et

tréfonds), permettant ainsi la création de droits de propriété sur des volumes limités verticalement et non des terrains.

La propriété d'un volume emporte la propriété de tout ce qui est construit à l'intérieur des limites de ce volume, ainsi que le droit de construire au sein de ces mêmes limites. Ces limites sont établies par des côtes altimétriques et par référence à des plans cotés. Un état descriptif de division en volumes a pour objet de définir l'ensemble des volumes qui composent l'ensemble immobilier ainsi divisé. Un ensemble immobilier objet d'une division en volumes ne comporte pas de parties communes et les relations entre les différents lots de volume sont régis par des droits et obligations respectifs et par la constitution de servitudes réciproques.

Ces servitudes, ainsi que les contraintes d'urbanismes et les règles de fonctionnement de la division en volumes sont également intégrées dans l'état descriptif de division en volumes. Cet état descriptif de division est publié à la conservation des hypothèques.

La gestion de l'ensemble immobilier et le respect des règles édictées dans l'état descriptif de division sont assurés par une association syndicale ou une association foncière urbaine libre spécialement constituée entre les propriétaires des volumes qui en sont les membres. Contrairement à la copropriété, les règles de délibération au sein de ces associations sont librement décidées entre les propriétaires, lors de la rédaction de leurs statuts.

### **6.4.3 Régimes juridiques des baux commerciaux**

Le statut des baux commerciaux, issu du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 codifié pour partie aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, est un statut d'ordre public s'appliquant à tout bail conclu par un preneur (inscrit au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers), concernant un immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce.

Les baux commerciaux sont conclus pour une durée minimale de neuf ans, avec faculté pour le preneur de résilier le bail à chaque échéance triennale sous réserve d'un délai de préavis de six mois, sauf stipulation expresse contraire.

Le preneur bénéficie d'un droit au renouvellement auquel le propriétaire ne peut s'opposer qu'en contrepartie du paiement d'une indemnité d'éviction, destinée à compenser la perte totale ou partielle du fonds de commerce, ou au moins de la valeur du droit au bail, ainsi que des frais et charges accessoires.

Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En règle générale, une clause d'indexation annuelle est insérée dans le bail de manière à ce que le loyer soit indexé sur la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction. A défaut, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation du loyer, à moins que ne soit établie une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative. Les baux de locaux commerciaux comprennent parfois une clause de loyer variable aux termes de laquelle le loyer est déterminé en fonction d'un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé dans les locaux loués, avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par le bailleur. L'insertion d'une telle clause permet au bail d'échapper aux règles sur la fixation du loyer lors du renouvellement du bail, mais impose que le mécanisme de cette fixation soit contractuellement prévu, à défaut, le loyer du bail renouvelé sera le même que celui du bail expiré.

A l'expiration du terme contractuel, le bail est tacitement prorogé jusqu'à la délivrance d'un congé, soit à l'initiative du bailleur, soit à l'initiative du preneur.

Le bailleur peut donc délivrer congé avec refus de renouvellement. Dans cette hypothèse, le bailleur est tenu au paiement de l'indemnité d'éviction susvisée, sauf à établir un motif grave et légitime à l'encontre du preneur.

Mais le bailleur peut également délivrer congé avec offre de renouvellement. Dans cette hypothèse, le bail est renouvelé aux mêmes termes et conditions, à l'exception généralement des conditions financières. Le preneur peut également délivrer au bailleur une demande de renouvellement.

A la suite d'un congé avec offre de renouvellement délivré par le bailleur ou d'une demande de renouvellement émanant du preneur, le loyer peut être fixé, soit à l'amiable entre les parties, soit judiciairement. En effet, à défaut d'accord amiable, la contestation sur le montant du loyer du bail renouvelé doit être portée dans les deux ans à compter de la délivrance du congé devant le tribunal de grande instance pour sa fixation judiciaire. Le loyer du bail renouvelé doit répondre à deux principes : il doit correspondre à la valeur locative des locaux et il doit être plafonné, c'est-à-dire que l'augmentation de loyer ne peut excéder la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Il sera fait échec à cette règle du « plafonnement » en cas de modification des caractéristiques du local considéré, de la destination des lieux, des obligations respectives des parties et/ou des facteurs locaux de commercialité ou si la durée du bail prévue contractuellement excède neuf années.

Echappent également cette règle du « plafonnement » les locaux « monovalents » (destinés du fait de leur agencement et aménagement particuliers à l'exercice d'une seule activité), les baux d'une durée initiale de neuf ans mais qui, par le fait d'une tacite reconduction, ont une durée globale effective de plus de douze ans, ainsi que les baux à usage de bureaux.

#### **6.4.4 Le respect de la sécurité, de l'environnement et de la santé**

##### **(a) Respect des normes de sécurité**

Certains immeubles sont susceptibles de relever de la réglementation applicable aux immeubles recevant du public tel que définie par les articles L. 123-1 à L. 123-4 et R. 123-1 à R. 123-55 du Code de la construction et de l'habitation. Ces dispositions définissent les règles de sécurité applicables à de tels immeubles et notamment les mesures de protection contre les risques d'incendie et de panique. Constituent des établissements recevant du public (ERP) tous bâtiments, locaux ou enceintes dans lesquelles des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

Les permis de construire afférents à des établissements recevant du public ne peuvent être délivrés qu'après consultation de la commission de sécurité. Si les travaux ne sont pas soumis à permis de construire, ils ne peuvent être exécutés qu'après autorisation du maire donnée après avis de la commission de sécurité compétente.

Les constructeurs, propriétaires et exploitants des établissements recevant du public sont tenus, tant au moment de la construction qu'au cours de l'exploitation, de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes, et doivent s'assurer que les installations et équipements sont maintenus et entretenus en conformité avec la réglementation. A ce titre, ils font procéder, pendant la construction et périodiquement, en cours d'exploitation, aux vérifications nécessaires par des organismes ou personnes agréées.

L'ouverture d'un établissement recevant du public requiert la délivrance par le maire d'un arrêté qui sera délivré après avis positif de la commission de sécurité lorsqu'elle aura procédé à une visite de réception dudit établissement. Ainsi, par exemple, l'actif immobilier sis à Reims (51100) relève de cette réglementation, et un arrêté d'ouverture au public a été délivré

le 11 mai 2004. En outre, des visites de la commission de sécurité au sein de l'établissement ont lieu périodiquement afin de vérifier le respect des normes de sécurité.

Par ailleurs, certains immeubles (comme par exemple la Tour Arago, la Tour Areva et la Tour Maine Montparnasse) sont susceptibles de relever de la réglementation applicable aux immeubles de grande hauteur telle que définie aux articles L. 122-1 et suivants et R. 122-1 à R.122.29 du Code de la construction et de l'habitation.

Un immeuble de grande hauteur (IGH) est susceptible de faire l'objet périodiquement de visites de la commission de sécurité afin de s'assurer du respect de la réglementation applicable. L'occupation totale ou partielle d'un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la constatation du respect des prescriptions de sécurité. Le propriétaire adresse à cet effet une demande au maire qui se prononce après avis de la commission de sécurité.

En outre, la réalisation de travaux au sein d'un immeuble de grande hauteur nécessite l'autorisation préalable du représentant de l'Etat dans le département donné sur avis de la commission départementale de la protection civile.

(b) Droit de l'environnement

Depuis la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative aux risques technologiques et naturels, le preneur doit être informé par le propriétaire d'un immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrits ou approuvés ou, enfin, d'un immeuble situé dans une zone de sismicité, des risques afférents à cette zone. Cet état des risques doit être annexé au bail.

Certaines installations détenues par le Groupe peuvent être soumises à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) prévue par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 à présent codifiée aux articles 511-1 et suivants du Code de l'environnement. Une installation classée est une installation qui peut présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments. Ces installations sont placées sous le contrôle du préfet. L'exploitant d'une installation classée est tenu, selon la nature et l'importance de ladite installation classée, soit de procéder à sa déclaration, soit d'obtenir une autorisation. De même, toute transformation d'une installation classée ou tout changement d'exploitant doit être notifié au préfet. Enfin, lorsqu'une installation classée est mise à l'arrêt, son exploitant doit en informer le préfet au préalable et doit remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients visés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement.

(c) Droit de la santé publique

Pour les immeubles dont il est propriétaire, le Groupe est soumis à la réglementation relative à l'amiante, telle que prévue notamment aux articles L. 1334-13, R. 1334-14 à R. 1334-29 du Code de la santé publique. Selon le niveau d'état de conservation de l'amiante détectée au sein d'un actif immobilier, le propriétaire doit faire procéder soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux, soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement de l'atmosphère, soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante.

Par ailleurs, le propriétaire doit élaborer et mettre à jour un dossier technique amiante tel que défini par l'article R. 1334-26 du Code de la santé publique, comportant les informations sur la localisation et l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante. Il est

tenu à la disposition des occupants de l'immeuble et des personnes susceptible d'effectuer des travaux sur l'immeuble.

#### **6.4.5 Les autorisations d'urbanisme**

##### **(a) Les permis de construire et déclarations de travaux**

Aux termes des articles L. 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme, quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Le permis de construire est également imposé pour la réalisation de travaux sur des constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

Toutefois, certains aménagements et exceptions ont été prévus. En premier lieu, l'article L. 422-1 du Code de l'urbanisme prévoit des exemptions à l'obligation d'obtention du permis de construire. Les constructions ou travaux visés sont alors soumis à un simple régime de déclaration. Il s'agit en règle générale de travaux de peu d'importance. Par ailleurs, l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme place hors du champ d'application du permis de construire et de la déclaration de travaux les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de construction.

Pour être obtenu, un permis de construire doit, au préalable, faire l'objet d'un dossier de demande déposé auprès de l'autorité administrative compétente. Le service chargé de l'instruction de la demande de permis de construire recueille, au nom de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation, l'accord ou l'avis des personnes publiques, services ou commissions intéressées par le projet soumis à examen.

Par ailleurs, le service instructeur procède à l'examen de la demande en appréciant la constructibilité du terrain, le respect des règles d'urbanisme et les conditions de réalisation du projet. L'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis de construire se prononce par arrêté. Le permis de construire délivré devient exécutoire de plein droit dès lors qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au préfet.

Le permis de construire doit faire l'objet de mesures de publicité sur le terrain et en mairie aux fins d'information des tiers. Le permis de construire est périmé si les constructions qu'il autorise ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de la notification de sa délivrance ou de la délivrance tacite du permis de construire, avec possibilité de prorogation d'un an. A l'achèvement des travaux, le bénéficiaire du permis de construire dépose en mairie une déclaration d'achèvement des travaux. Suite à ce dépôt, le service d'urbanisme qui a instruit le permis de construire s'assure, de la conformité de ces derniers au permis de construire et délivre à cet effet le certificat de conformité si la construction est conforme au permis de construire.

L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des dispositions du Code de l'urbanisme et de la réglementation relative au permis de construire est sanctionnée en vertu des dispositions de l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme.

##### **(b) Les autorisations d'exploitation commerciale**

La loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, dite loi « Royer », modifiée par la loi n° 96-1018 du 15 juillet 1996, qui a été partiellement intégrée dans le Code de commerce sous les articles L. 720-1 et suivants, soumet la création et l'extension de toute implantation commerciale d'une certaine superficie à une autorisation d'exploitation commerciale préalablement à la délivrance d'un permis de construire

dénommé « autorisation CDEC » du nom de l'organisme qui la délivre, la commission départementale d'équipement commercial.

Afin de contrôler les implantations commerciales, l'article L. 720-5 du Code de commerce soumet à autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant notamment pour objet :

- la création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> comme l'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 300 m<sup>2</sup> ou devant le dépasser ;
- la création et l'extension d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale supérieure à 300 m<sup>2</sup> ou devant dépasser ce seuil par la réalisation du projet ;
- les constructions nouvelles, les extensions ou les transformations d'immeubles existants entraînant la constitution d'établissements hôteliers d'une capacité supérieure à 30 chambres hors de la région d'Ile-de-France et à 50 chambres dans cette dernière.

L'autorisation d'exploitation commerciale doit intervenir avant la délivrance du permis de construire, ou, s'il y a lieu, avant la réalisation du projet si le permis de construire n'est pas exigé.

Ainsi, par exemple, s'agissant de l'actif immobilier sis à Reims (51100), une autorisation pour l'exploitation commerciale d'une surface de vente de 1.547 m<sup>2</sup> a été obtenue le 14 juin 2000.

L'autorisation d'équipement commercial est un préalable à l'exploitation de surfaces commerciales. En l'absence d'autorisation d'équipement commercial ou en cas de méconnaissance de ses prescriptions, le fait d'entreprendre des travaux afin de réalisation d'un des projets ci-avant énoncés ou le fait d'exploiter une surface de vente ou un établissement hôtelier est passible de sanctions pénales (amendes de 5<sup>ème</sup> classe) spécifiques à cette réglementation nonobstant l'application éventuelle des sanctions prévues par le Code de l'urbanisme (article L. 480-4 et s.).

(c) Agrément administratif des locaux de travail

Les articles L. 510-1 à L. 510-4 et R. 510-1 et suivants du Code de l'urbanisme prévoient que la construction, la reconstruction, l'extension de tous locaux ou installation servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement doivent être soumis à un agrément de l'autorité administrative.

Cette procédure d'agrément demeure applicable à la seule région Ile-de-France pour les opérations du secteur privé et des collectivités territoriales.

L'agrément est une autorisation à caractère personnel qui doit être demandée par la personne qui doit réaliser l'opération de construction, de reconstruction ou d'extension. L'agrément est une autorisation administrative qui est nécessaire à la délivrance d'un permis de construire.

Les sanctions de l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme sont applicables en cas de défaut d'agrément ou d'infraction à la réglementation applicable en telle matière.

- (d) Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme

L'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 emporte certaines modifications au régime des autorisations d'urbanisme tel que décrit aux termes de la présente section 6.4.5 et particulièrement à la réglementation du permis de construire.

Toutefois, ces nouvelles dispositions n'entreront en vigueur qu'à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat non paru à ce jour.

#### **6.4.6 Régime fiscal applicable à la Société**

La Société exercera l'option pour l'application du régime des SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts avec effet au premier jour de l'exercice en cours à cette date. HC Invest, dont la Société détiendra plus de 95% du capital à l'issue de l'Apport-Scission SCI, exercera également l'option pour le régime SIIC, avec effet à la même date.

L'option rend normalement exigible l'impôt sur les sociétés au taux de 16,5% sur les plus-values constatées sur les actifs immobiliers et les parts de sociétés visées à l'article 8 du Code général des impôts. En l'absence de plus-values constatée par la Société sur ses biens, l'option pour le régime SIIC n'entraînera aucun coût fiscal à ce titre. En revanche, sur la base de l'expertise de l'actif immobilier détenu par HC Invest, réalisée au mois d'avril 2006, la Société estime que la plus-value latente sur l'immeuble détenu par HC Invest qui devrait être constatée à la date de l'option de la Société pour le régime SIIC devrait s'élever à environ 80.000 euros. En conséquence, HC Invest sera soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de 16,5% au titre de cette plus-value, et devra donc acquitter un montant d'impôt à cet égard de l'ordre d'environ 13.200 euros. Cet impôt sera payable par quart, la première fois le 15 décembre 2006, année de l'option pour le régime SIIC, puis le 15 décembre des trois années suivantes.

Ce régime permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail, sur les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ayant un objet identique aux SIIC ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC, et sur les dividendes reçus de filiales soumises au régime fiscal des SIIC.

En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à hauteur de 85% des bénéfices exonérés issus de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail, de 50% des plus-values issues de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble, de participations dans des sociétés de personnes ayant un objet identique aux SIIC et de participations dans des filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC et de l'intégralité des dividendes reçus de filiales ayant exercé l'option pour le régime fiscal des SIIC.

La Société optera pour le régime SIIC avec effet au titre de l'exercice ouvert le premier jour du mois suivant l'ouverture des négociations des promesses d'actions de la Société. Pour permettre l'exercice de cette option, l'assemblée générale de la Société appelée le 26 juin 2006 à approuver les opérations décrites au chapitre 2 du présent prospectus se prononcera également sur une clôture anticipée de l'exercice social de la Société au dernier jour du mois au cours duquel interviendra l'ouverture des négociations des promesses d'actions sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup>.

## **6.5 Assurances**

### **6.5.1 Assurances et couvertures des risques**

La politique en matière d'assurance de la Société vise notamment à protéger le patrimoine immobilier et à se prémunir contre les responsabilités encourues.

La politique d'assurance de la Société poursuit les objectifs suivants :

- identification et quantification des risques les plus importants en termes d'exposition et de capitaux assurés ;
- souscription de couvertures d'assurances dommages aux biens/pertes de loyers et responsabilité civile propriétaire d'immeubles adaptées aux sinistres qui peuvent être raisonnablement anticipés, pour des montants évalués soit par des expertises agréées par les assureurs, soit après estimation des risques faite en collaboration avec les services internes de Locindus, des tiers (syndicats de copropriété, locataires), le courtier de Locindus et/ou les services d'ingénierie des assureurs ;
- recherche d'un équilibre entre le coût des couvertures d'assurances et les garanties apportées par celles-ci ;
- choix d'assureurs et de co-assureurs de premier plan.

Les primes d'assurances sont essentiellement afférentes aux contrats d'assurances de dommages aux biens/pertes de loyers et responsabilité civile propriétaire d'immeubles en raison de leur importance stratégique pour la Société en termes de capitaux assurés et de risque. La plupart de ces primes sont toutefois refacturées aux locataires.

### **6.5.2 Les couvertures d'assurances**

Les couvertures d'assurances dont bénéficiera la Société après réalisation des opérations décrites au chapitre 2 du présent prospectus peuvent être classées en trois catégories :

- assurances des dommages aux biens/pertes de loyers et responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- assurances construction ;
- assurances de responsabilité civile exploitation et professionnelle.

Ces couvertures d'assurances sont souscrites auprès de sociétés d'assurances de premier plan et sont comparables à celles d'entités de taille et d'activités similaires à celles de la Société.

#### **(a) Assurances dommages aux biens/pertes de loyers et responsabilité civile propriétaire d'immeubles**

Les polices d'assurances dommages aux biens/pertes de loyers et responsabilité civile propriétaire d'immeubles sont souscrites :

- (i) par Locindus, actionnaire majoritaire de la Société, pour les immeubles détenus en pleine propriété et donnés en location ;
- (ii) par les syndicats de copropriété s'agissant d'immeubles placés sous le régime de la copropriété ;
- (iii) par les locataires sur certains actifs immobiliers.

Les garanties accordées par ces contrats varient en fonction de l'immeuble considéré.

Les actifs immobiliers sont, dans l'ensemble et sous certaines conditions (notamment de reconstruction de l'immeuble en cas de sinistre), assurés en valeur de reconstruction à neuf, sauf en cas d'une vétusté estimée supérieure à un pourcentage compris entre 25% et 35%. Le montant de l'indemnisation est évalué soit à la date du sinistre, soit à la date de reconstruction. En outre, ces contrats prévoient, dans l'ensemble, la couverture des pertes indirectes.

Les pertes de loyers sont assurées pour des périodes allant de 12 mois à 36 mois.

La responsabilité civile de la Société en qualité de propriétaire est également assurée pour des montants compris entre 356.120 euros et 15.234.230 euros selon les actifs et les garanties accordées.

Les primes d'assurance dommage aux biens/pertes de loyers et responsabilité civile propriétaire d'immeubles sont, dans l'ensemble, refacturées aux locataires dans les charges de fonctionnement.

De manière générale, la Société estime que les polices d'assurances dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs immobiliers assurés et du niveau de risque encouru.

(b) Assurance construction

Les opérations de rénovation et/ou de mise en conformité ont été réalisées sur certains actifs immobiliers en 1996-1997, 2003 et 2006.

Les polices d'assurances construction dont bénéficie la Société ont été soit souscrites au niveau de Locindus, pour les besoins des opérations de rénovation et/ou de mise en conformité susmentionnées, ou transférées à Locindus, en cas d'acquisition d'immeubles faisant l'objet de telles garanties.

Ces contrats répondent à l'obligation légale d'assurance résultant des articles L. 242-1 et suivants du Code des assurances en cas de travaux de bâtiment et couvrent, d'une part, l'ouvrage exécuté à hauteur du coût total des travaux réalisés (assurance dite Dommages-Ouvrages - DO) et, d'autre part, la responsabilité du maître d'ouvrage (assurance dite Constructeur Non réalisateur - CNR).

Ces assurances sont souscrites au cas par cas : le montant des primes et le niveau de couverture est donc fonction de la nature et de l'importance des travaux de rénovation réalisés.

(c) Assurance de responsabilité civile exploitation et professionnelle

La Société bénéficie du contrat d'assurance de responsabilité civile n°299 919 26 04 souscrit par le Groupe Locindus, son actionnaire majoritaire, auprès d'Axa. Ce contrat a pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2006, pour une durée ferme de deux ans. A l'échéance de cette période, il sera renouvelable par tacite reconduction.

Les garanties accordées par ce contrat d'assurance sont les suivantes :

Garantie	Montant	Franchise
<b><u>Responsabilité civile exploitation / avant livraison</u></b>		
Tous dommages confondus (avec des sous-limitations pour les dommages corporels, matériels, immatériels et immatériels non consécutifs et atteintes à l'environnement – sauf installations classées soumises à autorisation)	50.000 à 10.000.000 euros par sinistre (selon la garantie)	1.500 euros et 15.000 euros pour les dommages immatériels non consécutifs
<b><u>Responsabilité civile après livraison / responsabilité civile professionnelle</u></b>		
Tous dommages confondus (avec des sous-limitations pour les dommages immatériels non consécutifs et l'activité de maîtrise d'œuvre)	1.000.000 à 3.050.000 euros par an (selon la garantie)	1.500 euros et 15.000 euros pour les dommages immatériels non consécutifs
<b><u>Protection pénale et recours</u></b>		
	76.225 euros par sinistre	Pas de franchise

### 6.5.3 Eléments d'appréciation des couvertures souscrites

Les garanties décrites ci-avant le sont à titre indicatif d'une situation à un moment donné et ne peuvent être retenues comme étant permanentes du fait des modifications susceptibles d'intervenir à tout moment du fait des contraintes des marchés d'assurances et/ou de tout arbitrage éventuel de la Société ou des entités souscriptrices de ces contrats d'assurances (locataires et syndicats de copropriété).

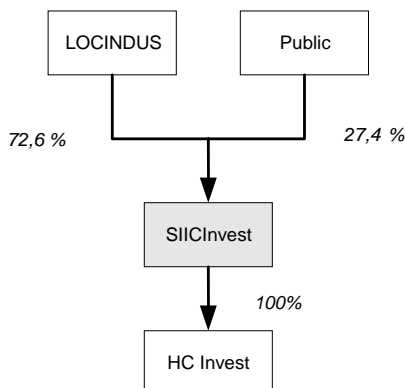
Les garanties décrites ci-avant peuvent également varier selon les actifs immobiliers assurés, et notamment compte tenu de leurs localisations, de leurs spécificités ou en fonction de la nature des activités exercées.

Le niveau des couvertures d'assurances retenu vise à fournir, dans le respect des objectifs ci-dessus indiqués et sous réserve des contraintes liées aux marchés d'assurances, les capacités financières permettant une couverture significative des sinistres raisonnablement prévisibles et assurables quant à leur montant et leur probabilité.

A la date de visa du présent prospectus, aucun sinistre majeur et/ou significatif, susceptible de modifier tant les conditions futures de couvertures que les montants globaux des primes d'assurance n'est intervenu.

## 7. **ORGANIGRAMME DE LA SOCIÉTÉ AU SEIN DU GROUPE LOCINDUS**

L'organigramme simplifié, ci-dessous, présente la Société au sein du Groupe Locindus après réalisation des opérations décrites au chapitre 2 du présent prospectus :



Les relations du Groupe Locindus avec la Société sont décrites au chapitre 19 du présent prospectus.

La Société n'a qu'une filiale qu'elle détient à 100%, la société HC Invest. Une présentation de cette société figure au chapitre 25 du présent prospectus.

## 8. **PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS**

Voir section 6.3 du présent prospectus.

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

*La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues avec l'ensemble du prospectus et notamment les comptes et données consolidés pro forma de la société SIICInvest (ex-Scribe Bail Indus) pour les exercices 2003 et 2004 (normes comptables françaises), les comptes consolidés pro forma pour l'exercice 2004 et 2005 (en normes comptables IFRS). Les états financiers consolidés pro forma (en normes comptables françaises pour les périodes 2003 et 2004 et internationales pour les périodes 2004 et 2005) présentés dans le prospectus n'ont pas fait l'objet d'un audit mais d'un examen des commissaires aux compte, conformément à leurs normes professionnelles. Ils ont été élaborés à partir des informations issues des comptes annuels de HC Invest ainsi que des comptes annuels audités de la Société et de Locindus qui procédera aux différents apports tels que décrits au chapitre 2 du présent prospectus. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la réalisation de l'ensemble des opérations d'Apports-Scissions est effectuée sous les conditions suspensives mentionnées à la section 2.2.2(a)(iv). L'évaluation de l'activité de la Société doit être effectuée en tenant compte des informations contenues au chapitre 4 du présent prospectus.*

### 9.1 **Présentation générale**

#### 9.1.1 **États financiers consolidés pro forma**

Le présent prospectus contient les comptes consolidés *pro forma* pour les trois derniers exercices clos les 31 décembre 2003 et 2004, établis en normes comptables françaises (les « **Comptes Consolidés Pro Forma** »), les comptes consolidés *pro forma* pour 2004 et 2005 établis en normes

comptables IFRS (les « **Comptes Consolidés Pro Forma IFRS** »), ensemble avec les Comptes Consolidés *Pro Forma*, les « **États Financiers Consolidés Pro Forma** ».

Les États Financiers Consolidés *Pro Forma* du Groupe pour les périodes considérées ont été élaborés à partir des informations issues des comptes annuels de HC Invest ainsi que des comptes annuels audités de la Société et de Locindus. Le présent prospectus contient aussi les comptes sociaux historiques audités de la Société, avant la réalisation des Apports-Scissions. Ces comptes ne sont pas représentatifs de la situation financière de la Société post Apports-Scissions. Bien que la Société n'ait pas été propriétaire des actifs et passifs immobiliers et n'ait pas exercé les activités comprises dans son périmètre d'activité actuel durant les périodes considérées, les États Financiers Consolidés *Pro Forma* présentent le patrimoine et les résultats directement rattachables à l'activité du Groupe et comptabilisés au sein du Groupe Locindus au cours des périodes considérées, à partir des hypothèses que le Groupe a considérées comme raisonnables en la circonstance. Cependant, compte tenu des modalités des Apports-Scissions (voir chapitre 2 du présent prospectus) et des hypothèses retenues pour l'établissement des États Financiers Consolidés *Pro Forma*, certains éléments comptabilisés au bilan et/ou au compte de résultat de la société apporteuse n'ont pas été comptabilisés dans les États Financiers Consolidés *Pro Forma*. L'attention des investisseurs est appelée sur les principes et hypothèses retenus dans la préparation des États Financiers Consolidés *Pro Forma*, dont les investisseurs sont invités à prendre connaissance de manière détaillée. Les États Financiers Consolidés *Pro Forma*, qui n'ont pas été audités par les commissaires aux comptes, ont néanmoins fait l'objet d'un examen conformément à leur doctrine professionnelle. Les Commissaires aux comptes ont conclu que les informations *pro forma* retraitées IFRS ont été adéquatement établies sur la base indiquée et que cette base est conforme aux méthodes comptables décrites dans les notes annexes. Pour ces différentes raisons, les États Financiers Consolidés *Pro Forma* ne sont cependant pas nécessairement représentatifs de ce qu'auraient été la situation financière et les résultats du Groupe s'il avait exercé son activité comme une entité distincte, autonome et cotée au cours des périodes présentées et ne sont pas indicatifs de ses futures performances (voir chapitre 4 du présent prospectus).

Les comptes consolidés du Groupe seront, à compter de son introduction en bourse, établis selon les normes IFRS. L'application de ces nouvelles normes aura un impact significatif dans de nombreux domaines et générera des différences importantes par rapport aux comptes établis par le Groupe conformément aux normes comptables françaises. Les principales différences résultant de l'application des normes IFRS au titre des exercices 2004 et 2005 et aux fins des comptes *pro forma* du Groupe sont présentées ci-dessous par rapport aux normes comptables françaises. Ces différences étant observées au titre de comptes *pro forma*, il est possible que les différences qui résulteront de l'application des normes IFRS au titre de l'exercice 2006 ne soient pas identiques aux différences exposées dans le présent prospectus. De plus, les Comptes Consolidés *Pro Forma* IFRS ont été établis sur la base des connaissances actuelles du Groupe sur les options, normes, interprétations et questions techniques relatives aux normes IFRS ; en fonction de l'évolution de ces paramètres, il est possible que le bilan d'ouverture présenté ne soit pas le bilan d'ouverture à partir duquel les comptes consolidés de l'exercice 2006 seront effectivement établis.

Le régime des SIIC permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail, sur les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ayant un objet identique aux SIIC ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC, et sur les dividendes reçus de filiales soumises au régime fiscal des SIIC.

En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à hauteur de 85% des bénéfices exonérés issus de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail, de 50% des plus-values issues de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble, de participations dans des sociétés de personnes ayant un objet identique aux SIIC et de participations

dans des filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC et de l'intégralité des dividendes reçus de filiales ayant exercé l'option pour le régime fiscal des SIIC.

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 au cours duquel interviendra l'ouverture des négociations des promesses d'actions sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup>. Les actions émises en rémunération des Apports-Scissions donneront droit à dividendes au titre de cet exercice clos par anticipation, étant précisé cependant qu'aucun dividende ne devrait être distribué au titre dudit exercice. Dans les quatre mois suivant l'ouverture du nouvel exercice, la Société et ses filiales éligibles exerceront 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 dans les conditions de droit commun au titre des bénéfices réalisés au cours de l'exercice clos le dernier jour du mois de la distribution des titres rémunérant les Apports-Scissions de l'opération tel qu'indiqué ci-dessus. Le montant exact de ces bénéfices dépendra de la période écoulée entre la date de réalisation des Apports-Scissions et la clôture de cet exercice. Les plus-values latentes éventuellement constatées le premier jour du nouvel exercice sur les immeubles et sur les parts des sociétés soumises à l'article 8 du Code général des impôts que la Société détiendrait à la suite de la réalisation des Apports-Scissions devraient en principe être soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de 16,5% (« *exit tax* »). Toutefois, dans la mesure où les apports des actifs, autres que les parts de HC Invest, auront été réalisés à leur valeur vénale, la Société estime qu'aucune plus-value latente significative sur les Apports-Scissions ne devrait exister à la clôture de l'exercice et donc qu'aucun impôt significatif ne devrait être dû à ce titre par la Société compte tenu de la courte période prévue entre la date de réalisation des Apports-Scissions et la date de clôture de l'exercice considéré. En revanche, l'apport des parts sociales de HC Invest sera effectué, au plan comptable, à la valeur nette comptable (voir chapitre 2 du présent prospectus). Sur la base de l'expertise de l'actif immobilier détenu par cette société, réalisée au mois d'avril 2006, la Société estime que la plus-value latente sur l'immeuble détenu par HC Invest devant être constatée à la date de l'option de la Société pour le régime SIIC devrait s'élever à environ 80.000 euros. En conséquence, HC Invest sera soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de 16,5% au titre de cette plus-value, et devra donc acquitter un montant d'impôt à cet égard de l'ordre d'environ 13.200 euros. Cet impôt sera payable par quart, la première fois le 15 décembre 2006, année de l'option pour le régime SIIC, puis le 15 décembre des trois années suivantes.

(a) Base d'établissement des Comptes Consolidés *Pro Forma*

Les Comptes Consolidés *Pro Forma* (établis en application des normes comptables françaises) ont été établis à partir des hypothèses suivantes :

- le périmètre de consolidation est constitué de la Société (anciennement dénommée « Scribe Bail Indus ») et de HC Invest.
- les apports à la société Scribe Bail Indus portent sur 13 immeubles et la quasi-totalité des parts de HC Invest, et sont soumis au régime des scissions, sans effet rétroactif, et sans apport des créances et des dettes spécifiques à l'activité apportée à l'exception des actifs et passifs correspondant aux dépôts de garantie versés par les locataires selon les dispositions légales en vigueur.
- pour les besoins du *pro forma*, le patrimoine retenu est celui existant au 31 décembre 2005. De ce fait, les 3 actifs détaillés ci-dessous, acquis successivement en 2004 et 2005, ont été considérés comme détenus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003. Par ailleurs, il convient de noter qu'aucune cession d'actif n'est intervenue sur la période.

- Pour ce patrimoine, à l'exception des 3 actifs susmentionnés, les valeurs brutes et les amortissements retenus sont ceux figurant dans la comptabilité historique.
- Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire historiquement appliqué.
- Pour ces 3 actifs, la valeur en patrimoine pour chaque arrêté correspond à la valeur nette comptable au 31 décembre 2005 augmentée de la dotation aux amortissements calculée pour chacune des périodes (2003-2004-2005).

Ces retraitements concernent les 3 actifs suivants :

- l'actif de Ris Orangis entré en patrimoine le 31 décembre 2004 suite à son transfert d'immobilisation temporairement non louée, sa valeur nette comptable au 31 décembre 2005 est de 4.850 K€.
- l'actif de Reims acquis le 1<sup>er</sup> juillet 2004, sa valeur nette comptable au 31 décembre 2005 est de 3.664 K€.
- le siège de Locindus, rue de Courcelles, acquis via HC Invest le 22 mars 2005, sa valeur nette comptable au 31 décembre 2005 est de 6.414 K€.

Par conséquent, il a été considéré que ces actifs ont généré des loyers et des charges sur l'ensemble de la période, estimés sur la base de situations reconstituées.

Les tableaux suivants présentent pour chacun des 3 actifs les produits et charges de la comptabilité historique de Locindus et ceux retenus dans les comptes *pro forma*.

	<b>Comptes historiques</b>		<b>Comptes <i>pro forma</i></b>	
<b>Ris Orangis (en K€)</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
Revenus locatifs			293	301
Impôts fonciers non récupérés			0	0
Charges locatives non récupérées			0	0
Charges sur immeubles				
<b>Loyers nets</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>293</b>	<b>301</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations	0	0	-198	-198

	<b>Comptes historiques</b>		<b>Comptes <i>pro forma</i></b>	
<b>Magasin de Reims (en K€)</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
Revenus locatifs		156	305	313
Impôts fonciers non récupérés			0	0
Charges locatives non récupérées			0	0
Charges sur immeubles				
<b>Loyers nets</b>	<b>0</b>	<b>156</b>	<b>305</b>	<b>313</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations	0	-30	-61	-61

	<b>Comptes historiques</b>		<b>Comptes <i>pro forma</i></b>	
<b>HC Invest (en K€)</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
Revenus locatifs			409	419
Impôts fonciers non récupérés			-20	-20
Charges locatives non récupérées			-32	-32
Charges sur immeubles				
<b>Loyers nets</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>357</b>	<b>367</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations	0	0	-91	-91

Les loyers figurant dans les comptes *pro forma* ont été déterminés à partir des loyers facturés en 2005 sur la base d'une année pleine. Afin de tenir compte de leur indexation, ces derniers ont été minorés de 2,5% pour l'année 2004 et de 5% pour l'année 2003.

Parallèlement, la vacance constatée sur la Tour Areva au 31 décembre 2005 a conduit à considérer cet actif comme vacant sur l'ensemble de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2003 au 31 décembre 2005.

Le tableau suivant présente pour cet actif les données historiques de la comptabilité de Locindus et celles retenues dans les comptes *pro forma* :

<b>Tour Areva (en K€)</b>	<b>Comptes historiques</b>		<b>Comptes <i>pro forma</i></b>	
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
Revenus locatifs	527	552	0	0
Impôts fonciers non récupérés	0	0	-49	-47
Charges locatives non récupérées	-5	-8	-264	-264
Charges sur immeubles	0	-3		
<b>Loyers nets</b>	<b>522</b>	<b>541</b>	<b>-313</b>	<b>-311</b>

- Une trésorerie équivalente aux dépôts de garantie versés par les locataires a été considérée comme transférée par la société apporteuse à Scribe Bail Indus au 1<sup>er</sup> janvier 2003. Ces dépôts de garantie sont présentés dans la rubrique « Emprunts et dettes financières diverses ».
- Aucune autre trésorerie ou dette financière n'est apportée. La variation de la capacité d'autofinancement et du besoin en fonds de roulement d'une part et de la distribution de dividendes d'autre part, est intégrée pour chaque exercice au bilan sous la rubrique « Trésorerie ».
- Pour les besoins des comptes *pro forma* (tableaux de flux de trésorerie par exemple) le résultat net 2002 a été considéré comme égal à celui de 2003.
- En l'absence de toute provision pour risques et charges et pour dépréciation des créances dans l'apport, aucune provision ne figure dans les bilans *pro forma*.
- Les capitaux propres ont été déterminés au 31 décembre 2003 et 2004 par différence entre la valeur des actifs et des passifs.
- Le résultat consolidé des exercices 2002 et 2003 est réputé être distribué à hauteur de 85% au 30 juin de l'année suivante. Il n'est pas procédé de dotation à la réserve légale car les conditions de sa constitution ne peuvent être déterminées à ce jour.
- Scribe Bail Indus ne dispose pas de personnel et externalise l'ensemble de ses prestations (« *property management* », « gestion administrative ») auprès de Locindus via des contrats de prestation. Ces contrats ont été considérés comme produisant leurs effets dès le 1<sup>er</sup> janvier 2003, le contrat d'*asset management* décrit à la section 19.2 du présent prospectus ayant été considéré comme inactif sur la période compte tenu des hypothèses retenues.
- Les charges de gestion correspondent :
  - o au contrat de prestation de service passé entre Locindus et Scribe Bail Indus pour le « *property management* ». Cette prestation couvre notamment la gestion locative de l'ensemble des actifs. Par hypothèse, elle serait rémunérée à hauteur de 3% hors taxe du montant toutes taxes comprises des loyers (charges comprises) facturés ;
  - o au contrat de gestion administrative passé entre Locindus et Scribe Bail Indus pour, notamment, la tenue de la comptabilité, la gestion juridique et fiscale et le *management*. Par hypothèse, cette prestation serait rémunérée à hauteur de 3% hors taxe du montant toutes taxes comprises des loyers (charges comprises) facturés ;

- divers frais de gestion directe du Groupe comme notamment le commissariat aux comptes, les communications financières, les expertises etc.
  - compte tenu de l'hypothèse de reclassements au 1<sup>er</sup> janvier 2003 des 3 actifs acquis au cours de la période, la convention d'*asset management* reste sans effet sur les charges des exercices considérés.
- Il a été considéré pour l'établissement de ces comptes *pro forma* que le régime d'imposition spécifique des SIIC s'appliquait dès l'exercice 2003. Ce régime exonère d'impôt sur les sociétés les bénéfices provenant de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail, les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ayant un objet identique aux SIIC ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC et les dividendes reçus de filiales soumises au régime fiscal des SIIC. Cependant, les autres produits, notamment les produits financiers générés par la gestion de trésorerie, sont passibles de l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

(b) Base d'établissement des Comptes Consolidés *Pro Forma* IFRS

Les comptes consolidés *pro forma* sont élaborés à partir des informations extraites des comptes individuels de la société apporteuse, Locindus, en retenant les données et hypothèses suivantes :

- le périmètre de consolidation est constitué de la Société (anciennement dénommée « Scribe Bail Indus ») et de HC Invest.
- les apports à la société Scribe Bail Indus portent sur 13 immeubles et la quasi-totalité des parts de HC Invest, et sont soumis au régime des scissions, sans effet rétroactif, et sans apport des créances et des dettes spécifiques à l'activité apportée à l'exception des actifs et passifs correspondant aux dépôts de garantie versés par les locataires selon les dispositions légales en vigueur.
- pour les besoins de l'expertise indépendante au 31 décembre 2005, Scribe Bail Indus a demandé à un expert indépendant d'effectuer la répartition terrain / construction de chacun des actifs à cette date. Scribe Bail Indus a également demandé à cet expert d'estimer la valeur des quatre composants qui constituent chacun des actifs au 31 décembre 2005. Cette répartition a été appliquée sur l'ensemble de la période sous revue. Scribe Bail Indus a ensuite, sur la base des estimations de l'expert, déterminé pour chacun des composants une durée résiduelle d'utilisation. Cette durée résiduelle a servi de base à la détermination de la charge d'amortissement pour les périodes 2004 et 2005. Cette démarche a été mise en œuvre pour l'ensemble des actifs apportés à l'exception de celui détenu par la filiale HC Invest pour lequel les éléments retenus lors de l'acquisition de l'actif en 2005 ont été conservés.
- pour les besoins du *pro forma*, le patrimoine retenu est celui existant au 31 décembre 2005 et il a été considéré que les 3 actifs détaillés ci-dessous et acquis durant la période étaient présents dans le patrimoine depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004. Par ailleurs, il convient de noter qu'il n'y a pas de cession d'actif sur la période. Pour le patrimoine, la valeur nette comptable des biens au 31 décembre 2005 correspond à la valeur vénale déterminée par des expertises indépendantes à l'exception de HC Invest apporté à la valeur nette comptable au 31 décembre 2005. Les valeurs brutes au 1<sup>er</sup> janvier 2004 sont égales aux valeurs nettes comptables au 31 décembre 2005

majorées de 2 annuités d'amortissement. Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire conformément aux règles comptables du Groupe.

Ces retraitements concernent les 3 actifs suivants :

- l'actif de Ris Orangis, entré en patrimoine le 31 décembre 2004 suite à son transfert d'immobilisation temporairement non louée, sa valeur vénale au 31 décembre 2005 est de 4.850 K€.
- l'actif de Reims, acheté le 1<sup>er</sup> juillet 2004, sa valeur vénale au 31 décembre 2005 est de 3.696 K€.
- le siège de Locindus, acheté le 22 mars 2005, sa valeur nette comptable au 31 décembre 2005 est de 6.414 K€.

Par conséquent, il a été considéré que ces actifs ont généré des loyers et des charges sur l'ensemble de la période, estimés sur la base de situations reconstituées.

Les tableaux suivants présentent pour chacun des 3 actifs les produits et charges de la comptabilité historique de Locindus et ceux retenus dans les comptes *pro forma*.

	<b>Comptes historiques</b>		<b>Comptes <i>pro forma</i></b>	
<b>Ris Orangis (en K€)</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Revenus locatifs		309	301	309
Impôts fonciers non récupérés		-17	0	0
Charges locatives non récupérées		-49	0	0
Charges sur immeubles		-135		
<b>Loyers nets</b>	<b>0</b>	<b>108</b>	<b>301</b>	<b>309</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations	0	-159	-132	-132

	<b>Comptes historiques</b>		<b>Comptes <i>pro forma</i></b>	
<b>Magasin de Reims (en K€)</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Revenus locatifs	156	321	313	321
Impôts fonciers non récupérés			0	0
Charges locatives non récupérées			0	0
Charges sur immeubles				
<b>Loyers nets</b>	<b>156</b>	<b>321</b>	<b>313</b>	<b>321</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations	-30	-86	-57	-57

	<b>Comptes historiques</b>		<b>Comptes <i>pro forma</i></b>	
<b>HC Invest (en K€)</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Revenus locatifs		228	419	430
Impôts fonciers non récupérés		-11	-20	-20
Charges locatives non récupérées		-17	-32	-32
Charges sur immeubles				
<b>Loyers nets</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>367</b>	<b>378</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations	0	-97	-126	-126

Les loyers figurant dans les comptes *pro forma* ont été déterminés à partir des loyers facturés en 2005 sur la base d'une année pleine. Afin de tenir compte de l'indexation, ces derniers ont été minorés de 2,5% pour l'année 2004.

Parallèlement, la vacance constatée sur la Tour Areva au 31 décembre 2005 a conduit à considérer cet actif comme vacant sur l'ensemble de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2004 au 31 décembre 2005.

Le tableau suivant présente pour cet actif les données historiques de la comptabilité de Locindus et celles retenues dans les comptes *pro forma* :

<b>Tour Areva (en K€)</b>	<b>Comptes historiques</b>		<b>Comptes <i>pro forma</i></b>	
	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Revenus locatifs	552	178	0	0
Impôts fonciers non récupérés	0	-35	-47	-49
Charges locatives non récupérées	-8	-121	-264	-264
Charges sur immeubles	-3	0		
<b>Loyers nets</b>	<b>541</b>	<b>22</b>	<b>-311</b>	<b>-313</b>

- Une trésorerie équivalente aux dépôts de garantie versés par les locataires a été considérée comme transférée par la société apporteuse à Scribe Bail Indus au 1<sup>er</sup> janvier 2003. Ces dépôts de garantie sont présentés dans la rubrique « Emprunts et dettes financières diverses ».
- Aucune autre trésorerie ou dette financière n'est apportée. La variation de la capacité d'autofinancement et du besoin en fonds de roulement d'une part et de la distribution de dividendes d'autre part, est intégrée pour chaque exercice au bilan sous la rubrique « Trésorerie ».
- En l'absence de toutes provisions pour risques et charges et pour dépréciation des créances dans l'apport, aucune provision ne figure dans les bilans *pro forma*.
- Les capitaux propres ont été déterminés au 31 décembre 2004 et 2005 par différence entre la valeur des actifs et des passifs.
- Le résultat consolidé des exercices 2003 et 2004 est réputé être distribué à hauteur de 85% au 30 juin de l'année suivante. Il n'est pas procédé de dotation à la réserve légale car les conditions de sa constitution ne peuvent être déterminées à ce jour.
- Scribe Bail Indus ne dispose pas de personnel et externalise l'ensemble de ses prestations (« *property management* », « gestion administrative ») auprès de Locindus via des contrats de prestation. Ces contrats ont été considérés comme produisant leurs effets dès le 1<sup>er</sup> janvier 2004, le contrat d'*asset management* décrit à la section 19.2 du présent prospectus ayant été considéré comme inactif sur la période compte tenu des hypothèses retenues.
- Les charges de gestion correspondent :
  - o au contrat de prestation de service passé entre Locindus et Scribe Bail Indus pour le « *property management* ». Cette prestation couvre notamment la gestion locative de l'ensemble des actifs. Par hypothèse, elle serait rémunérée à hauteur de 3% hors taxe du montant toutes taxes comprises des loyers (charges comprises) facturés ;
  - o au contrat de gestion administrative passé entre Locindus et Scribe Bail Indus pour, notamment, la tenue de la comptabilité, la gestion juridique et fiscale, et le management. Par hypothèse, cette prestation serait rémunérée à hauteur de 3% hors taxe du montant toutes taxes comprises des loyers (charges comprises) facturés ;
  - o divers frais de gestion directe du Groupe comme notamment le Commissariat aux Comptes, les communications financières, les expertises etc.

- compte tenu de l'hypothèse de reclassements au 1<sup>er</sup> janvier 2003 des 3 actifs acquis au cours de la période, la convention d'*asset management* reste sans effet sur les charges des exercices considérés.
- Il a été considéré pour l'établissement de ces comptes *pro forma* que le régime d'imposition spécifique des SIIC s'appliquait à l'exercice 2004. Ce régime exonère d'impôt sur les sociétés les bénéfices provenant de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail, les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ayant un objet identique aux SIIC ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC et les dividendes reçus de filiales soumises au régime fiscal des SIIC. Cependant, les autres produits, notamment les produits financiers générés par la gestion de trésorerie, sont passibles de l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

(c) Impact des ajustements

Les ajustements décrits ci-dessus ont un impact sur la valeur des actifs, les capitaux propres et le résultat net de la Société. Le total de l'actif non-courant au 1<sup>er</sup> janvier 2004 s'élève à 73.530 milliers d'euros en application du référentiel IFRS, en forte hausse par rapport au total de l'actif immobilisé évalué selon les normes comptables françaises soit 29.810 milliers d'euros. Les capitaux propres de l'ensemble consolidé au 1<sup>er</sup> janvier 2004 établis en application du référentiel IFRS, s'élèvent à 72.334 milliers d'euros après distribution du résultat 2003, en forte hausse par rapport à 28.613 milliers d'euros comptabilisés selon les normes comptables françaises. Le montant des capitaux propres de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2004, établi en application du référentiel IFRS, est de 74.928 milliers d'euros avant distribution contre 31.315 milliers d'euros en application des normes comptables françaises. Le résultat net de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2004 s'établit en application du référentiel IFRS à 2.594 milliers d'euros, légèrement inférieur à un résultat net de 2.702 milliers d'euros en application des normes comptables françaises. Cette variation est essentiellement due au montant des dotations aux amortissements légèrement supérieur selon les normes IFRS, la Société ayant en effet retenu la méthode « coût amorti » dans l'établissement des comptes *pro forma* 2004 et 2005 en normes IFRS.

Pour plus d'informations sur l'élaboration des Comptes Consolidés *Pro Forma* IFRS et sur les hypothèses retenues pour les élaborer, voir section 0 du présent prospectus.

## 9.1.2 Principaux facteurs ayant une incidence sur l'activité et les résultats

Les principaux facteurs dont la Société estime qu'ils ont une incidence sur son activité et ses résultats sont présentés ci-dessous.

(a) Contexte macroéconomique

Le secteur de l'immobilier commercial ainsi que des actifs logistiques et de bureaux, est directement influencé par la conjoncture économique générale, mais avec un délai de latence. Les principaux indicateurs macroéconomiques, notamment la croissance du PIB, le niveau de la consommation des ménages et plus généralement de l'indice de confiance des ménages, tout comme le niveau des taux d'intérêt, et dans une moindre mesure le niveau de l'inflation et du coût de la construction, sont susceptibles d'avoir, à moyen et long terme, une incidence sur ce marché en raison de leur impact sur l'activité des locataires.

L'évolution du niveau de la consommation des ménages fait progresser le taux d'occupation des surfaces commerciales et par conséquence directe des entrepôts logistiques. En

accroissant la demande de nouvelles surfaces pour répondre aux besoins de consommation, une augmentation du niveau de la consommation des ménages est susceptible d'entraîner une augmentation éventuelle de la valeur des patrimoines immobiliers commerciaux. Enfin, le niveau des taux d'intérêts influence la valeur des portefeuilles d'actifs immobiliers, la charge des frais financiers des locataires qui seraient endettés, le coût du financement des opérations d'investissement et le niveau de l'indice ICC qui est pris en compte à la fois dans le calcul des loyers payables à la Société.

L'activité des bureaux est très corrélée au développement du secteur des services.

(b) Concurrence

La Société exerce son activité patrimoniale dans un secteur très concurrentiel, aussi bien pour le domaine de l'immobilier commercial que pour les actifs logistiques et les bureaux. Les principaux concurrents sont des sociétés foncières, de grands distributeurs ou grands logisticiens, des sociétés ou fonds d'investissements et des investisseurs indépendants dont certains disposent de capacités financières, de capacités de promotion et de patrimoines immobiliers importants. La capacité financière, l'implantation régionale et locale, la connaissance précise de marchés spécifiques et de certaines catégories d'actifs commerciaux, la capacité de promotion et la capacité d'entreprendre des projets sont les principaux facteurs déterminant le développement du portefeuille d'actifs des propriétaires. Ces différents éléments sont donc déterminants dans l'analyse de l'activité de la Société et ses perspectives de développement. En vertu du Contrat d'*Asset Management* liant la Société à Locindus, la Société bénéficie d'une relation privilégiée avec Locindus et d'un droit de premier refus sur toutes les opérations d'investissements originées par Locindus (voir section 19.2 du présent prospectus).

(c) Croissance du patrimoine

Le développement du portefeuille immobilier de la Société représente généralement la part la plus importante de la progression de ses revenus locatifs d'un exercice à l'autre.

La stratégie de développement est fixée par le conseil d'administration dont les grands principes sont présentés dans la section 6.1.2 du présent prospectus.

L'incidence sur les comptes *pro forma* des principales opérations de croissance du patrimoine réalisées par la Société entre 2003 et 2005 est présentée à la section 9.1.1 du présent prospectus.

Entre 2003 et 2005, la Société n'a pas arbitré d'actifs et compte tenu de l'obligation de conservation des actifs apportés pendant une période de 5 ans, la Société ne devrait pas non plus se séparer d'actifs immobiliers sur cette période.

(d) Taux d'occupation

Les comptes consolidés *pro forma* 2005 tiennent compte de la vacance de l'actif en cours de rénovation (voir section 6.3 du présent prospectus). Un compte de résultat normatif 2005 prenant en compte une location à 100% de l'actif concerné est présenté dans le chapitre 12 du présent prospectus.

(e) Indexation

L'indexation des loyers de base (qu'ils soient uniquement fixes ou à minimum garanti) sur l'indice ICC permet une revalorisation annuelle du montant du loyer, en fonction des variations de l'indice. L'indice ICC est un indice trimestriel, calculé par l'INSEE. Il concerne les bâtiments neufs à usage principal d'habitation non communautaire et est couramment utilisé pour l'indexation des loyers à usages commerciaux. Le principe du calcul de cet indice consiste, pour chaque opération de construction, à en rapporter le prix de marché à un prix fictif obtenu en valorisant chaque élément de la construction par son prix, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le prix de revient (charge foncière, frais annexes de promotion, frais financiers, etc.) à une date de référence. Le calcul est effectué chaque trimestre à partir d'un échantillon représentatif retraçant l'évolution des prix de la construction. A défaut de stipulation spécifique, la loi dispose que l'indexation des loyers intervient à l'issue de chaque période triennale du bail. Sauf quelques rares exceptions, les baux prévoient une indexation au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année ou à la date anniversaire du bail en retenant l'indice ICC du dernier trimestre de l'année ou du trimestre « anniversaire » du bail.

(f) Conditions de renouvellement des baux

Le renouvellement a un effet sur le niveau du taux d'occupation et les termes des baux, qui, dans certains cas, peuvent être renégociés, ce qui est susceptible d'influencer le niveau des loyers facturés.

Historiquement, la durée des baux de la Société était le plus souvent de neuf ans. Ils peuvent être renégociés en fonction des conditions de marché en vigueur à l'échéance du bail, ce qui confère à la société un potentiel de revalorisation des loyers en cas d'amélioration du marché.

Les dates de possible résiliation de chacun des baux du périmètre apporté sont détaillées dans la section 6.3 du présent prospectus.

### 9.1.3 Patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2005, la surface locative brute totale des 14 actifs composant le patrimoine de la Société s'élevait à environ 33.459 m<sup>2</sup> pour une valeur globale d'expertise d'environ 71,6 millions d'euros (hors droits).

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de la Société en termes de valeur d'expertise (hors droits) et de surface locative brute par catégorie de site au 31 décembre 2005, ainsi que les loyers qu'il a générés au cours des périodes indiquées :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 31/12/2005	Valeur d'expertise (hors droits) au 31/12/2005		Surface locative brute au 31/12/2005		Loyers <i>pro forma</i> exercice 2005	
		(en m€)	%	m <sup>2</sup>	%	(en K€)	%
Bureaux	6	47,8	66,8	13.069	39	3.192	68,2
Commerces	7	18,9	26,4	9.790	29	1.180	25,2
Locaux d'activités	1	4,9	6,8	10.600	32	309	6,6
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>71,6</b>	<b>100</b>	<b>33.459</b>	<b>100</b>	<b>4.682</b>	<b>100</b>

Les comptes consolidés *pro forma* 2005 tiennent compte de la vacance de l'actif en cours de rénovation (voir section 6.3.1(f) du présent prospectus).

(a) Évaluation du patrimoine

L'évaluation du patrimoine de la Société a été réalisée au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2006, dans le cadre des opérations d'Apports-Scissions. La réalisation de cette évaluation a été confiée pour partie à CBRE et pour partie à ADEM, experts indépendants.

Les expertises ont été réalisées conformément aux règles de déontologie de la profession d'Expert Immobilier édictées par la FNAIM, en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière de 2000 et du rapport du groupe de travail de la Commission des Opérations de Bourse (« **COB** ») et du Conseil National de la Comptabilité (« **CNC** ») de 2000 sur l'expertise immobilière des actifs des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Conformément au rapport COB/CNC de 2000, l'approche retenue pour déterminer la valeur vénale de chaque actif est une méthode par capitalisation du revenu, consistant à apprécier le revenu locatif ou la valeur locative de l'actif et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché pour un même type d'actif et, en tenant compte du niveau de loyer effectif par rapport au prix de marché.

Un ensemble d'éléments d'appréciation a été pris en compte dans l'estimation de la valeur vénale des actifs composant le portefeuille immobilier de la Société, notamment des éléments communs à l'ensemble des biens. Ces éléments comprennent la localisation, l'environnement et le moyen d'accès par rapport aux grands axes d'agglomérations, la qualité architecturale des constructions (nature, ossature, façade, couverture, aménagement...), la qualité d'aménagement des parties communes, l'ancienneté et l'état d'entretien des constructions et des parkings, l'aménagement et les travaux effectués, la valeur locative et le revenu locatif, la durée des baux restant à courir, l'importance des locaux vacants, la demande locative, le délai de commercialisation, la concurrence et l'évolution du marché local dont dépend chaque bien considéré.

En consolidé, la valeur vénale du patrimoine expertisé s'élevait au 31 décembre 2005 à 71,6 millions d'euros (hors droits de mutation), soit une valeur de reconstitution (frais et droits de mutation inclus) de 75,9 millions d'euros, faisant ressortir un rendement de 6,5% correspondant à la somme des loyers fixes facturés ramenés à la valeur hors droits. Ce rendement est calculé à partir des loyers nets 2005 intégrant l'hypothèse de vacance de l'actif Tour Areva sur l'ensemble de l'exercice 2005. Les loyers nets normatifs prenant en compte une location de cet actif à une valeur locative de marché sont détaillés à la section 12.1 du présent prospectus.

A la date du présent prospectus et à la connaissance de la Société, aucun changement significatif pouvant avoir un impact sur cette évaluation n'est intervenu.

Il est prévu qu'une actualisation des évaluations des actifs immobiliers de la Société soit réalisée selon une méthodologie similaire et que le portefeuille de la Société soit ainsi revu deux fois par an.

(b) Actif net réévalué

Le calcul de l'actif net réévalué de la Société au moment des Apports-Scissions (« **ANR** ») consiste à ajouter aux capitaux propres comptables consolidés, les plus-values latentes sur le patrimoine minorées le cas échéant de l'effet de la fiscalité latente.

Les actifs apportés à la Société dans le cadre des opérations d'Apports-Scissions ont été expertisés à leur valeur vénale par les experts indépendants CBRE et ADEM au 1<sup>er</sup> semestre 2006 selon la méthode décrite ci-dessus. Dans les Comptes Consolidés *Pro Forma* la valeur

comptable de ces actifs correspond à la valeur comptable figurant dans les comptes sociaux de la société apporteuse alors que dans les Comptes Consolidés *Pro Forma* IFRS la valeur comptable de ces actifs correspond à leur valeur vénale (par ailleurs égale à la valeur d'apport, à l'exception de l'actif représenté par les parts de sociétés civiles immobilières apportées) telle que déterminée par les experts indépendants. Dès lors, aucune plus-value ni aucune moins-value latente afférente à ces actifs ne doivent être prises en compte aux fins du calcul de l'ANR de la Société à ce jour.

A l'avenir, les éventuelles plus-values ou moins-values latentes, ainsi que les dettes financières afférentes aux actifs composant le patrimoine de la Société seront prises en compte dans l'établissement des valorisations, étant rappelé que la Société s'est engagée à conserver pendant une durée de 5 ans les actifs faisant l'objet des Apports-Scissions. Ces valorisations n'auront d'impact sur les valeurs d'actifs comptabilisées que si elles font apparaître des moins-values latentes, auquel cas des provisions seront comptabilisées.

L'ANR peut être présenté de deux façons : hors droits de mutation (ANR en valeur de liquidation) ou droits inclus (ANR en valeur de remplacement). L'ANR en valeur de liquidation de la Société établi à partir du bilan d'apport s'élève à 71,6 millions d'euros et son ANR en valeur de remplacement s'élève à 75,9 millions d'euros.

<b>Calcul de l'ANR</b>	
<b>Capital et prime</b>	<b>71,6</b>
Valeur expertise (hors droits)	71,6
Valeur nette comptable consolidée (en normes IFRS)	71,6
<b>PLUS-VALUES LATENTES SUR TITRES</b>	<b>0</b>
Plus-values latentes sur titres de SCI avant impôt	0
Impôt sur plus-values latentes	0
<b>ACTIF NET RÉÉVALUÉ EN VALEUR DE REMPLACEMENT</b>	<b>75,9</b>
<b>Droits de cession d'actifs (forfaités à 6%)</b>	<b>(4,3)</b>
<b>ACTIF NET RÉÉVALUÉ EN VALEUR DE LIQUIDATION</b>	<b>71,6</b>

#### 9.1.4 Revenus locatifs

##### (a) Loyers facturés

Au titre de l'année 2005, le montant total des loyers facturés s'élevait à 4.682 milliers d'euros, contre 4.487 milliers d'euros en 2004 et 4.449 milliers d'euros en 2003.

L'augmentation des loyers facturés d'un exercice à l'autre s'explique principalement par l'indexation puisque l'on constate très peu de mouvements de locataires sur la période 2003 à 2005.

##### (b) Loyers nets

Les loyers nets correspondent à la différence entre les loyers facturés et les charges. Ces charges d'exploitation regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non refacturés aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles (qui se composent principalement de travaux de rénovation non immobilisables et de certaines charges directement imputables à l'exploitation des sites générant les revenus locatifs de la Société). Ces charges ne comprennent pas les charges comptabilisées par la Société comme « charges de gestion ».

Les charges locatives entrant dans le calcul des loyers nets correspondent aux charges communes relatives aux actifs. Ces charges ainsi que les impôts fonciers sont en grande partie refacturés aux locataires. Le montant de ces charges et impôts fonciers net des

refacturations est donc peu élevé, la partie non refacturable correspondant essentiellement à des locaux vacants. Le montant refacturé des charges et impôts est resté stable sur les trois derniers exercices, ce qui s'explique par la stabilité du taux d'occupation.

#### **9.1.5 Charges de personnel**

La Société ne dispose pas de personnel et externalise les prestations de « *property management* », « *asset management* », « gestion administrative auprès de Locindus (voir chapitre 19 du présent prospectus).

#### **9.1.6 Charges de gestion**

Les charges de gestion correspondent :

- au contrat de prestation de services passé entre Locindus et la Société pour le « *property management* ». Cette prestation couvre notamment la gestion locative de l'ensemble des actifs. Elle est rémunérée à hauteur de 3% hors taxes du montant toutes taxes comprises des loyers (charges comprises) facturés ;
- au contrat de « gestion administrative » passé entre Locindus et la Société pour, notamment, la tenue de la comptabilité, de la gestion juridique et fiscale, le management. Cette prestation est rémunérée à hauteur de 3% hors taxes du montant toutes taxes comprises des loyers (charges comprises) facturés ;
- divers frais de gestion directe de la Société comme notamment le commissariat aux comptes, les communications financières, les expertises etc. ; et
- compte tenu de l'hypothèse de reclassement au 1<sup>er</sup> janvier 2003 des 3 actifs acquis au cours de la période, le contrat d'*asset management* (voir chapitre 19 du présent prospectus) reste sans effet sur les charges des exercices considérés.

### **9.2 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2004 et le 31 décembre 2005 (comptes *pro forma* en normes IFRS)**

#### **9.2.1 Revenus locatifs**

Les revenus locatifs consolidés progressent de 4,3%, de 4.487 K€ en 2004 à 4.682 K€ en 2005. Cette augmentation provient essentiellement de l'indexation des loyers. En effet, très peu de mouvements de locataires ont été constatés entre les années 2004 et 2005.

En outre, les hypothèses qui ont été retenues pour l'établissement des comptes *pro forma* ont atténué les variations de loyers puisque les actifs vacants au 31 décembre 2005 ont été considérés comme vacants au cours de l'ensemble de la période et les actifs acquis en cours de période ont été considérés comme acquis depuis l'origine.

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers, réalisée par le Groupe à ses locataires ; les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée.

Les loyers ont évolué de la manière suivante entre les années 2004 et 2005 :

<b>Analyse des loyers 2004/2005</b>	<b>Loyers 2004</b>	<b>Loyers 2005</b>	<b>Variations en €</b>	<b>Variations en %</b>	<b>Principales explications des variations 2004 à 2005</b>
Portet-sur-Garonne (31120), Zone d'Activité de Saint Martory	52 842	54 990	2 148	4,1	indexations des loyers
Les Pennes Mirabeau (13170), CD6, Zone Commerciale de Plan de Campagne	41 740	43 437	1 697	4,1	indexations des loyers
Paris (15 <sup>ème</sup> arrondissement), 7-9, rue Moisant	293 749	301 281	7 532	2,6	indexations des loyers
Paris (15 <sup>ème</sup> arrondissement), Centre Commercial Montparnasse, Tour Maine Montparnasse, 33 à 39 avenue du Maine	329 516	347 336	17 819	5,4	indexations des loyers
Paris (3 <sup>ème</sup> arrondissement), quartier de l'Horloge	209 120	213 257	4 137	2,0	indexations des loyers
Paris (1 <sup>er</sup> arrondissement) Place des Innocents	66 136	68 672	2 536	3,8	indexations des loyers
Courbevoie – La Défense (92906), 1, place de la Coupole (Tour Areva)	0	0	0	0,0	vacant
Neuilly-sur-Seine (92521), 185, avenue Charles de Gaulle	949 199	986 264	37 066	3,9	indexations des loyers
Puteaux (92800), 5, rue Bellini (Tour Arago Défense)	677 195	694 559	17 364	2,6	remplacement de locataires et indexations
La Madeleine (59110), 250, avenue de la République	308 493	364 110	55 616	18,0	des surfaces vacantes ont été reprises par un locataire
Montpellier (34000), Allée Jules Milhau (Le Triangle)	43 152	44 822	1 669	3,9	indexations des loyers
	290 426	300 829	10 403	3,6	indexations des loyers
	191 757	202 126	10 370	5,4	indexations des loyers
Ris-Orangis (91130), Zone d'Activité de l'Orme Pomponne	300 948	308 664	7 717	2,6	indexations des loyers
Reims (51100), 27, avenue de Paris	312 983	321 009	8 025	2,6	indexations des loyers
Paris (15 <sup>ème</sup> arrondissement, 59-65 rue de Courcelles	419 424	430 178	10 754	2,6	indexations des loyers
<b>Total</b>	<b>4 486 681</b>	<b>4 681 534</b>	<b>194 853</b>	<b>4,3</b>	

## 9.2.2 Loyers nets

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges afférentes. Ces charges directement affectables aux sites regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non refacturés aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles. Ces charges ne comprennent pas les charges comptabilisées par la Société comme « charges de gestion ».

Les loyers nets ont progressé de 4,97% sur la période, passant de 3.986 milliers d'euros en 2004 à 4.184 milliers d'euros en 2005. Cette hausse s'explique essentiellement par l'augmentation des revenus locatifs.

Les impôts fonciers non refacturés aux locataires de la Société sont en hausse de 8,7%, passant de 104 milliers euros en 2004 à 113 milliers euros en 2005.

Les charges locatives non récupérées s'expliquent principalement par la vacance sur la Tour Areva. Ces charges sont en baisse sur la période en raison de produits perçus en 2004 au titre de la reddition des charges de l'exercice 2003 sur l'actif du Triangle.

	2004	2005
Revenus locatifs	4.487	4.682
Impôts fonciers non récupérés	-104	-113
Charges locatives non récupérées	-333	-290
Charges sur immeubles	-64	-94
<b>Loyers nets</b>	<b>3.986</b>	<b>4.184</b>

### 9.2.3 Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation correspond principalement à la différence entre les loyers nets et certaines charges, dont : les amortissements, les charges relatives aux contrats de prestation de « *property management* » et de « gestion administrative ». Le résultat d'exploitation a progressé de 7,24%, passant de 2.540 milliers d'euros en 2004 pour atteindre 2.724 milliers d'euros en 2005. Cette progression s'explique essentiellement par l'augmentation des loyers nets.

#### (a) Charges externes

Les sommes payées par la société correspondent aux contrats de prestation de services conclu avec Locindus. Il s'agit principalement de deux contrats :

- le contrat de « *property management* ». Cette prestation couvre notamment la gestion locative de l'ensemble des actifs. Elle est rémunérée à hauteur de 3% hors taxes du montant toutes taxes comprises des loyers (charges comprises) facturés.
- le contrat de gestion administrative. Cette prestation couvre la tenue de la comptabilité, la gestion juridique et fiscale et le management. Cette prestation est rémunérée à hauteur de 3% hors taxes du montant toutes taxes comprises des loyers (charges comprises) facturés.
- divers frais de gestion directe de la Société comme notamment le commissariat aux comptes, les communications financières, les expertises etc.

#### (b) Amortissements

La dotation aux amortissements des actifs est stable à 1.021 milliers d'euros pour les années 2004 et 2005 du fait de l'absence d'acquisition et de cession au cours de ces deux années.

#### (c) Dotation aux provisions pour litiges

Dans le cadre des comptes *pro forma*, aucune provision n'a été constatée.

(d) Charges de personnel

Comme mentionné précédemment, l'ensemble des prestations relatives à la gestion de la Société est effectué par Locindus et refacturé à la Société conformément aux contrats de « *property management* », « *asset management* » et de « *gestion administrative* ».

#### **9.2.4 Résultat financier**

Le résultat financier correspond aux produits liés à la rémunération de la trésorerie. Cette dernière est composée initialement des dépôts de garantie versés par les locataires auxquels s'ajoutent les *cash flow* générés par l'activité. Le 30 juin de chaque année, la trésorerie est diminuée du versement des dividendes, soit 2.202 milliers d'euros en 2004 et 2.205 milliers d'euros en 2005.

La rémunération de la trésorerie est constatée dans les comptes *pro forma* sur la base du taux TAM augmenté d'une marge 1/8 soit pour 2004 : 2,3% et pour 2005 : 2,24%.

#### **9.2.5 Impôts**

Le régime des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les bénéfices provenant de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail, les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ayant un objet identique aux SIIC ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC et les dividendes reçus de filiales soumises au régime fiscal des SIIC. Cependant, les autres produits, notamment les produits financiers générés par la gestion de trésorerie, sont passibles de l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

#### **9.2.6 Résultat net**

Le résultat net s'est élevé à 2.798 milliers d'euros en 2005 contre 2.594 milliers d'euros en 2004, soit une augmentation de 7,9%.

### **9.3 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2003 et le 31 décembre 2004 (comptes *pro forma* en normes françaises)**

#### **9.3.1 Revenus locatifs**

Les revenus locatifs consolidés ont progressé de 0,9%, de 4.449 milliers d'euros en 2003 à 4.487 milliers d'euros en 2004. Cette évolution s'explique essentiellement par deux effets opposés, d'une part une augmentation des loyers du fait de l'indexation et d'autre part une baisse des loyers due à une période de vacance sur un actif suite au départ d'un locataire. En effet, très peu de mouvements de locataires ont été constatés entre les années 2003 et 2004.

En outre, les hypothèses qui ont été prises pour les besoins des comptes *pro forma* ont atténué les variations de loyers puisque les actifs vacants au 31 décembre 2005 ont été considérés comme vacants au cours de l'ensemble de la période et les actifs acquis en cours de période ont été considérés comme acquis depuis l'origine.

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers, réalisée par le Groupe à ses locataires ; les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée.

Les loyers ont évolué de la manière suivante entre les années 2003 et 2004 :

<b>Analyse des loyers 2003/2004</b>	<b>Loyers 2003</b>	<b>Loyers 2004</b>	<b>Variations en €</b>	<b>Variations en %</b>	<b>Principales explications des variations</b>
Portet-sur-Garonne (31120), Zone d'Activité de Saint Martory	51 203	52 842	1 639	3,2	indexations des loyers
Les Pennes Mirabeau (13170), CD6, Zone Commerciale de Plan de Campagne	40 445	41 740	1 295	3,2	indexations des loyers
Paris (15 <sup>ème</sup> arrondissement), 7-9, rue Moisant	286 217	293 749	7 532	2,6	indexations des loyers
Paris (15 <sup>ème</sup> arrondissement), Centre Commercial Montparnasse, Tour Maine Montparnasse, 33 à 39 avenue du Maine	315 832	329 516	13 684	4,3	indexations des loyers
Paris (3 <sup>ème</sup> arrondissement), quartier de l'Horloge	186 217	209 120	22 903	12,3	indexation triennale du bail
Paris (1 <sup>er</sup> arrondissement) Place des Innocents	63 555	66 136	2 580	4,1	indexations des loyer et remplacement d'un locataire
Courbevoie – La Défense (92906), 1, place de la Coupole (Tour Areva)	0	0	0	0,0	vacant pendant la période sous revue conformément aux hypothèses
Neuilly-sur-Seine (92521), 185, avenue Charles de Gaulle	920 933	949 199	28 266	3,1	indexations des loyers
Puteaux (92800), 5, rue Bellini (Tour Arago Défense)	659 831	677 195	17 364	2,6	remplacement de locataires et indexations
La Madeleine (59110), 250, avenue de la République	407 319	308 493	-98 826	-24,3	départ de locataires
Montpellier (34000), Allée Jules Milhau (Le Triangle)	41 879	43 152	1 273	3,0	indexations des loyers
	283 491	290 426	6 935	2,4	indexations des loyers
	185 535	191 757	6 222	3,4	indexations des loyers
Ris-Orangis (91130), Zone d'Activité de l'Orme Pomponne	293 231	300 948	7 717	2,6	indexations des loyers
Reims (51100), 27, avenue de Paris	304 958	312 983	8 025	2,6	indexations des loyers
Paris (15 <sup>ème</sup> arrondissement, 59-65 rue de Courcelles	408 669	419 424	10 754	2,6	indexations des loyers
<b>Total</b>	<b>4 449 318</b>	<b>4 486 681</b>	<b>37 363</b>	<b>0,8</b>	

### 9.3.2 Loyers nets

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges afférentes. Ces charges directement affectables aux sites regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non refacturés aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles. Ces charges ne comprennent pas les charges comptabilisées par la Société comme « charges de gestion ».

Les loyers nets ont progressé de 3,3% sur la période, passant de 3.858 milliers d'euros en 2003 à 3.986 milliers d'euros en 2004. Cette hausse s'explique essentiellement par la diminution des

charges sur immeuble. En effet, en 2003, deux actifs avaient fait l'objet de travaux de rénovation non immobilisables, la Tour Arago pour 50 milliers d'euros et le magasin le Triangle pour 100 milliers d'euros.

Les impôts fonciers non refacturés aux locataires de la Société sont en hausse de 4%, passant de 100 milliers euros en 2003 à 104 milliers euros en 2004.

Les charges locatives non récupérées s'expliquent principalement par la vacance sur la Tour Areva. Ces charges sont en légère augmentation de 2,1% sur la période.

	<b>2003</b>	<b>2004</b>
Revenus locatifs	4 449	4 487
Impôts fonciers non récupérés	-100	-104
Charges locatives non récupérées	-326	-333
Charges sur immeubles	-165	-64
<b>Loyers nets</b>	<b>3 858</b>	<b>3 986</b>

### 9.3.3 Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation correspond principalement à la différence entre les loyers nets et certaines charges, dont les amortissements, les charges relatives aux contrats de prestation de « property management » et de « gestion administrative ». Le résultat d'exploitation a progressé de 3,8%, passant de 2.550 milliers d'euros en 2003 pour atteindre 2.648 milliers d'euros en 2004. Cette progression s'explique essentiellement par la diminution des charges sur immeubles.

#### (a) Charges de gestion

Les sommes payées par la société correspondent aux contrats de prestation de services conclus avec Locindus. Il s'agit principalement de deux contrats :

- le contrat de « property management ». Cette prestation couvre notamment la gestion locative de l'ensemble des actifs. Elle est rémunérée à hauteur de 3% hors taxes du montant toutes taxes comprises des loyers (charges comprises) facturés.
- Le contrat de gestion administrative. Cette prestation couvre la tenue de la comptabilité, la gestion juridique et fiscale et le management. Cette prestation est rémunérée à hauteur de 3% hors taxes du montant toutes taxes comprises des loyers (charges comprises) facturés.
- Divers frais de gestion directe de la Société comme notamment le Commissariat aux Comptes, les communications financières les expertises etc.
- Compte tenu de l'hypothèse de reclassement au 1<sup>er</sup> janvier 2003 des 3 actifs acquis au cours de la période, la convention d'asset management (voir chapitre 19 du présent prospectus) reste sans effet sur les charges des exercices considérés.

#### (b) Amortissements

La dotation aux amortissements des actifs est de 886 milliers d'euros en 2003 et de 914 milliers d'euros en 2004. Cette stagnation s'explique principalement par l'absence d'acquisition et de cession au cours de ces deux années.

#### (c) Dotation aux provisions pour litiges

Les provisions correspondent à des litiges identifiés de manière spécifique.

Dans le cadre des comptes *pro forma*, aucune provision n'a été constatée.

(d) Charges de personnel

Comme mentionné précédemment, l'ensemble des prestations relatives à la gestion de SIIC Invest est effectué par Locindus et refacturé à SIIC Invest conformément aux contrats de « property management » ou de « gestion administrative ».

#### **9.3.4 Résultat financier**

Le résultat financier correspond aux produits liés à la rémunération de la trésorerie. Cette dernière est composée initialement des dépôts de garantie auxquels s'ajoutent les cash flow générés par l'activité. Le 30 juin de chaque année, la trésorerie est diminuée du versement des dividendes, soit 2.202 milliers d'euros en 2003 et 2004.

La rémunération de la trésorerie est constatée dans les comptes *pro forma* sur la base du taux TAM augmenté d'une marge 1/8 soit pour 2003 : 3,01% et pour 2004 : 2,36%.

#### **9.3.5 Impôts**

Le régime des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les bénéfices provenant de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail, les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ayant un objet identique aux SIIC ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC et les dividendes reçus de filiales soumises au régime fiscal des SIIC. Cependant, les excédents générés par l'activité sont rémunérés et dégagent un excédent financier passible de l'impôt au taux de droit commun.

#### **9.3.6 Résultat net**

Le résultat net s'est élevé à 2.702 milliers d'euros en 2004 contre 2.590 milliers d'euros en 2003, soit une augmentation de 4,3%.

### **9.4 Liquidités et sources de financement**

#### **9.4.1 Marge brute d'autofinancement**

La marge brute d'autofinancement est calculée en additionnant le résultat net et les dotations aux amortissements et provisions.

Elle s'élevait, en normes IFRS, pour 2005 à 3.819 milliers d'euros contre 3.615 milliers d'euros en 2004, soit une progression de 5,6%,

Elle s'élevait, en normes françaises, pour 2004 à 3.615 milliers d'euros contre 3.476 milliers d'euros en 2003, soit une progression de 4%.

#### **9.4.2 Besoin de fonds de roulement**

L'activité de la Société dégage un excédent de trésorerie qui représente :

- en normes IFRS, 1.625 milliers d'euros en 2005 contre 1.421 milliers d'euros en 2004 ;
- en normes françaises, 1.414 milliers d'euros en 2004 contre 1.027 milliers d'euros en 2003.

### **9.4.3 Financement**

La Société n'a aucune dette financière, à l'exception du montant des dépôts de garantie versés par ses locataires. L'introduction en bourse s'opérant via une distribution d'actions, aucune levée de fonds ne sera réalisée lors de l'introduction en bourse. Le Groupe prévoit d'avoir recours à l'avenir à l'endettement auprès de Locindus, pour financer une nouvelle phase du développement de son patrimoine.

Afin de gérer ses besoins de trésorerie ou l'utilisation de ses excédents, la Société a conclu le 10 janvier 2002 la Convention de Gestion de Trésorerie (voir section 19.4 du présent prospectus). Les excédents de trésorerie sont donc, au titre de cette convention, rémunérés au taux moyen du marché majoré de 6,25 points de base. Dans le cadre de cette convention, Locindus peut être amenée à détenir dans ses comptes des sommes appartenant à la Société.

### **9.4.4 Engagements hors bilan**

Les engagements hors bilan de la Société sont essentiellement constitués de cautions bancaires reçues en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives pour 1.208 milliers d'euros au 31 décembre 2005.

Il est précisé que :

- le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés,
- les actifs du Groupe ne font l'objet d'aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle,
- le Groupe a reçu de la société apporteuse les garanties décrites à la section 2.2.1(a)(iv) du présent prospectus.

La Société se conforme à la réglementation en vigueur. Il n'existe pas de risques environnementaux avérés qui nécessiteraient la constatation d'une provision pour risques ou d'une mention en engagements hors bilan.

### **9.4.5 Gestion des risques financiers**

#### **(a) Risque de change**

La Société réalisant l'ensemble de ses activités en France et uniquement en euro, elle n'est exposée à aucun risque de change. La stratégie de la Société s'inscrit dans un contexte national bien qu'elle ne s'interdise pas de procéder à l'avenir à des investissements dans la zone euro. Dans ce contexte, elle ne devrait donc pas encourir de risque de change.

#### **(b) Risque de taux**

En l'absence d'endettement, l'activité de la Société n'est pas exposée à des risques de taux d'intérêt importants. Le niveau des taux d'intérêt est susceptible d'avoir une influence sur la valeur du portefeuille d'actifs de la Société (voir section 9.1.2 et section 4.1 du présent prospectus) ainsi que sur le rendement de sa trésorerie. Les effets de ces éventuelles variations ne font pas l'objet d'une couverture par la Société.

#### **(c) Risque de liquidité**

La Société entend continuer de financer ses investissements au moyen des flux de trésorerie générés par l'activité ainsi que par recours à l'emprunt soit auprès de Locindus soit sur le marché bancaire.

Afin de gérer ses besoins de trésorerie ou l'utilisation de leurs excédents, la Société a conclu la Convention de Gestion de Trésorerie en date du 10 janvier 2002 et modifiée le 2 septembre 2005.

Dans le cadre de l'apport, le Groupe sera doté d'une trésorerie initiale correspondant aux dépôts de garantie.

## 10. **TRESORERIE ET CAPITAUX – FONDS DE ROULEMENT NET**

Voir les notes sur le bilan et le compte de résultat n° 2, 3 et 4 figurant à la section 20.1 du présent prospectus ainsi que les notes sur le bilan et le compte de résultat n° 2, 3 et 4 de la section 0 du présent prospectus.

### 10.1 **Capitaux propres et endettement**

La situation de l'endettement et des capitaux propres du Groupe au 31 décembre 2005 déterminée sur la base d'informations financières *pro forma* établies conformément aux normes IFRS, se présente comme suit :

<b>CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT</b>	<b>Au 31 décembre 2005</b>
<b>Total de la dette courante</b>	<b>954</b>
faisant l'objet de garanties	
faisant l'objet de nantissements	
sans garantie ni nantissement	954
<b>Total de la dette non courante (hors partie courante des dettes long terme)</b>	
faisant l'objet de garanties	
faisant l'objet de nantissements	
sans garantie ni nantissement	
<b>Capitaux propres part du groupe (y compris résultat 2005)</b>	<b>75 521</b>
Capital social (1)	71 557
Réserve légale	3 964
Autres réserves	
<b>ANALYSE DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	
A. Trésorerie	4 988
B. Equivalents de trésorerie	
C. Titres de placement	
<b>D. Liquidités (A) + (B) + (C)</b>	<b>4 988</b>
<b>E. Créances financières à court terme</b>	
F. Dettes bancaires	0
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	0
H. Autres dettes financières à court terme (1)	954
<b>I. Dettes financières courantes à court terme (F) + (G) + (H)</b>	<b>954</b>
<b>J. Endettement financier net à court terme (I) - (E) - (D)</b>	<b>-4 034</b>
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	0
L. Obligations émises	0
M. Autres emprunts à plus d'un an	0
<b>N. Endettement financier net à moyen et long termes (K) + (L) + (M)</b>	<b>0</b>
<b>O. Endettement financier net (J) + (N)</b>	<b>-4 034</b>

<sup>1</sup> Source *pro forma* IFRS au 31 décembre 2005

## 10.2 Déclaration sur le fonds de roulement net

La société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net du Groupe, défini comme la capacité à se procurer de la trésorerie et d'autres sources de liquidité, est suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochaines mois à compter de la date de visa du présent prospectus.

## 11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

Le Groupe exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de les louer, des actifs immobiliers.

A ce titre, le Groupe ne participe à aucune activité de recherche et de développement et n'est titulaire d'aucun brevet ni d'aucune licence.

La dénomination « SIICInvest » a fait l'objet d'un dépôt de marque française dans la classe 36 par Locindus et a été transférée à la Société.

Les noms de domaines « siicinvest.fr » et « siicinvest.com » ont été réservés par Locindus et ont été transférés à la Société.

## 12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

### 12.1 Données financières normatives

Le tableau suivant présente le compte de résultat consolidé du Groupe en norme IFRS pour l'exercice 2005 avec pour seul changement d'hypothèses la mise en location de l'actif de la Tour Areva décrit en 6.3.1(f) du présent prospectus à la valeur locative de marché sur l'ensemble de l'exercice.

Dans la perspective de faire ressortir un résultat normatif le Contrat de *Property Management* pour la partie relative à la mission de commercialisation a été considéré comme n'ayant pas d'effet sur la période. La rémunération de 20% appliquée au loyer de la Tour Areva ferait ressortir un montant de 183.000 euros.

#### **Compte de résultat normatif consolidé en norme IFRS**

<b>Compte de résultat</b>	<b>2005</b>
Revenus locatifs	5 446
Impôts fonciers non récupérés	-65
Charges locatives non récupérées	-26
Charges sur immeubles	-94
<b>Loyers nets</b>	<b>5 262</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations	-1 021
Charges de gestion	-494
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>3 747</b>
Résultat financier	112
Impôts sur les sociétés	-38
<b>Résultat net</b>	<b>3 820</b>

Les principales variation entre le compte de résultat 2005 *pro forma* du Groupe et le compte de résultat consolidé 2005 « normatif » du Groupe sont les suivantes :

- Revenus locatifs : augmentation de 764.000 euros des revenus du fait de la location de l'actif visé ci-dessus. Les loyers pris en compte correspondent à la valeur locative de cet actif telle que retenue dans l'expertise réalisée par CBRE.

- Impôts fonciers non récupérés : diminution de 49.000 euros suite à la refacturation des impôts au locataire de l'actif.
- Charges locatives non récupérées : diminution de 264.000 euros suite à la refacturation des charges locatives au locataire de l'actif.
- Charges de gestion : augmentation des charges de gestion suite à l'application des conventions de gestion sur les loyers perçus.

## **12.2 Objectifs**

La Société a pour objectif de réaliser un volume d'investissements nouveaux de l'ordre de 50 millions d'euros par an en orientant sa stratégie d'acquisition vers des marchés et des actifs sur lesquels le Groupe Locindus bénéficie d'une forte expertise notamment les surfaces commerciales de périphérie et de centre ville, les entrepôts logistiques, les quais de messagerie, les bureaux. La Société vise des investissements de montant unitaire compris entre 5 et 20 millions d'euros permettant de générer une rentabilité locative de l'ordre de 7%.

Le financement de ce développement se fera, compte tenu du montant de fonds propres dont la Société disposera à la réalisation des opérations d'Apports-Scissions, par recours à de la dette mise à disposition par son actionnaire majoritaire, Locindus, mais également auprès d'établissements bancaires.

L'objectif de la Société est de maintenir un ratio d'endettement ((passif financier courant et non-courant + trésorerie) / valeur vénale du patrimoine) de l'ordre de 50%.

Les objectifs résumés ci-dessus sont fondés sur des données et hypothèses considérées comme raisonnables par la Société. Ces données et hypothèses sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment aux possibilités d'investissement, à l'environnement économique, financier, concurrentiel ou encore réglementaire. En outre, la matérialisation de certains risques décrits au chapitre 4 du présent prospectus aurait un impact sur les activités de la Société et sa capacité à réaliser ses objectifs. Par ailleurs, la réalisation des objectifs suppose le succès de la stratégie décrite à la section 6.1.2 du présent prospectus. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs figurant au présent chapitre et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments, sous réserve de la réglementation applicable et notamment le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Voir également le chapitre 9 du présent prospectus.

## **13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE**

La Société optera pour le régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

Elle sera soumise à une obligation de distribution à hauteur de 85% des bénéfices exonérés issus de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail, de 50% des plus-values issues de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble, de participations dans des sociétés de personnes ayant un objet identique aux SIIC et de participations dans des filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC, et de l'intégralité des dividendes reçus de filiales ayant exercé l'option pour le régime fiscal des SIIC.

La Société ne fait pas de prévisions ou d'estimations de bénéfice.

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

### **14.1 Composition et fonctionnement des organes de direction et de contrôle**

La Société est une société anonyme à conseil d'administration. Un résumé des principales dispositions contenues dans les statuts concernant les membres du conseil d'administration et des organes de direction figure à la section 21.2.2 du présent prospectus.

#### **14.1.1 Conseil d'administration**

##### **(a) Composition du conseil d'administration**

Le tableau ci-dessous présente la composition du conseil d'administration à la date de visa du présent prospectus et les mandats des membres du conseil d'administration de la Société au cours des cinq dernières années.

Prénom, nom et âge	Durée du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Principaux mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au cours des cinq dernières années	
			En cours	Echus
<b>Bernard Yoncourt</b> 64 ans	Nommé par l'assemblée générale du 11 mai 2006 pour un mandat d'une durée de trois ans qui expirera à la date de l'assemblée générale appelée en 2009 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008	Président du conseil d'administration – directeur général	<i>Président du directoire de :</i> - Locindus <i>Administrateur de :</i> - Xiring - Sovafim SA <i>Membre du conseil de surveillance de :</i> - Financière Centuria SAS - CDC Entreprises SAS - Mirabaud gestion (filiale de Mirabeau et Cie Genève)	<i>Président directeur général de :</i> - Abbey National France <i>Directeur général de :</i> - Banque Worms (filiale du Groupe Deutsche Bank) - Chief Executive Officer de : - ABN AMRO Magyar Bank <i>Directeur général délégué de :</i> - Mirabaud gestion - Generali France <i>Administrateur de :</i> - Oxiane - Xiring - Berger Levrault - Sogeparc - Société des Autoroutes Paris-Rhin-Rhône - Gecina - Simco - ABN AMRO Capital France - ABN AMRO Lease Plan Hongrie <i>Membre du conseil de surveillance de :</i> - Locindus - Sogeparc - ABN AMRO France (Censeur)
<b>Paul Alibert</b> 76 ans	Nommé par l'assemblée générale du 11 mai 2006 pour un mandat d'une durée de trois ans qui expirera à la date de l'assemblée générale appelée en 2009 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008	Administrateur	<i>Membre du conseil de surveillance de :</i> - Locindus <i>Administrateur de :</i> - Prévoir - Heineken France <i>Censeur de :</i> - GIMAR	<i>Administrateur de :</i> - Société Centrale Prévoir - Sogebra

Prénom, nom et âge	Durée du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Principaux mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au cours des cinq dernières années	
			En cours	Echus
<b>Alain Artoré</b> 59 ans	Nommé par l'assemblée générale du 11 mai 2006 pour un mandat d'une durée de trois ans qui expirera à la date de l'assemblée générale appelée en 2009 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008	Administrateur	<i>Président-directeur général de :</i> - Oxiane  <i>Membre du directoire de :</i> - Locindus	<i>Directeur général délégué de :</i> - Oxiane
<b>Laurent Batsch</b> 52 ans	Nommé par l'assemblée générale du 11 mai 2006 pour un mandat d'une durée de trois ans qui expirera à la date de l'assemblée générale appelée en 2009 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008	Administrateur (indépendant)	Néant	Néant
<b>Jean-Claude Bourdais</b> 64 ans	Nommé par l'assemblée générale du 11 mai 2006 pour un mandat d'une durée de trois ans qui expirera à la date de l'assemblée générale appelée en 2009 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008	Administrateur (indépendant)	<i>Gérant de :</i> - SPFP - SIFFO  <i>Membre du Conseil de Surveillance de :</i> - DTZ  <i>Administrateur de</i>  - L'Association Immobilière du Diocèse de Paris	<i>Président-directeur général de :</i>  Bourdais S.A (devenue Insigna Bourdais en 2002 puis CBRE en 2003)
<b>Bertrand Chevalier</b> 46 ans	Nommé par l'assemblée générale du 11 mai 2006 pour un mandat d'une durée de trois ans qui expirera à la date de l'assemblée générale appelée en 2009 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008	Administrateur	<i>Membre du directoire de :</i> - Locindus  <i>Administrateur de :</i> - Oxiane	Néant
<b>Locindus SA</b> Représentée par Jean-Pierre Chambon 60 ans	Nommé par l'assemblée générale du 11 mai 2006 pour un mandat d'une durée de trois ans qui expirera à la date de l'assemblée générale appelée en 2009 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008	Administrateur	<b><u>Mandats à titre personnel de Jean-Pierre Chambon :</u></b>  <i>Membre du directoire de :</i> - Locindus  <i>Représentant permanent de Locindus au conseil d'administration de :</i> - Oxiane	<b><u>Mandats à titre personnel de Jean-Pierre Chambon :</u></b>  Néant
<b>Michel Pariat</b> 66 ans	Nommé par l'assemblée générale du 11 mai 2006 pour un mandat d'une durée de trois ans qui expirera à la date de l'assemblée générale appelée en 2009 à statuer sur	Administrateur (indépendant)	<i>Président du conseil de surveillance de :</i> - Logement Français - SAPE	<i>Président du conseil d'administration de :</i> - Logement Français - SIMCO S.A.

Prénom, nom et âge	Durée du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Principaux mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au cours des cinq dernières années	
			En cours	Echus
	les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008		<i>Membre du conseil de surveillance de :</i> - Promo Real <i>Administrateur de :</i> - IPD France - Astria - Foncière Logement	<i>Président de :</i> - Haussmann France Sicav <i>Vice-président de :</i> - Gecina <i>Administrateur de :</i> - Parigest

(b) Renseignements personnels concernant les membres du conseil d'administration

**Bernard Yoncourt (64 ans)** est président du directoire de Locindus depuis avril 2005. Il a précédemment exercé la fonction de membre du conseil de surveillance de cette société de 1997 à 2005.

Bernard Yoncourt a débuté sa carrière en 1967 au sein du Ministère de l'équipement et du logement. En 1979, il rejoint la Société Lyonnaise de Banque où il y exerce diverses fonctions jusqu'en 1984. A cette date, il devient président de la Banque SNVB (Groupe CIC). Il est ensuite nommé en 1993 secrétaire général membre du directoire du Groupe Pinault-Printemps-Redoute où il est également président du Pôle Crédit et Services Financiers, fonctions qu'il assure jusqu'en 1995. Bernard Yoncourt rejoint ensuite successivement le Groupe CIC/Union Européenne de CIC en qualité de président directeur général, ABN AMRO France où il assure pendant deux ans les fonctions de directeur général et ABN AMRO Hongrie en tant que CEO. Après avoir exercé les fonctions de directeur général délégué de Generali France Holding, Bernard Yoncourt dirige à partir de 2002 la Banque Worms pendant deux ans. Il est président-directeur général de Abbey-National France d'avril 2004 à avril 2005 avant de devenir président du directoire de Locindus.

Bernard Yoncourt est ancien élève de l'Ecole Polytechnique, Ingénieur en chef du corps des Ponts et Chaussées, et est titulaire d'une licence ès sciences économiques.

**Paul Alibert (76 ans)** est administrateur de la Société.

Paul Alibert a débuté sa carrière en 1955 à la société juridique et fiscale de France. Il rejoint en 1958 la société d'analyse financière et économique, filiale des banques de Paris et des Pays Bas. De 1963 à 1991, il est successivement nommé directeur financier, directeur général puis président de la Banque de l'Union Européenne. Il exerce également, de 1968 à 1993, les fonctions de directeur général puis de président de Locindus.

Paul Alibert est diplômé d'études supérieures de droits romain et histoire du droit et du droit civil.

**Alain Artoré (59 ans)** est administrateur de la Société.

Alain Artoré débute sa carrière en 1972 au sein de la direction des placements immobiliers de l'UAP. En 1980 il rejoint le groupe Bouygues où il est nommé directeur du département investisseurs de la société France Construction, filiale immobilière du groupe. En 1984, il devient actionnaire fondateur de Rocher Investissement, société de promotion immobilière

spécialisée dans le montage, la maîtrise d'ouvrage et la vente d'opérations immobilières destinées aux investisseurs institutionnels. Jusqu'en 1991, il exerce successivement dans cette société les fonctions d'administrateur, directeur général puis de président. Durant cette période, il est également actionnaire et administrateur de la Compagnie de Courtage d'Assurances Saint-Honoré (groupe de la Compagnie Financière Edmond de Rothschild). En 1992, il rejoint le Groupe Locindus où il est nommé directeur de l'immobilier et membre du directoire de Locindus. Il est également président- directeur général délégué d'Oxiane, filiale de Locindus.

Alain Artoré est titulaire d'une licence ès sciences économiques de l'Université de Paris-Assas ainsi que d'un DES de doctorat ès sciences économiques (gestion des entreprises) de l'Université de Paris I Panthéon Sorbonne. De 2002 2003, il a suivi un cursus de qualification de « Chartered Surveyor » – MRICS Formation ICH.

**Laurent Batsch (52 ans)** est administrateur indépendant de la Société.

Docteur en sciences de gestion, Laurent Batsch est professeur agrégé des universités en sciences de gestion. Il est responsable du Master 246 « Management de l'Immobilier » à l'Université Paris-Dauphine.

Laurent Batsch est l'auteur de nombreux ouvrages dont les plus récents sont « le capitalisme financier » (éditions La Découverte), « Temps et sciences de gestion » (éditions Economica) et « Finance et stratégie » (éditions Economica). Il est également l'auteur de nombreux chapitres d'ouvrages collectifs et de nombreux articles de revues spécialisées. Depuis 2000, il a réalisé diverses études d'expertise, notamment pour l'Autorité des marchés financiers et l'Autorité de régulation des télécommunications. Depuis 2003, il donne des formations sur le thème des montages financiers complexes pour KPMG Entreprises. Depuis 2006, il est responsable du contrat de recherche entre Paris-Dauphine et le Crédit Foncier sur le « Choc sociologique sur la demande de logements ». Il est également membre de diverses associations dans les domaines comptables et financiers. Monsieur Batsch est chevalier de l'ordre des palmes académiques.

**Jean-Claude Bourdais (64 ans)** est administrateur indépendant de la Société.

Jean-Claude Bourdais a accédé en 1976 à la direction de la société Insignia Bourdais où il a développé une expertise reconnue du secteur immobilier. Il est membre de la Fédération nationale des agents immobiliers (Fnaim), de la chambre nationale des administrateurs de biens (Cnab), administrateur de la Chambre syndicale de Paris et d'Ile de France de la Fnaim, membre de la Fédération internationale des professions immobilières, de la Chambre des experts immobiliers de la Fnaim et de la « Royal Institution of Chartered Surveyors ». Il est gérant de la Société de participations et foncière de Paris (SPFP) depuis 2003.

Jean-Claude Bourdais est diplômé de l'école des Hautes Etudes Commerciales, d'études supérieures de droit et est licencié ès sciences économiques.

**Jean-Pierre Chambon (60 ans)** est représentant permanent de Locindus au conseil d'administration de la Société.

Jean-Pierre Chambon a débuté sa carrière en 1972 au sein de la société de promotion immobilière SERES où il est collaborateur puis responsable du service juridique. De 1986 à 1996, il exerce successivement les fonctions de responsable du service juridique, directeur juridique et secrétaire général de C.G.I., société de promotion immobilière dans le domaine de l'immobilier d'entreprise. Il rejoint le groupe Locindus en 1996 où il exerce les fonctions

de directeur juridique et de secrétaire général. Il est également membre du directoire de Locindus et représentant permanent de Locindus au conseil d'administration d'Oxiane. Jean-Pierre Chambon est membre du Cercle Montesquieu et chargé d'enseignement à l'Université de Paris Dauphine (« Master management de l'immobilier »).

Jean-Pierre Chambon est titulaire du DESS Juristes d'Affaires de la faculté Paris XII, diplômé de l'Ecole Notariat de Paris, de l'Institut de la Construction et Habitation – I.C.H. – C.N.A.M., section immobilière.

**Bertrand Chevalier (46 ans)** est administrateur de la Société.

Bertrand Chevalier a débuté sa carrière en 1984 au sein du groupe Sophia où il est responsable de la gestion d'un portefeuille d'actifs en crédit-bail immobilier et mobilier de France Bail. En 1991, il rejoint le groupe Interbail où il réalise l'acquisition de la société Intercites dont il prend la direction et assure le lancement sur le marché du financement de concessionnaires du secteur public. Puis, en 1997, il devient directeur général de la Cie Européenne de Gestion de l'Environnement avant de rejoindre le Groupe Locindus en 1998, où il exerce les mandats de membre du directoire de Locindus et d'administrateur de Oxiane.

Bertrand Chevalier est diplômé de European Business School à Paris et de ICADE à Madrid.

**Michel Pariat (66 ans)** est administrateur indépendant de la Société.

Il a débuté sa carrière en 1962 auprès du gouvernement marocain en qualité de Directeur du Haut Commissariat à la reconstruction de la ville d'Agadir. En 1967, il rejoint le Groupe Paribas où il est responsable des investissements touristiques et immobiliers au Maroc puis directeur du développement de la chaîne hôtelière Sofitel. A partir de 1976, il exerce diverses fonctions de direction au sein du pôle activités immobilières du groupe Axa-UAP et prend les fonctions de président d'Axa Immobilier en 1997. Après 14 années passées au sein de la Fédération des Assurances où il assure la présidence de la Commission Immobilière, Michel Pariat devient président de la société Simco en 1999 et rejoint ensuite la société Gecina en tant que vice-président de 2003 à 2005. Son expertise dans le domaine immobilier s'illustre également par son statut de membre de la « Royal Institution of Chartered Surveyors ».

Michel Pariat est diplômé de l'Ecole Polytechnique et de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées.

#### **14.1.2 Cadres dirigeants**

Monsieur Bernard Yoncourt, président du conseil d'administration, exerce également la fonction de directeur général de la Société dans les conditions visées aux sections 16.4.2 et 21.2.2 du présent prospectus.

Il n'existe pas d'autre cadre dirigeant de la Société.

#### **14.1.3 Liens familiaux**

A la date de visa du présent prospectus, à la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial entre les membres du conseil d'administration et de la direction de la Société.

#### **14.1.4 Informations judiciaires**

A la date du présent prospectus, à la connaissance de la Société, aucun membre du conseil d'administration ou de la direction n'a fait l'objet :

- d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- d'une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- d'une incrimination et/ou d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires au cours des cinq dernières années ;

A la connaissance de la Société, aucun mandataire social 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 au moins.

#### **14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale**

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de la Société, des membres du conseil d'administration et de la direction générale et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs. Une charte des administrateurs incluse dans le règlement intérieur du conseil d'administration de la Société attire l'attention de l'administrateur sur les risques de conflits d'intérêt (voir section 21.2.2(c) du présent prospectus).

Toutefois, la Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec Locindus, administrateur de la Société, qui, à l'issue de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup>, en demeurera l'actionnaire majoritaire (voir chapitre 19 et sections 4.3.2 à 4.3.4 du présent prospectus).

Par ailleurs, Monsieur Bernard Yoncourt, président directeur général de la Société est également président du directoire de Locindus. Enfin, Jean-Pierre Chambon, Bertrand Chevalier, Alain Artoré et Paul Alibert sont membres des organes sociaux de Locindus et perçoivent des rémunérations à ce titre (voir section 14.1 du présent prospectus). Il n'existe pas d'arrangement ou accord conclu avec des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un quelconque des administrateurs a été sélectionné en tant que membre du conseil d'administration ou en tant que membre de la direction générale.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucune restriction acceptée par un membre du conseil d'administration ou de la direction concernant la cession, dans un laps de temps, de leur participation dans le capital social de la Société.

### **15. REMUNERATIONS ET AVANTAGES**

#### **15.1 Intérêts et rémunérations des membres du conseil d'administration et des dirigeants**

Aucune rémunération, aucun avantage en nature ni aucun jeton de présence n'a été versé au cours des trois derniers exercices, la Société n'ayant pas eu d'activité significative préalablement à la réalisation des opérations décrites au chapitre 2 du présent prospectus.

Les conditions de rémunération des membres du conseil d'administration de la Société pour l'exercice 2006 seront décrites dans le document de référence 2006 de la Société qui sera enregistré par l'Autorité des marchés financiers et dans le rapport du conseil d'administration à l'assemblée générale des actionnaires de la Société, conformément aux dispositions des articles L. 225-102 et L. 225-102-1 du Code de commerce.

**15.2 Montant total des sommes provisionnées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages**

Les dirigeants de la Société ne bénéficient d'aucune pension, retraite complémentaire, ni d'aucun autre avantage à quelque titre que ce soit. En conséquence, la Société n'a provisionné aucune somme à cet effet.

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

*Certains des renseignements relatifs aux statuts de la Société figurant dans le présent chapitre du prospectus résultent ou sont la conséquence des résolutions qui ont été adoptées par l'assemblée générale des actionnaires de la Société qui s'est tenue le 11 mai 2006, sous la condition suspensive non rétroactive de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de la Société, le cas échéant sous forme de promesses d'actions, sur le marché Eurolist by Euronext™.*

La Société est une société anonyme à conseil d'administration. La direction de la Société est assumée par un directeur général, les statuts de la Société prévoyant que ces fonctions sont assumées sous la responsabilité, soit du président du conseil d'administration, soit d'une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de directeur général (voir également la section 21.2.2 du présent prospectus). A la Date de Réalisation, le conseil d'administration sera composé de 8 membres, dont au moins un tiers (3 en l'espèce) seront indépendants, conformément aux règles d'organisation fixées dans son règlement intérieur. Par ailleurs, trois comités spécialisés ont été institués par le conseil d'administration (voir section 16.3 du présent prospectus).

**16.1 Mandats des membres des organes d'administration et de direction**

Les informations concernant la date d'expiration des mandats des membres du conseil d'administration figurent à la section 14.1 du présent prospectus.

**16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres du conseil d'administration à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales**

A l'exception des contrats conclus entre la Société et Locindus (administrateur de la Société) décrits au chapitre 19 du présent prospectus, il n'existe pas d'autres conventions conclues entre les membres du conseil d'administration et la Société ou ses filiales. La Société considère qu'elle n'octroie pas d'avantages à Locindus au titre de ces contrats ceux-ci étant conclus aux conditions de marché.

**16.3 Comités du conseil d'administration**

Conformément à l'article 15 des statuts de la Société, le conseil d'administration peut instituer des comités dont il fixe la composition et les attributions, sans que lesdites attributions puissent avoir pour objet de déléguer à un comité les pouvoirs qui sont attribués au conseil d'administration par la loi, le règlement intérieur adopté par le conseil d'administration ou les statuts. Le conseil d'administration désigne et le cas échéant révoque les membres de ces comités.

A cet effet, un comité d'audit, un comité des nominations et des rémunérations et un comité des investissements ont été créés. Les règles régissant le fonctionnement des comités sont déterminées dans un règlement intérieur propre à chacun d'eux arrêté par le conseil d'administration de la Société.

Dans son domaine de compétence, chaque comité émet des propositions, recommandations et avis selon le cas, et rend compte de ses missions au conseil d'administration.

Les membres des comités perçoivent une rémunération spécifique attribuée par le conseil d'administration.

### **Comité d'audit**

Le comité d'audit est composé de trois administrateurs n'exerçant pas de fonction de directeur général ou directeur général délégué au sein de la Société dont deux sont des administrateurs indépendants de la Société. Ils sont désignés par le conseil d'administration.

Un administrateur indépendant est désigné en son sein pour le présider.

Le comité d'audit se réunit chaque fois qu'il le juge utile et au moins trois fois par an, sur convocation de son président ou du président du conseil d'administration, qui fixe l'ordre du jour de la réunion. En particulier, il se réunit avant chaque réunion d'examen par le conseil d'administration des comptes semestriels et annuels.

Le comité d'audit examine et évalue :

- la pertinence du choix des options comptables ;
- les comptes sociaux et consolidés, ainsi que leurs annexes ;
- les risques dans les opérations et les engagements significatifs de la Société ;
- les principes comptables sous-tendant l'élaboration des projections annuelles et pluriannuelles, ainsi que les risques associés à celles-ci ;
- l'évolution des ratios réglementaires et prudentiels ;
- les procédures mises en place en matière de contrôle interne, leur formalisation et mise en œuvre effective ; le comité assiste le président du conseil d'administration pour l'élaboration du rapport lui incombant sur le contrôle interne ;
- les programmes et travaux d'audit interne ;
- l'état des contentieux importants et provisions associées ;
- les propositions de désignation et de renouvellement des commissaires aux comptes, la qualité de leur travail et la mise en œuvre de leurs recommandations et le respect des dispositions légales et réglementaires qui leurs sont applicables ;
- le respect et le suivi des prescriptions des autorités de contrôle et de marché ;
- toute décision relative aux contrats existant avec Locindus : renouvellement, non renouvellement, modification, conclusion d'un nouveau contrat.

Plus généralement, il donne un avis sur tout sujet de nature comptable, financière ou fiscale, ainsi que sur tout domaine de risque et de contrôle, dont il est saisi ou dont il juge utile de se saisir et procède à toute étude, notamment de *benchmark*, qu'il estime nécessaire.

La composition du comité d'audit a été arrêtée par le conseil d'administration du 11 mai 2006 de la manière suivante :

- Laurent Batsch (président) ;
- Michel Pariat ; et
- Bertrand Chevalier.

La durée de la mission des membres du comité d'audit est identique à la durée de leur mandat d'administrateur.

### **Comité des nominations et des rémunérations**

Le comité des nominations et des rémunérations est composé de trois membres du conseil d'administration, n'exerçant pas de fonction de directeur général ou directeur général délégué au sein de la Société, choisis par celui-ci, dont deux sont des membres indépendants.

Le comité des nominations et des rémunérations se réunit à l'initiative de son président, ou du président du conseil d'administration, aussi souvent qu'ils le jugent utile et au moins une fois par an.

Ce comité a pour mission de formuler au conseil d'administration des propositions et/ou recommandations en matière :

- d'examen des candidatures en vue des nominations, renouvellements des membres du conseil d'administration préalablement à leur proposition de nomination par l'assemblée générale ou par le conseil d'administration en cas de vacance ;
- de rémunération par les dirigeants au titre de leur mandat social, en particulier les modalités en cas de parties fixes et variables, d'options d'achat ou de souscription d'actions, d'avantages en matière de retraite, d'attribution d'actions gratuites, et d'une manière générale en matière de politique de rémunération, ainsi que le contrôle régulier de l'application de celle-ci ;
- d'actionnariat des salariés et plus généralement, d'épargne salariale ;
- de rémunérations allouées au président du conseil d'administration ;
- de répartition des jetons de présence alloués aux membres du conseil d'administration en fonction des critères fixés par le conseil d'administration.

Le comité des nominations et des rémunérations débat chaque année de la qualification d'administrateur indépendant au regard des critères énoncés par le conseil d'administration dans son règlement intérieur.

Le comité est par ailleurs informé de la politique de rémunération des principaux dirigeants non mandataires sociaux. A cette occasion, le comité s'adjoint les mandataires sociaux.

La composition du comité des nominations et des rémunérations a été arrêtée par le conseil d'administration du 11 mai 2006 de la manière suivante :

- Paul Alibert (président) ;
- Jean-Claude Bourdais ; et
- Jean-Pierre Chambon.

La durée de la mission des membres du comité est identique à la durée de leur mandat d'administrateur. Son président est élu en son sein pour 3ans.

### **Comité des investissements**

Le comité des investissements est composé de cinq membres, dont le président du conseil d'administration de la Société, deux membres indépendants et deux membres représentant Locindus. Ces quatre derniers membres peuvent ou non être administrateurs de la Société. Il est présidé par l'un des membres indépendants.

Le comité se réunit autant de fois que jugé nécessaire et au moins trois fois par an, sur convocation de son président.

Le comité des investissements a pour mission :

- d'examiner la stratégie d'investissements et de désinvestissements et veille à la cohérence des acquisitions et des cessions envisagées avec cette stratégie ;
- d'examiner et de formuler un avis sur le budget annuel d'investissements ;
- d'examiner et de formuler un avis sur tout projet d'investissement ou de désinvestissement supérieur ou égal à 5 millions d'euros hors taxe hors droits.

En outre, le comité est régulièrement informé de la réalisation effective des opérations d'investissement ou de désinvestissement.

En cas d'opération impliquant Locindus ou présentée par Locindus, les deux représentants de l'actionnaire Locindus prennent part aux délibérations avec voix consultative.

Tout membre du comité des investissements est tenu à une obligation de discrétion et de confidentialité relativement à l'ensemble des informations et documentations écrites ou orales communiquées dans le cadre des séances et des travaux du comité.

La composition du comité des investissements a été arrêtée par le conseil d'administration du 11 mai 2006 de la manière suivante :

- Michel Pariat (président) ;
- Paul Alibert ;
- Jean-Claude Bourdais
- Bernard Yoncourt ; et
- Alain Artoré.

La durée de la mission des membres du comité est, s'ils sont administrateurs de la Société, identique à la durée de leur mandat d'administrateur et de trois ans autrement.

## **16.4 Limitations apportées aux pouvoirs de la direction**

Le conseil d'administration a mis en place, dans un règlement intérieur, un certain nombre de mécanismes visant à encadrer les pouvoirs de la direction générale de la Société.

### **16.4.1 Information du conseil d'administration**

A toute époque de l'année, le conseil d'administration opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

### **16.4.2 Autorisation préalable du conseil d'administration**

Outre les autorisations préalables expressément prévues par la loi notamment aux articles L.225-35 et L.225-38 du Code de commerce, le conseil d'administration a décidé de soumettre à son autorisation préalable certaines opérations réalisées par la Société en considération de leur nature ou lorsqu'elles dépassent un certain montant notamment :

- toutes opérations susceptibles d'affecter la stratégie de la Société et des sociétés qu'elle contrôle, leur structure financière ou leur périmètre d'activité, en particulier conclure ou résilier tous accords de nature à engager, de manière significative, l'avenir de la Société et de ses filiales ;

- toute opération d'investissement ou de désinvestissement, comprise entre cinq millions et dix millions d'euros hors taxe et hors droits pour laquelle le comité des investissements a préalablement émis un avis contraire à celui de la direction de la Société ;
- tout engagement supérieur ou égal à dix millions d'euros hors taxe et hors droits concernant notamment :
  - toute souscription et tout achat de valeurs mobilières, toute prise de participation immédiate ou différée dans tout groupement ou société, de droit ou de fait ; toute cession, totale ou partielle, de participations ou de valeurs mobilières ;
  - toute acquisition ou cession de créances, de droits au bail ou autres valeurs incorporelles ;
  - tout apport ou échange, avec ou sans soulte, portant sur des biens, droits, titres ou valeurs ;
  - toute acquisition ou cession de biens ou droits immobiliers, de créances, de droits au bail ou autres valeurs incorporelles ;
  - toute émission de valeurs mobilières par les sociétés contrôlées directement ou indirectement ;
  - tout acte en vue de consentir ou d'obtenir tout prêt, emprunt, crédit ou avance de trésorerie ;
  - toute transaction et tout compromis, en cas de litige.

## **16.5 Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise**

Dans un souci de transparence et d'information du public, la Société a mis en place un ensemble de mesures s'inspirant des recommandations du rapport AFEP-MEDEF d'octobre 2003, passant notamment par la création des différents comités décrits ci-dessus, ainsi que la nomination de membres indépendants au sein du conseil d'administration au sens de ce rapport.

## **16.6 Contrôle interne**

Jusqu'à l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup>, le contrôle interne dont bénéficient les activités de la Société suit les normes et procédures en vigueur au sein du Groupe Locindus. Dans ce contexte, la direction générale de la Société appréhende le contrôle interne comme un ensemble de processus mis en œuvre au sein de l'entreprise destinés à fournir une assurance raisonnable quant à l'atteinte des objectifs fixés par la direction générale concernant la conduite des activités, la fiabilité des informations financières, ainsi que la conformité aux lois et aux règlements en vigueur. Les futures règles de contrôle interne de la Société reposeront sur des normes et procédures identiques à celles appliquées au sein du Groupe Locindus.

Le Président de la Société et les commissaires aux comptes établiront un rapport sur le contrôle interne prévu à l'article L. 225-37 du Code de commerce dans le cadre de la clôture anticipée du prochain exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et clos le dernier jour du mois au cours duquel interviendra l'ouverture des négociations des promesses d'actions sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup>.

## **17. SALARIES**

A la date de visa du présent prospectus, le Groupe n'emploie aucun salarié.

Cela s'explique par le fait que la gestion opérationnelle du Groupe est pour partie confiée à Locindus pour les missions de *property management*, de gestion administrative et d'*asset management* (voir chapitre 19 du présent prospectus) et pour autre partie confiée à des prestataires extérieurs au Groupe Locindus .

Cependant, lorsque la Société aura atteint une taille critique, elle pourrait être conduite à employer des salariés directement et elle n'exclut pas de mettre en place un accord d'intéressement qui permettra aux salariés de la Société ainsi qu'aux salariés du Groupe Locindus impliqués dans les activités de la Société de profiter des résultats de cette dernière.

## **18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES**

### **18.1 Actionnaire majoritaire**

A la date de visa du présent prospectus, la Société est détenue à 99,96% par Locindus. Après réalisation des Apports-Scissions, Locindus conservera une majorité du capital de la Société.

A ce titre, la Société sera donc toujours, après cette admission, une société filiale de Locindus au sens de l'article L.233-1 du Code de commerce, consolidée par intégration globale. Locindus sera représentée, directement ou indirectement, au sein du conseil d'administration de la Société par 5 administrateurs et pourra adopter seule toutes les résolutions soumises à l'approbation des actionnaires réunis en assemblées générales.

La Société a par ailleurs conclu différents contrats avec Locindus (voir chapitre 19 du présent prospectus).

### **18.2 Droits de vote de l'actionnaire majoritaire**

Conformément aux statuts de la Société, aucun actionnaire ne dispose, à la date de visa du présent prospectus, de droits de vote particuliers.

### **18.3 Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire**

Après réalisation des opérations décrites au chapitre 2 du présent prospectus, Locindus sera toujours actionnaire majoritaire de la Société.

Dans un souci de bon gouvernement d'entreprise et afin que ce contrôle ne soit pas exercé abusivement par Locindus, la Société a mis en œuvre un certain nombre de mesures visant à prévenir les conflits d'intérêts, notamment par l'encadrement des contrats décrits au chapitre 19 dans le cadre des procédures des conventions réglementées et accueille au sein de son conseil d'administration 3 administrateurs indépendants. La Société a par ailleurs mis en place des comités des investissements, d'audit et des nominations et rémunérations comprenant des administrateurs indépendants (voir section 16.3 du présent prospectus).

### **18.4 Accord portant sur le contrôle de la Société**

A la date du présent prospectus, il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en oeuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

## **19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES**

Après la Date de Réalisation, la Société entretiendra un ensemble de relations contractuelles importantes avec Locindus par :

- le Contrat de *Property Management* ;
- le Contrat d'*Asset Management* ;
- le Contrat d'Assistance Administrative ; et
- la Convention de Gestion de Trésorerie.

Par ailleurs, la Société bénéficie d'une garantie donnée par Locindus aux termes des traités d'Apports-Scissions.

Enfin, Locindus a pris à bail les locaux détenus par la société HC Invest, filiale de la Société, dans le cadre d'un contrat de bail commercial.

Le Contrat d'*Asset Management*, le Contrat de *Property Management* et le Contrat d'Assistance Administrative ont fait l'objet d'une autorisation préalable par le conseil d'administration de la Société en application de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

### **19.1 Contrat de *Property Management***

La Société a confié à Locindus, sous condition suspensive de la réalisation des Apports-Scissions, la mission d'administrer et de gérer les actifs du Groupe.

#### **19.1.1 Nature des missions**

Cette mission comprend la mission d'assurer la gestion opérationnelle desdits actifs, la gestion technique et la gestion locative et comptable des loyers et des charges. Locindus peut déléguer ces missions et demeurera seule responsable de l'exécution de celles-ci.

Locindus est ainsi notamment chargée de la commercialisation locative des actifs. A ce titre, la Société a confié à Locindus un mandat pour la location et la relocation des locaux vacants, ainsi que pour la négociation des renouvellements des baux arrivant à échéance, sur le fondement de conditions locatives préalablement approuvées par la Société.

Locindus est également chargée de la gestion administrative des actifs du Groupe, et doit, à ce titre, constituer et gérer une base de données administratives contenant les informations utiles relatives à chaque actif, gérer les relations avec les locataires et s'assurer de la bonne exécution par les locataires de leurs obligations contractuelles. Locindus procède aux appels des loyers et à leurs encaissements sur le compte de la Société, à la répartition des charges, les appels trimestriels de charge, les encaissements et les régularisation annuelle. Le suivi des procédures contentieuses liées à l'exploitation des actifs sera assuré par Locindus.

Locindus assure également la gestion technique des actifs du Groupe et doit, à ce titre, (i) contrôler leur état d'entretien, (ii) souscrire les contrats de fournitures (gaz, électricité, eau, etc.) et de prestations de services (contrôles périodiques des installations, nettoyage et entretien, le cas échéant, gardiennage), (iii) établir un projet de budget de travaux d'entretien courant et de relocation et (iv) engager les dépenses budgétées et réaliser lesdits travaux.

Locindus est enfin chargée des relations avec certains tiers. A ce titre, pour les actifs soumis au statut de la copropriété, Locindus représente la Société auprès de la copropriété et des syndics.

Locindus doit effectuer des comptes rendus de ses missions de façon périodique auprès de la Société.

### **19.1.2 Rémunération des missions**

Au titre de la mission de commercialisation locative, Locindus perçoit une rémunération correspondant à 20% hors taxes du montant toutes taxes comprises du loyer (hors charges) de la première année de location (hors franchises) pour la signature d'un bail avec un nouveau locataire (hors renouvellement).

Au titre de la mission d'établissement du budget annuel de travaux d'entretien courant et de relocation, Locindus perçoit une rémunération correspondant à 1% hors taxes du montant toutes taxes comprises des travaux engagés, effectivement facturés et suivis.

Pour les autres missions de *property management*, Locindus perçoit une rémunération annuelle égale à 3% hors taxes du montant toutes taxes comprises des loyers (charges comprises) facturés.

### **19.1.3 Durée - Résiliation du Contrat de *Property Management***

Le Contrat de *Property Management* est conclu pour une durée expirant le 31 décembre 2007, et sera automatiquement prorogé par périodes d'un an, sauf dénonciation par l'une ou l'autre partie, moyennant un préavis de trois mois si la dénonciation est à l'initiative de la Société, et un préavis de onze mois si la dénonciation est à l'initiative de Locindus.

En cas de franchissement à la baisse par Locindus du seuil de 50% dans le capital social ou des droits de vote à l'assemblée générale de la Société, Locindus pourra résilier le Contrat de *Property Management* dans un délai de trente jours à compter dudit franchissement de seuil par lettre recommandée avec demande d'avis de réception moyennant un préavis de trois mois.

## **19.2 Contrat d'Asset Management**

La Société a confié à Locindus, sous condition suspensive de la réalisation des Apports-Scissions, la mission de conseil pour la valorisation des actifs du Groupe, pour la présentation d'opportunités d'investissements et pour l'assistance dans la politique d'investissements et d'arbitrage de la Société.

### **19.2.1 Nature des missions**

Dans le cadre de sa mission de valorisation des actifs du Groupe, Locindus est ainsi chargée d'assister la Société dans les décisions à prendre pour que les actifs atteignent un niveau de qualité permettant leur prise à bail dans les meilleures conditions, et de la conseiller sur la meilleure façon de traiter les questions d'obsolescence.

A cet effet, Locindus est chargée d'établir des budgets annuels de travaux pour chaque actif, classés en deux catégories : (i) les travaux relevant des grosses réparations et de l'entretien lourd et (ii) les travaux d'investissements ou d'améliorations. Pour les travaux budgétés, Locindus devra faire établir des devis correspondants.

En outre, Locindus est chargée d'une mission d'assistance à l'établissement et l'évaluation périodique de la valeur vénale des actifs dans le cadre de campagnes d'expertises réalisées deux fois par an.

Locindus conseille la Société pour (i) la détermination de la politique d'investissements de la Société, et doit, à ce titre, (ii) identifier les projets d'investissements et (iii) évaluer leur pertinence au regard des critères fixés par la politique d'investissements. Locindus doit établir un plan général d'investissements annuel, et, pour chaque projet d'investissement retenu, préparer un dossier

d'investissements qui doit être soumis à la direction de la Société et, le cas échéant, présenté pour avis au comité des investissements (voir section 16.3 du présent prospectus).

Pour les investissements retenus par la Société, Locindus est chargée de mener le processus d'acquisition, et doit ainsi conseiller la Société lors des négociations.

Locindus s'est ainsi vue confier l'exclusivité de la présentation des projets d'investissements à la Société. A ce titre, tout projet d'investissement, qu'il ait ou non été, au départ, présenté par Locindus, sera couvert par le Contrat d'*Asset Management*. En contrepartie, tous les projets d'investissements détectés comme entrant dans la politique d'investissements de la Société et dont Locindus aurait pu apprécier l'opportunité doivent être présentées à la Société.

Dans l'hypothèse où la Société ne souhaite pas donner suite à un projet, Locindus est alors libre soit de la présenter à un tiers, soit de procéder à l'investissement pour son propre compte, la Société bénéficiant ainsi d'un droit de premier refus sur ces projets.

Il est toutefois précisé que les cessions d'actifs immobiliers détenus par Locindus ne seront pas soumises à un tel droit de premier refus et demeureront en conséquence libres.

Locindus est enfin chargée d'assister la Société dans sa politique d'arbitrage qui devrait permettre la mise en œuvre d'une politique de développement de l'activité de la Société dans les meilleures conditions.

### **19.2.2 Rémunération des missions**

Au titre de sa mission d'organisation et de suivi des évaluations périodiques des actifs, Locindus perçoit une rémunération forfaitaire de 1.000 euros hors taxes par actif expertisé.

Au titre de sa mission de détermination des travaux nécessaires à la valorisation proactive du patrimoine de la Société et du suivi de ces travaux, Locindus perçoit une rémunération correspondant à 1% hors taxes du montant toutes taxes comprises des travaux engagés et suivis (sauf pour les travaux faisant l'objet d'une convention *ad hoc*).

Enfin, s'agissant des missions d'assistance à l'acquisition ou à la cession d'actifs immobiliers, Locindus percevra une rémunération égale à 1,75% hors taxes du montant correspondant au prix d'acquisition ou au prix de cession, droits inclus ou toutes taxes comprises.

### **19.2.3 Durée - Résiliation du Contrat d'*Asset Management***

Le Contrat d'*Asset Management* a été conclu pour une durée ferme de cinq ans.

Toutefois, en cas de franchissement à la baisse par Locindus du seuil de 50% dans le capital social ou des droits de vote à l'assemblée générale de la Société, Locindus pourra résilier le présent contrat dans un délai de trente jours à compter dudit franchissement de seuil par lettre recommandée avec demande d'avis de réception moyennant un préavis de trois mois.

## **19.3 Contrat d'Assistance Administrative**

La Société a conclu, sous condition suspensive de la réalisation des Apports-Scissions, un Contrat d'Assistance Administrative avec Locindus le 16 mai 2006 dont l'objet est d'organiser la fourniture à la Société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement.

### **19.3.1 Nature des prestations**

Aux termes du Contrat d'Assistance Administrative, Locindus s'engage à mettre à la disposition de la Société ses compétences et lui fournir les services et prestations nécessaires à son fonctionnement notamment en matière de gestion administrative, juridique, d'assurances, comptable et financière, de contrôle de gestion, de support communication, informatique et de ressources humaines.

D'une manière générale Locindus s'engage à mettre à la disposition de la Société ses compétences et prestations nécessaires à la gestion courante de la Société.

Locindus pourra recourir à des tiers pour l'exercice de tout ou partie des missions visées ci-dessus.

### **19.3.2 Rémunération des prestations**

Les prestations seront facturées sur la base trimestrielle de 3% hors taxe du montant toutes taxes comprises des loyers (charges comprises) facturés.

Les surfaces entrées ou sorties en cours de trimestre par acquisition ou cession seront prises en compte *prorata temporis*.

### **19.3.3 Durée - Résiliation du Contrat d'Assistance Administrative**

Ce contrat entrera en vigueur à compter de la réalisation des Apports-Scissions pour se terminer le 31 décembre 2007.

Il pourra être renouvelé par tacite reconduction pour une période d'un an.

Dans l'hypothèse où la Société ne souhaiterait pas la reconduction du contrat à l'échéance, elle en avisera Locindus par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, trois mois avant l'échéance du contrat.

Dans l'hypothèse où Locindus ne souhaiterait pas la reconduction du contrat à l'échéance, elle en avisera la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, onze mois avant l'échéance du contrat. Locindus restera dans tous les cas engagée pour la totalité de la période annuelle suivant l'année au cours de laquelle elle aura dénoncée le contrat.

En cas de franchissement à la baisse par Locindus du seuil de 50% dans le capital social ou des droits de vote en assemblée générale de la Société, Locindus pourra résilier ce contrat dans un délai de trente jours à compter dudit franchissement de seuil par lettre recommandée avec demande d'avis de réception moyennant un préavis de trois mois.

## **19.4 Convention de Gestion de Trésorerie**

La Société a conclu le 10 janvier 2002 avec Locindus la Convention de Gestion de Trésorerie (amendée le 2 septembre 2005) afin de faciliter la gestion de la trésorerie du Groupe Locindus et de la Société. Cette convention ne fait pas l'objet de procédure des conventions réglementées.

Aux termes de cette convention, les dépôts et avances de trésorerie, soit consentis par Locindus à la Société, soit par la Société à Locindus, sont rémunérés selon le taux moyen du marché monétaire plus 1/16<sup>ème</sup>.

La Convention de Gestion de Trésorerie, qui se reconduit tacitement par période annuelle, peut être dénoncée par Locindus ou la Société sous réserve d'observer un préavis d'un mois avant l'expiration de chaque période annuelle.

### **19.5 Bail conclu entre Locindus et HC Invest – Convention de domiciliation**

Locindus a conclu avec HC Invest, filiale de la Société, un contrat de bail commercial portant sur des locaux sis à Paris (8<sup>ème</sup> arrondissement), 65 rue de Courcelles, d'une surface de 970,70 m<sup>2</sup> (loi Carrez). Locindus y a installé son siège social.

Le bail a été conclu pour une durée de neuf ans à compter du 20 juin 2005, Locindus ayant toutefois la possibilité de le résilier à l'expiration de chaque période triennale.

Le montant du loyer annuel en principal, hors charges, hors taxes et hors impositions, s'élève à la somme de 430.000 euros. Ce loyer est indexé annuellement le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Par ailleurs, la Société et Locindus ont conclu une convention de domiciliation en date du 20 juin 2005 aux termes de laquelle la Société bénéficie d'une domiciliation dans lesdits locaux.

### **19.6 Garantie donnée par Locindus à la Société aux termes des traités d'Apports-Scissions**

Les principaux termes de la garantie accordée par Locindus à la Société dans les traités d'Apports-Scissions sont décrits à la section 2.2.1(a)(iv) du présent prospectus.

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

### **20.1 Comptes consolidés annuels *pro forma* aux 31 décembre 2003 et 2004 établis en normes françaises**

Les tableaux suivants comportent des données arrondies individuellement. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences d'arrondi avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

### Bilan (en K€)

		2003	2004
<b>Notes</b>	<b>ACTIF</b>		
	Actif immobilisé	41 988	41 988
	Amortissement	-12 179	-13 093
<b>1</b>	<b>Total de l'actif immobilisé</b>	<b>29 810</b>	<b>28 895</b>
	<b>Actif circulant</b>		
<b>2</b>	Trésorerie	1 821	3 429
	<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>1 821</b>	<b>3 429</b>
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>31 631</b>	<b>32 324</b>
	<b>PASSIF</b>		
	Capital et primes	27 836	27 836
	Réserves consolidées	389	777
	Résultat consolidé	2 590	2 702
<b>3</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>30 815</b>	<b>31 315</b>
	Dettes fiscales	22	28
<b>4</b>	Emprunts et dettes financières	794	981
	<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>31 631</b>	<b>32 324</b>

### Compte de résultat (en K€)

		2003	2004
<b>Notes</b>			
	Revenus locatifs	4 449	4 487
	Impôts fonciers non récupérés	-100	-104
	Charges locatives non récupérées	-326	-333
	Charges sur immeubles	-165	-64
<b>5</b>	<b>Loyers nets</b>	<b>3 858</b>	<b>3 986</b>
	Amortissements et provisions sur immobilisations	-886	-914
<b>6</b>	Charges de gestion	-422	-425
	<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>2 550</b>	<b>2 648</b>
<b>7</b>	Résultat financier	62	82
	Impôts sur les sociétés	-22	-28
	<b>Résultat net</b>	<b>2 590</b>	<b>2 702</b>

### Tableau des flux de trésorerie (en K€)

Tableau de flux de trésorerie	2003	2004
Résultat net	2 590	2 702
Dotation aux amortissements et provisions	886	914
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>3 476</b>	<b>3 615</b>
<b>Flux net dégagé par l'activité</b>	<b>3 476</b>	<b>3 615</b>
Acquisition d'immobilisation	0	0
Autres variations	-247	0
<b>Flux net liés aux opérations d'investissement</b>	<b>-247</b>	<b>0</b>
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	-2 202	-2 202
<b>Flux net lié aux opérations de financement</b>	<b>-2 202</b>	<b>-2 202</b>
<b>Variation d'endettement net</b>	<b>1 027</b>	<b>1 414</b>
 <b>Trésorerie nette à l'ouverture</b>	 <b>0</b>	 <b>1 027</b>
<b>Trésorerie nette à la clôture</b>	<b>1 027</b>	<b>2 441</b>

#### *I — Principales hypothèses retenues pour l'élaboration des comptes pro forma*

Les comptes consolidés *pro forma* sont élaborés à partir des informations extraites des comptes individuels de la société apporteuse, Locindus, en retenant les données et hypothèses suivantes :

- Le périmètre de consolidation est constitué de la société Scribe Bail Indus et de sa filiale : HC Invest.
- Les apports à la société Scribe Bail Indus portent sur 15 immeubles et les titres de la filiale, et sont soumis au régime des scissions, sans effet rétroactif, et sans apport des créances et des dettes spécifiques à l'activité apportée.

Pour les besoins du *pro forma*, le patrimoine retenu est celui existant au 31 décembre 2005. De ce fait, les 3 actifs détaillés ci-dessous acquis successivement en 2004 et 2005, ont été considérés comme détenus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003. Par ailleurs, il convient de noter qu'aucune cession d'actif n'est intervenue sur la période.

- Pour ce patrimoine, à l'exception des 3 actifs susmentionnés, les valeurs brutes et les amortissements retenus sont ceux figurant dans la comptabilité historique.
- Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire historiquement appliqué.
- Pour ces 3 actifs, la valeur en patrimoine pour chaque arrêté correspond à la valeur nette comptable au 31 décembre 2005 augmentée de la dotation aux amortissements calculée pour chacune des périodes (2003-2004-2005).

Ces retraitements concernent les 3 actifs suivants :

- Ris Orangis entré en patrimoine le 31 décembre 2004 suite à son transfert d'immobilisation temporairement non louée, sa valeur nette comptable au 31 décembre 2005 est de 4.850 K€.
- Le magasin de Reims acquis le 1<sup>er</sup> juillet 2004, sa valeur nette comptable au 31 décembre 2005 est de 3.664 K€.

- Le siège de Locindus, rue de Courcelles, acquis via HC Invest le 22 mars 2005, sa valeur nette comptable au 31 décembre 2005 est de 6.414 K€.

Par conséquent, il a été considéré que ces actifs ont généré des loyers et des charges sur l'ensemble de la période, estimés sur la base de situations reconstituées.

Les tableaux suivants présentent pour chacun des 3 actifs les produits et charges de la comptabilité historique de Locindus et ceux retenus dans les comptes *pro forma*.

<b>Ris Orangis (en K€)</b>	<b>Comptes historiques</b>		<b>Comptes <i>pro forma</i></b>	
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
Revenus locatifs			293	301
Impôts fonciers non récupérés			0	0
Charges locatives non récupérées			0	0
Charges sur immeubles				
<b>Loyers nets</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>293</b>	<b>301</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations	0	0	-198	-198

<b>Magasin de Reims (en K€)</b>	<b>Comptes historiques</b>		<b>Comptes <i>pro forma</i></b>	
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
Revenus locatifs		156	305	313
Impôts fonciers non récupérés			0	0
Charges locatives non récupérées			0	0
Charges sur immeubles				
<b>Loyers nets</b>	<b>0</b>	<b>156</b>	<b>305</b>	<b>313</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations	0	-30	-61	-61

<b>HC Invest (en K€)</b>	<b>Comptes historiques</b>		<b>Comptes <i>pro forma</i></b>	
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
Revenus locatifs			409	419
Impôts fonciers non récupérés			-20	-20
Charges locatives non récupérées			-32	-32
Charges sur immeubles				
<b>Loyers nets</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>357</b>	<b>367</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations	0	0	-91	-91

Les loyers figurant dans les comptes *pro forma* ont été déterminés à partir des loyers facturés en 2005 sur la base d'une année pleine. Afin de tenir compte de leur indexation, ces derniers ont été minorés de 2,5 % pour l'année 2004 et de 5% pour l'année 2003.

Parallèlement, la vacance constatée sur la Tour AREVA au 31 décembre 2005 a conduit à considérer cet actif comme vacant sur l'ensemble de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2003 au 31 décembre 2005.

Le tableau suivant présente pour cet actif les données historiques de la comptabilité de Locindus et ceux retenus dans les comptes *pro forma* :

<b>Tour Areva (en K€)</b>	<b>Comptes historiques</b>		<b>Comptes <i>pro forma</i></b>	
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
Revenus locatifs	527	552	0	0
Impôts fonciers non récupérés	0	0	-49	-47
Charges locatives non récupérées	-5	-8	-264	-264
Charges sur immeubles	0	-3		
<b>Loyers nets</b>	<b>522</b>	<b>541</b>	<b>-313</b>	<b>-311</b>

- Une trésorerie équivalente aux dépôts de garantie versés par les locataires a été considérée comme transférée par la société apporteuse à Scribe Bail Indus au 1<sup>er</sup> janvier 2003. Ces dépôts de garantie sont présentés dans la rubrique « emprunts et dettes financières diverses ».
- Aucune autre trésorerie ou dette financière n'est apportée. La variation de la capacité d'autofinancement et du besoin en fonds de roulement d'une part et de la distribution de dividendes d'autre part, est intégrée pour chaque exercice au bilan sous la rubrique « Trésorerie ».
- Pour les besoins des comptes *pro forma* (tableaux de flux de trésorerie par exemple) le résultat net 2002 a été considéré comme égal à celui de 2003.
- En l'absence de toute provision pour risques et charges et pour dépréciation des créances dans l'apport, aucune provision ne figure dans les bilans *pro forma*.
- Les capitaux propres ont été déterminés au 31 décembre 2003 et 2004 par différence entre la valeur des actifs et des passifs.
- Le résultat consolidé des exercices 2002 et 2003 est réputé être distribué à hauteur de 85 % au 30 juin de l'année suivante. Il n'est pas procédé de dotation à la réserve légale car les conditions de sa constitution ne peuvent être déterminées à ce jour.
- Scribe Bail Indus ne dispose pas de personnel et externalise l'ensemble de ses prestations (« property management », « gestion administrative » ) auprès de Locindus via des contrats de prestation. Ces contrats ont été considérés comme produisant leurs effets dès le 1<sup>er</sup> janvier 2003
- Les charges de gestion correspondent :
  - au contrat de prestation de service passé entre Locindus et Scribe Bail Indus pour le « property management ». Cette prestation couvre notamment la gestion locative de l'ensemble des actifs. Par hypothèse, elle serait rémunérée à hauteur de 3 % hors taxe du montant toutes taxes comprises des loyers (charges comprises) facturés.
  - au contrat de gestion administrative passé entre Locindus et Scribe Bail Indus pour notamment, la tenue de la comptabilité, la gestion juridique et fiscale et le management. Par hypothèse, cette prestation serait rémunérée à hauteur de 3 % hors taxe du montant toutes taxes comprises des loyers (charges comprises) facturés.

- divers frais de gestion directe du Groupe comme notamment le Commissariat aux Comptes, les communications financières, les expertises etc.
- Il a été considéré que le régime d'imposition spécifique des SIIC s'appliquait dès l'exercice 2003. Ce régime exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières sous la condition d'être distribués à hauteur de 85% minimum. Cependant les excédents générés par l'activité (cf supra : point sur la trésorerie) sont rémunérés et dégagent un excédent financier passible de l'impôt au taux de droit commun.

## ***II — Principes, règles et méthodes comptables***

Les comptes consolidés *pro forma* du Groupe Scribe Bail Indus, arrêtés au 31 décembre 2003 et 2004, sont établis selon les règles définies par la loi du 3 janvier 1985 et le règlement n°99-02 adopté le 29 avril 1999 par le Comité de la Réglementation Comptable, et tiennent compte des hypothèses spécifiques décrites dans le paragraphe précédent.

Les règles et méthodes comptables appliquées pour les deux exercices sont identiques et ne font pas obstacle à la comparaison d'un exercice sur l'autre.

### ***Périmètre et méthode de consolidation***

L'unique filiale est placée sous le contrôle exclusif direct de la société mère et est consolidée par intégration globale.

Le périmètre est donc constitué des sociétés :

Scribe Bail Indus — société mère

HC INVEST – pourcentage d'intérêt et de contrôle 100%

Toutes ces sociétés sont des sociétés françaises.

### ***Date de clôture***

Les sociétés du périmètre consolidé clôturent leurs comptes au 31 décembre.

### ***Immobilisations corporelles***

Les immobilisations corporelles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, ou d'apport.

Les amortissements pour dépréciation des actifs corporels sont calculés suivant le mode linéaire. Les durées d'amortissement retenues pour les principaux postes sont les suivantes :

<b>Nature des immobilisations</b>	<b>Durées</b>
Agencements et aménagements	10 ans
Constructions de type bureaux	50 ans
Constructions de type locaux d'activité	20 ans

Pour l'ensemble des terrains et constructions, les valeurs nettes comptables ainsi déterminées sont comparées aux valeurs qui ressortent des évaluations régulièrement effectuées par le Groupe. Lorsqu'il apparaît que ces évaluations sont inférieures aux valeurs nettes comptables une provision pour dépréciation est constituée.

Le Groupe n'expose pas de dépenses d'entretien de ses ensembles immobiliers susceptibles d'entrer dans le cadre de programmes pluriannuels de gros entretiens ou grandes révisions. Ainsi, en application du règlement CRC 2003-07 du 12 décembre 2003 modifiant l'article 15 du règlement n°2002-10, relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs, elle ne se trouve pas concernée par les dispositions relatives aux provisions pour gros entretiens ou grandes révisions. Par ailleurs, le Groupe n'a pas opté pour l'application anticipée du Règlement CRC 2002-10 obligatoire à compter du 1er janvier 2005.

### ***Provisions***

En accord avec le règlement C.R.C. n°2000-06 sur les passifs, toute obligation à l'égard d'un tiers susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante et donnant lieu à une sortie probable de ressources sans contrepartie fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

### ***Revenus locatifs***

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers; les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée.

### ***Résultat financier***

Le résultat financier correspond aux produits financiers générés par le placement des excédents de trésorerie.

### ***Résultat exceptionnel***

Sont comptabilisés en résultat exceptionnel, les produits et les charges qui, par leur nature, leur occurrence, ou leur caractère significatif, ne relèvent pas des activités courantes du Groupe.

## ***III — Notes sur le bilan et le compte de résultat (en K€)***

### ***Note 1 — Immobilisations corporelles***

#### **Décomposition (en K€)**

	<b>2 003</b>	<b>2 004</b>
Terrain	7 623	7 623
Constructions et agencements	34 365	34 365
Amortissement	-12 179	-13 093
<b>Immobilisations corporelles nettes</b>	<b>29 810</b>	<b>28 895</b>

### Variations (en K€)

	Brut	Amort	Net
<b>Au 1er janvier 2003</b>	<b>41 988</b>	<b>-11 293</b>	<b>30 695</b>
Augmentation	0	-886	-886
Diminution	0	0	0
<b>Au 1er janvier 2004</b>	<b>41 988</b>	<b>-12 179</b>	<b>29 810</b>
Augmentation	0	-914	-914
Diminution	0	0	0
<b>Au 31 décembre 2004</b>	<b>41 988</b>	<b>-13 093</b>	<b>28 895</b>

Aucune dépense présentant un caractère immobilisable n'a été engagée sur le patrimoine au cours de la période

#### *Note 2 — Trésorerie*

Le compte de trésorerie est constitué du compte de banque. Il enregistre les flux de trésorerie générés par l'activité et les variations des besoins en fond de roulement.

#### *Note 3 — Capitaux Propres*

##### *Variation des capitaux propres (en K€)*

	Capital et prime	Réserves et résultat	Capitaux propres totaux
<b>Au 1er janvier 2003</b>	27 836	2 590	30 426
Dividendes versés		-2 202	-2 202
Résultat de l'exercice		2 590	2 590
<b>Au 31 décembre 2003</b>	27 836	2 979	30 815
Résultat de l'exercice		2 702	2 702
Dividendes versés		-2 202	-2 202
<b>Au 31 décembre 2004</b>	27 836	3 479	31 315

#### *Note 4 — Emprunts et dettes financières diverses*

Ce poste enregistre les dépôts de garantie des locataires de Scribe Bail Indus.

#### *Note 5 — Loyers nets*

(en K€)

	2003	2004
Revenus locatifs	4 449	4 487
Impôts fonciers non récupérés	-100	-104
Charges locatives non récupérées	-326	-333
Charges sur immeubles	-165	-64
<b>Loyers nets</b>	<b>3 858</b>	<b>3 986</b>

Les charges et impôts non récupérés correspondent principalement aux charges liées à la vacance sur la tour AREVA.

***Note 6 — Charges externes***

Les charges externes comprennent les frais liés à la gestion de Scribe Bail Indus.

Ces dernières se composent de charges facturées par Locindus au titre des conventions de gestion (gestion locative et gestion administrative,...) auxquelles s'ajoutent des charges directes de fonctionnement (Commissariat aux comptes, communications financières, expertises...)

***Note 7 — Résultat Financier***

La rémunération de la trésorerie est constatée dans les comptes *pro forma* sur la base du taux TAM augmenté d'une marge de 0,125 soit pour 2003 : 3,01 %, et pour 2004 : 2,3 %.

***Note 8 — Engagements hors bilan***

Les principaux engagements sont les suivants :

- cautions bancaires reçues en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 décembre 2004, elles s'élèvent à 1 358 K€ contre 1 459 K€ au 31 décembre 2003.

Il est précisé que :

- le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés,
- les actifs du Groupe ne font l'objet d'aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle.

## 20.2 **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés annuels *pro forma* aux 31 décembre 2003 et 2004 établis en normes françaises**

« Monsieur le Président,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application du règlement (CE) n°809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les informations *pro forma* de la société Scribe Bail Indus S.A.S., relatives aux exercices 2004 et 2003, et incluses dans la partie 20 de son prospectus.

Ces informations *pro forma* ont été préparées aux seules fins d'illustrer les performances cumulées de Scribe Bail Indus S.A.S. en intégrant les trois apports partiels d'actifs prévus, de Locindus S.A. à Scribe Bail Indus S.A.S. (future SIICInvest S.A.) et dont la réalisation effective doit intervenir le 30 juin 2006. De par leur nature même, ces informations décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération ou l'événement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle.

Ces informations *pro forma* ont été établies sous votre responsabilité, en application des dispositions du règlement (CE) n°809/2004 et des recommandations CESR relatives aux informations *pro forma*.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'annexe II, point 7, du Règlement (CE) n°809/2004, sur le caractère adéquat de l'établissement des informations *pro forma*.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Ces travaux, qui ne comportent pas d'examen des informations financières sous jacentes à l'établissement des informations *pro forma*, ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces informations *pro forma* ont été établies, concordent avec les documents sources, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements *pro forma* et à nous entretenir avec la Direction de la société Scribe Bail Indus S.A.S. pour collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires.

A notre avis :

- Les informations *pro forma* ont été adéquatement établies sur la base indiquée ;
- Cette base est conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Ce rapport est émis aux seules fins de l'offre au public en France et dans les autres pays de l'Union européenne dans lesquels le prospectus visé par l'AMF serait notifié et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 14 avril 2006. »

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

PricewaterhouseCoopers Audit

Rémy Tabuteau  
Associé

Eric Bulle  
Associé

## 20.3 Comptes consolidés annuels *pro forma* au 31 décembre 2004 et 31 décembre 2005 établis en normes comptables internationales

Les tableaux suivants comportent des données arrondies individuellement. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences d'arrondi avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

### Bilan (en K€)

notes	ACTIF	31/12/2004	31/12/2005
	<b>Actif non courant</b>		
	Immeuble de placement	73 530	73 530
	Amortissement	-1 021	-2 043
<b>1</b>	<b>Total de l'actif non courant</b>	<b>72 509</b>	<b>71 487</b>
	<b>Actif courant</b>		
<b>2</b>	Trésorerie	3 429	4 988
	<b>Total de l'actif courant</b>	<b>3 429</b>	<b>4 988</b>
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>75 938</b>	<b>76 475</b>
	<b>PASSIF</b>		
	<b>Passif non courants</b>		
	Capital et primes	71 557	71 557
	Réserves consolidées	777	1 166
	Résultat consolidé	2 594	2 798
<b>3</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>74 928</b>	<b>75 521</b>
	Impôts	28	39
<b>4</b>	Passif financier	981	916
	<b>Passifs courants</b>	<b>1 010</b>	<b>954</b>
	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>75 938</b>	<b>76 475</b>

### Compte de résultat (en K€)

Notes	2004	2005
	4 487	4 682
	-104	-113
	-333	-290
	-64	-94
<b>5 Loyers nets</b>	<b>3 986</b>	<b>4 184</b>
	-1 021	-1 021
<b>6 Charges de gestion</b>	<b>-425</b>	<b>-439</b>
	2 540	2 724
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>2 540</b>	<b>2 724</b>
<b>7 Résultat financier</b>	<b>82</b>	<b>112</b>
	-28	-39
<b>Résultat net</b>	<b>2 594</b>	<b>2 798</b>

**Tableau des flux de trésorerie (en K€)**

	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Résultat net	2 594	2 798
Dotation aux amortissements et provisions	1 021	1 021
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>3 615</b>	<b>3 819</b>
<b>Flux net dégagé par l'activité</b>	<b>3 615</b>	<b>3 819</b>
Acquisition d'immobilisation	0	0
Autres variations	7	11
<b>Flux net liés aux opérations d'investissement</b>	<b>7</b>	<b>11</b>
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	-2 202	-2 205
<b>Flux net lié aux opérations de financement</b>	<b>-2 202</b>	<b>-2 205</b>
<b>Variation d'endettement net</b>	<b>1 421</b>	<b>1 625</b>
 <b>Trésorerie nette à l'ouverture</b>	 <b>1 027</b>	 <b>2 447</b>
<b>Trésorerie nette à la clôture</b>	<b>2 447</b>	<b>4 072</b>

***I — Principales hypothèses retenues pour l'élaboration des comptes pro forma***

Les comptes consolidés *pro forma* sont élaborés à partir des informations extraites des comptes individuels de la société apporteuse, Locindus, en retenant les données et hypothèses suivantes :

- Le périmètre de consolidation est constitué de la société Scribe Bail Indus et de sa filiale : HC Invest.
- Les apports à la société Scribe Bail Indus portent sur 15 immeubles et les titres de la filiale, et sont soumis au régime des scissions, sans effet rétroactif, et sans apport des créances et des dettes spécifiques à l'activité apportée.
- Pour les besoins de l'expertise indépendante au 31 décembre 2005, Scribe Bail Indus a demandé à un expert indépendant d'effectuer la répartition terrain / construction de chacun des actifs à cette date. Scribe Bail Indus a également demandé à cet expert d'estimer la valeur des quatre composants qui constituent chacun des actifs au 31 décembre 2005. Cette répartition a été appliquée sur l'ensemble de la période sous revue. Scribe Bail Indus a ensuite, sur la base des estimations de l'expert, déterminé pour chacun des composants une durée résiduelle d'utilisation. Cette durée résiduelle a servi de base à la détermination de la charge d'amortissement pour les périodes 2004 et 2005. Cette démarche a été mise en œuvre pour l'ensemble des actifs apportés à l'exception de celui détenu par la filiale HC Invest pour lequel les éléments retenus lors de l'acquisition de l'actif en 2005 ont été conservés.
- pour les besoins du *pro forma*, le patrimoine retenu est celui existant au 31 décembre 2005 et il a été considéré que les 3 actifs détaillés ci-dessous et acquis durant la période étaient présents dans le patrimoine depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004. Par ailleurs, il convient de noter qu'il n'y a pas de cession d'actif sur la période. Pour le patrimoine, la valeur nette comptable des biens au 31 décembre 2005 correspond à la valeur vénale déterminée par des expertises indépendantes à l'exception de HC Invest apporté à la valeur nette comptable au 31 décembre 2005. Les valeurs brutes au 1<sup>er</sup> janvier 2004 sont égales aux valeurs nettes comptables au 31 décembre 2005 majorées de 2 annuités d'amortissement. Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire conformément aux règles comptables du Groupe.

Ces retraitements concernent les 3 actifs suivants :

- Ris Orangis entré en patrimoine le 31 décembre 2004 suite à son transfert d'immobilisation temporairement non louée, sa valeur vénale au 31 décembre 2005 est de 4.850 K€.
- Le magasin de Reims acheté le 1<sup>er</sup> juillet 2004, sa valeur vénale au 31 décembre 2005 est de 3.696 K€.
- Le siège de Locindus acheté le 22 mars 2005, sa valeur nette comptable au 31 décembre 2005 est de 6.414 K€.

Par conséquent, il a été considéré que ces actifs ont généré des loyers et des charges sur l'ensemble de la période, estimés sur la base de situations reconstituées.

Les tableaux suivants présentent pour chacun des 3 actifs les produits et charges de la comptabilité historique de Locindus et ceux retenus dans les comptes *pro forma*.

<b>Ris Orangis (en K€)</b>	<b>Comptes historiques</b>		<b>Comptes <i>pro forma</i></b>	
	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Revenus locatifs		309	301	309
Impôts fonciers non récupérés		-17	0	0
Charges locatives non récupérées		-49	0	0
Charges sur immeubles		-135		
<b>Loyers nets</b>	<b>0</b>	<b>108</b>	<b>301</b>	<b>309</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations	0	-159	-132	-132

<b>Magasin de Reims (en K€)</b>	<b>Comptes historiques</b>		<b>Comptes <i>pro forma</i></b>	
	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Revenus locatifs	156	321	313	321
Impôts fonciers non récupérés			0	0
Charges locatives non récupérées			0	0
Charges sur immeubles				
<b>Loyers nets</b>	<b>156</b>	<b>321</b>	<b>313</b>	<b>321</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations	-30	-86	-57	-57

<b>HC Invest (en K€)</b>	<b>Comptes historiques</b>		<b>Comptes <i>pro forma</i></b>	
	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Revenus locatifs		228	419	430
Impôts fonciers non récupérés		-11	-20	-20
Charges locatives non récupérées		-17	-32	-32
Charges sur immeubles				
<b>Loyers nets</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>367</b>	<b>378</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations	0	-97	-126	-126

Les loyers figurant dans les comptes *pro forma* ont été déterminés à partir des loyers facturés en 2005 sur la base d'une année pleine. Afin de tenir compte de l'indexation, ces derniers ont été minorés de 2,5 % pour l'année 2004.

Parallèlement, la vacance constatée sur la Tour AREVA au 31 décembre 2005 a conduit à considérer cet actif comme vacant sur l'ensemble de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2004 au 31 décembre 2005.

Le tableau suivant présente pour cet actif les données historiques de la comptabilité de Locindus et ceux retenus dans les comptes *pro forma*:

<b>Tour Areva (en K€)</b>	<b>Comptes historiques</b>		<b>Comptes <i>pro forma</i></b>	
	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Revenus locatifs	552	178	0	0
Impôts fonciers non récupérés	0	-35	-47	-49
Charges locatives non récupérées	-8	-121	-264	-264
Charges sur immeubles	-3	0		
<b>Loyers nets</b>	<b>541</b>	<b>22</b>	<b>-311</b>	<b>-313</b>

- Une trésorerie équivalente aux dépôts de garantie versés par les locataires a été considérée comme transférée par la société apporteuse à Scribe Bail Indus au 1<sup>er</sup> janvier 2003. Ces dépôts de garantie sont présentés dans la rubrique « emprunts et dettes financières diverses ».
- Aucune autre trésorerie ou dette financière n'est apportée. La variation de la capacité d'autofinancement et du besoin en fonds de roulement d'une part et de la distribution de dividendes d'autre part, est intégrée pour chaque exercice au bilan sous la rubrique « Trésorerie ».
- En l'absence de toutes provisions pour risques et charges et pour dépréciation des créances dans l'apport, aucune provision ne figure dans les bilans *pro forma*.
- Les capitaux propres ont été déterminés au 31 décembre 2004 et 2005 par différence entre la valeur des actifs et des passifs.
- Le résultat consolidé des exercices 2003 et 2004 est réputé être distribué à hauteur de 85 % au 30 juin de l'année suivante. Il n'est pas procédé de dotation à la réserve légale car les conditions de sa constitution ne peuvent être déterminées à ce jour.
- Scribe Bail Indus ne dispose pas de personnel et externalise l'ensemble de ses prestations (« property management », « gestion administrative » ) auprès de Locindus via des contrats de prestation. Ces contrats ont été considérés comme produisant leurs effets dès le 1<sup>er</sup> janvier 2004.
- Les charges de gestion correspondent :
  - au contrat de prestation de service passé entre Locindus et Scribe Bail Indus pour le « property management ». Cette prestation couvre notamment la gestion locative de l'ensemble des actifs. Par hypothèse, elle serait rémunérée à hauteur de 3% hors taxe du montant toutes taxes comprises des loyers (charges comprises) facturés.
  - au contrat de gestion administrative passé entre Locindus et Scribe Bail Indus pour notamment, la tenue de la comptabilité, la gestion juridique et fiscale, et le management. Par hypothèse, cette prestation serait rémunérée à hauteur de 3% hors taxe du montant toutes taxes comprises des loyers (charges comprises) facturés.

- divers frais de gestion directe du Groupe comme notamment le Commissariat aux Comptes, les communications financières, les expertises etc.
- Il a été considéré que le régime d'imposition spécifique des SIIC s'appliquait à l'exercice 2004. Ce régime exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières sous la condition d'être distribués à hauteur de 85 % minimum. Cependant, les excédents générés par l'activité (cf supra : point sur la trésorerie) sont rémunérés et dégagent un excédent financier passible de l'impôt au taux de droit commun.

## ***II — Principes, règles et méthodes comptables***

Les comptes consolidés *pro forma* de Scribe Bail Indus, établis au 31 décembre 2005, le sont en application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes comptables IFRS. Les comptes de l'exercice 2004 ont été établis selon le même référentiel.

Ces informations financières 2004 et 2005 IFRS ont été préparées en appliquant aux données 2004 et 2005 les normes et interprétations IFRS que le Groupe estime devoir appliquer pour la préparation de ses comptes consolidés au 31 décembre 2005. Aucune des dérogations autorisées par la norme IFRS 1 dans le cadre de la première application n'a été retenue. La base de préparation de ces informations financières 2004 et 2005 décrite en notes ci-après résulte en conséquence des normes et interprétations IFRS applicables de manière obligatoire au 31 décembre 2005.

### ***Périmètre et méthode de consolidation***

La seule filiale est placée sous le contrôle exclusif direct de la société mère et est consolidée par intégration globale.

Le périmètre est donc constitué des sociétés :

- Scribe Bail Indus — société mère
- HC INVEST — pourcentage d'intérêt et de contrôle : 100 %

Toutes ces sociétés sont des sociétés françaises.

### ***Date de clôture***

Les sociétés du périmètre consolidé clôturent leurs comptes au 31 décembre.

### ***Immeubles de placement***

Les immeubles de placement sont comptabilisés et évalués conformément aux dispositions de la norme IAS 40.

Les immeubles de placement figurent au bilan pour leur valeur d'apport, dans le cadre des apports consentis par Locindus à Scribe Bail Indus.

Les immeubles de placement sont évalués selon la méthode du coût amorti.

Les amortissements pour dépréciation des actifs corporels sont calculés suivant le mode linéaire avec application de la méthode de l'amortissement des composants, avec une valeur résiduelle nulle.

Les durées d'amortissement retenues pour les principaux postes sont les suivantes :

Composants	Durées
Gros œuvre et VRD	30 à 75 ans
Clos couvert	20 à 35 ans
Installations générales et techniques	10 à 20 ans
Aménagements	10 à 15 ans

Pour l'ensemble des terrains et constructions, les valeurs nettes comptables ainsi déterminées sont comparées aux valeurs qui ressortent des évaluations régulièrement effectuées par le Groupe. Lorsqu'il apparaît que ces évaluations sont inférieures aux valeurs nettes comptables, une provision pour dépréciation est constituée.

### ***Provisions***

Toute obligation à l'égard d'un tiers susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante et donnant lieu à une sortie probable de ressources sans contrepartie fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision. Les provisions font l'objet d'une actualisation lorsque l'impact de l'actualisation est significatif.

En ce qui concerne les actifs, ces derniers étant apportés à la valeur vénale, aucune provision sur actif ne figure dans les comptes *pro forma*.

### ***Revenus locatifs***

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers ; les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée, en tenant compte, le cas échéant, des franchises et paliers de loyers.

### ***Résultat financier***

Le résultat financier correspond aux produits liés à la rémunération de la trésorerie.

### ***Impôt sur les sociétés***

L'impôt sur les sociétés correspond à l'imposition des produits financiers.

### ***Information sectorielle***

Le premier niveau d'information sectorielle est le secteur d'activité et le second est le secteur géographique.

Pour le secteur d'activité, les sites sont regroupés en trois catégories :

- Bureaux
- Commerces
- Activité

Pour le secteur géographique, les sites sont regroupés en trois catégories :

- Paris
- Région Parisienne
- Province

### *III — Notes sur le bilan et le compte de résultat*

#### *Note 1 — Immeubles de placement (en K€)*

<b>Décomposition</b>		
	<b>2004</b>	<b>2005</b>
<b>Terrain</b>	<b>40 707</b>	<b>40 707</b>
<b>Constructions et agencements</b>	<b>32 823</b>	<b>32 823</b>
- dont gros œuvre et VRD	17 168	17 168
- dont clos couvert	6 966	6 966
- dont IGT	5 022	5 022
- dont second œuvre	3 667	3 667
<b>Amortissement</b>	<b>-1 021</b>	<b>-2 043</b>
<b>Immobilisations corporelles nettes</b>	<b>72 509</b>	<b>71 487</b>

<b>Variations</b>			
	<b>Brut</b>	<b>Amort</b>	<b>Net</b>
<b>Au 1er janvier 2004</b>	<b>73 530</b>		<b>73 530</b>
Augmentation		-1 021	-1 021
Diminution			
<b>Au 31 décembre 2004</b>	<b>73 530</b>	<b>-1 021</b>	<b>72 509</b>
Augmentation		-1 021	-1 021
Diminution			
<b>Au 31 décembre 2005</b>	<b>73 530</b>	<b>-2 043</b>	<b>71 487</b>

Aucune dépense présentant un caractère immobilisable n'a été engagée sur le patrimoine au cours de la période

#### *Note 2 — Trésorerie (en K€)*

Le compte de trésorerie est constitué du compte de banque. Il enregistre les flux de trésorerie et les variations de besoins en fond de roulement.

**Note 3 — Capitaux Propres (en K€)**

**Variation des capitaux propres**

	<b>Capital et prime</b>	<b>Réserves et résultat</b>	<b>Capitaux propres totaux</b>
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2004</b>	<b>71 557</b>	<b>777</b>	<b>72 334</b>
Résultat de l'exercice		2 594	2 594
<b>Au 31 décembre 2004</b>	<b>71 557</b>	<b>3 371</b>	<b>74 928</b>
Dividendes versés		-2 205	-2 205
Résultat de l'exercice		2 798	2 798
<b>Au 31 décembre 2005</b>	<b>71 557</b>	<b>3 964</b>	<b>75 521</b>

**Note 4 — Emprunts et dettes financières diverses**

Ce poste enregistre les dépôts de garantie des locataires de Scribe Bail Indus.

**Note 5 — Loyers nets (en K€)**

	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Revenus locatifs	4 487	4 682
Impôts fonciers non récupérés	-104	-113
Charges locatives non récupérées	-333	-290
Charges sur immeubles	-64	-94
<b>Loyers nets</b>	<b>3 986</b>	<b>4 184</b>

**Note 6 — Charges externes**

Les charges externes comprennent les frais liés à la gestion de Scribe Bail Indus.

Ces dernières se composent de charges facturées par Locindus au titre des conventions de gestion (gestion locative et gestion administrative,...) auxquelles s'ajoutent des charges directes de fonctionnement (Commissariat aux comptes, communications financières, expertises...)

**Note 7 — Résultat Financier**

La rémunération de la trésorerie est constatée dans les comptes *pro forma* sur la base du taux TAM augmenté d'une marge de 0,125 soit pour 2004 : 2,3 %, et pour 2005 : 2,24 %.

**Note 8 — Engagements hors bilan**

Les principaux engagements sont les suivants :

- cautions bancaires reçues en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 décembre 2005, elles s'élèvent à 1 208 K€ contre 1 358 K€ au 31 décembre 2004.

Il est précisé que :

- le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés,

- les actifs du Groupe ne font l'objet d'aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle.

#### **Note 9 — Relations avec les parties liées**

Le Groupe entretient un ensemble de relations contractuelles avec Locindus. Les principales conventions sont présentées ci-dessous :

- Baux consentis par le Groupe à Locindus :

Les loyers facturés par le Groupe, au titre du bail conclu avec Locindus se sont élevés à 430 K€ en 2005 et 419 K€ en 2004.

- Convention de Property Management

Le Groupe a délégué à Locindus, pour la quasi-totalité de ses sites les missions de gestion locative, gestion des charges communes et administration de biens, gestion administrative et comptable. Les montants pris en charge par Scribe Bail Indus au titre de ces diverses missions se sont élevés à 170 K€ en 2005 contre 163 K€ en 2004.

Le Groupe a conclu une Convention de Compte Courant et de Gestion de Trésorerie avec la société Locindus. Cette dernière a permis à Scribe Bail Indus d'enregistrer un produit financier de 112 K€ sur 2005 et de 83 K€ sur 2004.

- Convention de gestion administrative

Le Groupe a délégué à Locindus, la gestion administrative, comptable, juridique et sociale de ses activités. Les honoraires versés par Scribe Bail Indus à Locindus au titre de ces diverses missions se sont élevés à 170 K€ en 2005 contre 163 K€ en 2004.

#### **Note 10 — Information sectorielle (en K€)**

##### **Premier niveau : secteur d'activité**

##### **Décomposition des immobilisations corporelles nettes au 31 décembre 2004 par secteur d'activités**

	<b>Total</b>	<b>Bureaux</b>	<b>Commerces</b>	<b>Activité</b>
Terrain	40 707	28 809	10 624	1 273
Valeur brute des constructions et agencements	32 823	20 238	8 665	3 921
Amortissement	-1 021	-671	-218	-132
<b>Immobilisations corporelles nettes</b>	<b>72 509</b>	<b>48 375</b>	<b>19 072</b>	<b>5 062</b>

Décomposition des immobilisations corporelles nettes au 31 décembre 2005 par secteur d'activités

	<b>Total</b>	<b>Bureaux</b>	<b>Commerces</b>	<b>Activité</b>
Terrain	40 707	28 809	10 624	1 273
Valeur brute des constructions et agencements	32 823	20 238	8 665	3 921
Amortissement	-2 043	-1 342	-437	-264
<b>Immobilisations corporelles nettes</b>	<b>71 487</b>	<b>47 706</b>	<b>18 852</b>	<b>4 930</b>

### Détail du compte de résultat 2004 par secteur d'activité

	Total	Bureaux	Commerces	Activité	Non affecté
<b>Compte de résultat</b>					
Revenus locatifs	4 487	3 044	1 142	301	0
Impôts fonciers non récupérés	-104	-86	-17	0	0
Charges locatives non récupérées	-333	-326	-8	0	0
Charges sur immeubles	-64	-60	-4		
<b>Loyers nets</b>	<b>3 986</b>	<b>2 571</b>	<b>1 114</b>	<b>301</b>	<b>0</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations	-1 021	-671	-218	-132	0
Charges de gestion	-425	-220	-83	-22	-100
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>2 540</b>	<b>1 680</b>	<b>813</b>	<b>147</b>	<b>-100</b>
Résultat financier	83				83
Impôts sur les sociétés	-29				-29
<b>Résultat net</b>	<b>2 594</b>	<b>1 680</b>	<b>813</b>	<b>147</b>	<b>-46</b>

### Détail du compte de résultat 2005 par secteur d'activités

	Total	Bureaux	Commerces	Activité	Non affecté
<b>Compte de résultat</b>					
Revenus locatifs	4 682	3 192	1 180	309	0
Impôts fonciers non récupérés	-113	-95	-19	0	0
Charges locatives non récupérées	-290	-340	50	0	0
Charges sur immeubles	-94	-22	0	-71	0
<b>Loyers nets</b>	<b>4 184</b>	<b>2 735</b>	<b>1 212</b>	<b>237</b>	<b>0</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations	-1 021	-671	-218	-132	0
Charges de gestion	-439	-231	-85	-22	-100
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>2 724</b>	<b>1 833</b>	<b>909</b>	<b>83</b>	<b>-100</b>
Résultat financier	112				112
Impôts sur les sociétés	-39				-39
<b>Résultat net</b>	<b>2 798</b>	<b>1 833</b>	<b>909</b>	<b>83</b>	<b>-27</b>

*Second niveau : zone géographique*

**Décomposition des immobilisations corporelles nettes au 31 décembre 2004 par zone géographique**

	<b>Total</b>	<b>Paris</b>	<b>Région Parisienne</b>	<b>Province</b>
Terrain	40 707	11 578	22 380	6 749
Valeur brute des constructions et agencements	32 823	9 649	14 764	8 410
Amortissement	-1 021	-273	-497	-251

<b>Immobilisations corporelles nettes</b>	<b>72 509</b>	<b>20 954</b>	<b>36 647</b>	<b>14 908</b>
---	---------------	---------------	---------------	---------------

**Décomposition des immobilisations corporelles nettes au 31 décembre 2005 par zone géographique**

	<b>Total</b>	<b>Paris</b>	<b>Région Parisienne</b>	<b>Province</b>
Terrain	40 707	11 578	22 380	6 749
Valeur brute des constructions et agencements	32 823	9 649	14 764	8 410
Amortissement	-2 043	-546	-994	-503

<b>Immobilisations corporelles nettes</b>	<b>71 487</b>	<b>20 681</b>	<b>36 150</b>	<b>14 656</b>
---	---------------	---------------	---------------	---------------

**Détail du compte de résultat 2004 par secteur géographique**

	<b>Total</b>	<b>Paris</b>	<b>Région parisienne</b>	<b>Province</b>	<b>Non affecté</b>
<b>Compte de résultat</b>					
Revenus locatifs	4 487	1 318	1 927	1 241	
Impôts fonciers non récupérés	-104	-33	-49	-22	
Charges locatives non récupérées	-333	-18	-295	-20	
Charges sur immeubles	-64	-11	-50	-3	
<b>Loyers nets</b>	<b>3 986</b>	<b>1 256</b>	<b>1 534</b>	<b>1 196</b>	<b>0</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations	-1 021	-273	-497	-251	
Charges de gestion	-425	-95	-139	-90	-100
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>2 540</b>	<b>887</b>	<b>897</b>	<b>855</b>	<b>-100</b>
Résultat financier	83				83
Impôts sur les sociétés	-29				-29
<b>Résultat net</b>	<b>2 594</b>	<b>887</b>	<b>897</b>	<b>855</b>	<b>-46</b>

# Détail du compte de résultat 2005 par secteur géographique

	Total	Paris	Région Parisienne	Province	Non affecté
<b>Compte de résultat</b>					
Revenus locatifs	4 682	1 361	1 989	1 331	0
Impôts fonciers non récupérés	-113	-36	-49	-29	0
Charges locatives non récupérées	-290	-39	-293	42	0
Charges sur immeubles	-94	-16	-76	-2	0
<b>Loyers nets</b>	<b>4 184</b>	<b>1 269</b>	<b>1 572</b>	<b>1 343</b>	<b>0</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations	-1 021	-273	-497	-251	0
Charges de gestion	-439	-98	-144	-96	-100
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>2 724</b>	<b>898</b>	<b>931</b>	<b>995</b>	<b>-100</b>
Résultat financier	112				112
Impôts sur les sociétés	-39				-39
<b>Résultat net</b>	<b>2 798</b>	<b>898</b>	<b>931</b>	<b>995</b>	<b>-27</b>

## 20.4 Réconciliation des états financiers établis selon les principes comptables français et selon les normes comptables internationales

### Bilan d'ouverture au 01 janvier 2004 (en K€)

	normes françaises	retraitements	normes IFRS
<b>ACTIF</b>			
<b>Actif non courant</b>			
Immeubles de placement	29 810	43 721	73 531
<b>Total de l'actif non courant</b>	29 810	43 721	73 531
<b>Actif courant</b>			
Trésorerie	1 821		1 821
<b>Total de l'actif courant</b>	1 821		1 821
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>31 631</b>	<b>43 721</b>	<b>75 352</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Passif non courants</b>			
Capital et primes	27 836	43 721	71 557
Réserves consolidées	2 979		2 979
Résultat consolidé			
<b>Capitaux propres</b>	<b>30 815</b>	<b>43 721</b>	<b>74 536</b>
Impôts	22		22
Passif financier	794		794
<b>Passifs courants</b>	<b>816</b>		<b>816</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>31 631</b>	<b>43 721</b>	<b>75 352</b>

### Bilan au 31 décembre 2004 (en K€)

	normes françaises	Retraitements	normes IFRS
<b>ACTIF</b>			
<b>Actif non courant</b>			
Immeubles de placement	28 895	43 614	72 509
<b>Total de l'actif non courant</b>	28 895	43 614	72 509
<b>Actif courant</b>			
Trésorerie	3 429		3 429
<b>Total de l'actif courant</b>	3 429		3 429
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>32 324</b>	<b>43 614</b>	<b>75 938</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Passif non courants</b>			
Capital et primes	27 836	43 721	71 557
Réserves consolidées	777		777
Résultat consolidé	2 702	-108	2 594
<b>Capitaux propres</b>	<b>31 315</b>	<b>43 614</b>	<b>74 928</b>
Impôts	28		28
Passif financier	981		981
<b>Passifs courants</b>	<b>1 010</b>		<b>1 010</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>32 324</b>	<b>43 614</b>	<b>75 938</b>

Le seul retraitement entre les comptes en normes françaises et en normes internationales porte sur les immeubles de placement. Cet écart s'explique par la différence entre la valeur comptable « historique » et la valeur vénale de ces actifs.

### Réconciliation des capitaux propres au 1er janvier et au 31 décembre 2005 (en K€)

	Capital et prime	Réserves et résultat	Capitaux propres totaux
<b>Au 1er janvier 2003</b>	<b>27 836</b>	<b>2 590</b>	<b>30 426</b>
Dividendes versés		-2 202	-2 202
Résultat de l'exercice		2 590	2 590
<b>Au 31 décembre 2003</b>	<b>27 836</b>	<b>2 979</b>	<b>30 814</b>
Diminution		-2 202	-2 202
<b>Au 1 er janvier 2004 après affectation de résultat</b>	<b>27 836</b>	<b>777</b>	<b>28 613</b>
Ajustement FTA	43 721	0	43 721
Résultat de l'exercice		2 594	2 594
<b>Au 31 décembre 2004</b>	<b>71 557</b>	<b>3 371</b>	<b>74 928</b>
Dividendes versés		-2 205	-2 205
Résultat de l'exercice		2 798	2 798
<b>Au 31 décembre 2005</b>	<b>71 557</b>	<b>3 964</b>	<b>75 521</b>

### Réconciliation du compte de résultat 2004 (en K€) :

	normes françaises	Retraitements	normes IFRS
<b>Compte de résultat</b>			
Revenus locatifs	4 487		4 487
Impôts fonciers non récupérés	-104		-104
Charges locatives non récupérées	-333		-333
Charges sur immeubles	-64		-64
<b>Loyers nets</b>	<b>3 986</b>		<b>3 986</b>
Amortissements et provisions sur immobilisations	-914	-108	-1 021
Charges de gestion	-425		-425
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>2 648</b>	<b>-108</b>	<b>2 540</b>
Résultat financier	82		82
Impôts sur les sociétés	-28		-28
<b>Résultat net</b>	<b>2 702</b>	<b>-108</b>	<b>2 594</b>

## 20.5 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés annuels *pro forma* au 31 décembre 2004 et 31 décembre 2005 établis en normes comptables internationales

« Monsieur le Président,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application du règlement (CE) n°809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les informations *pro forma* retraitées IFRS de la société Scribe Bail Indus S.A.S. relatives aux exercices clos les 31 décembre 2005 et 2004 incluses dans la partie 20 de son prospectus.

Ces informations *pro forma* retraitées IFRS ont été préparées aux seules fins :

- D'illustrer les effets sur Scribe Bail Indus S.A.S. que les trois apports partiels d'actifs prévus de Locindus S.A. à Scribe Bail Indus S.A.S. (future SIICInvest S.A.) et dont la réalisation effective doit intervenir le 30 juin 2006, auraient pu avoir sur le bilan et le compte de résultat de cette société au 31 décembre 2004 et 2005 si l'opération avait pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2004. Deux apports pur et simple sont retenus à leur valeur réelle (cette dernière étant définie dans les traités d'apport comme la valeur basée sur les expertises effectuées et le montant des dettes et créances transférés à titre accessoire). Le troisième apport qui porte sur les titres d'une société constituant une branche autonome d'activité, est retenu pour sa valeur historique ;
- De présenter ces comptes *pro forma* 2004 et 2005 selon le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne au 31 décembre 2005.

De par leur nature même, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération ou l'événement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle.

Ces informations *pro forma* retraitées IFRS ont été établies sous votre responsabilité, en application des dispositions du règlement (CE) n°809/2004 et des recommandations CESR relatives aux informations *pro forma*.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion dans les termes requis par l'annexe II point 7 du Règlement (CE) n°809/2004, sur le caractère adéquat de l'établissement des informations *pro forma*.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Ces travaux qui ne comportent pas d'examen des informations financières sous jacentes à l'établissement des informations *pro forma*, ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces informations *pro forma* ont été établies concordent avec les documents sources, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements *pro forma* et à nous entretenir avec la Direction de la société Scribe Bail Indus S.A.S. pour collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires.

A notre avis :

- Les informations *pro forma* retraitées IFRS ont été adéquatement établies sur la base indiquée ;
- Cette base est conforme aux méthodes comptables décrites dans les notes annexes aux comptes *pro forma* retraités IFRS 2005 et 2004, qui précisent comment la norme IFRS 1 et les autres normes comptables internationales adoptées par l'Union européenne ont été appliquées.

Ce rapport est émis aux seules fins de l'offre au public en France et dans les autres pays de l'Union européenne dans lesquels le prospectus visé par l'AMF serait notifié et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 14 avril 2006. »

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

PricewaterhouseCoopers Audit

Rémy Tabuteau  
*Associé*

Eric Bulle  
*Associé*

**20.6 Comptes sociaux historiques audités de la Société (anciennement dénommée Scribe Bail Indus aux 31 décembre 2003, 2004 et 2005**

S240 SCRIBE BAIL INDUS SAS (en €)

**BILAN**

ACTIF	31/12/2005			31/12/2004	31/12/2003
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>					
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
Immobilisations financières (1)	-	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
Stocks et en-cours	-	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-	-
Créances (2)	35 459,81	-	35 459,81	37 130,12	36 327,14
Clients et comptes rattachés	-	-	-	-	-
Autres (3)	35 459,81	-	35 459,81	37 130,12	36 327,14
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-
Disponibilités	1 628,98	-	1 628,98	2 311,37	2 771,32
<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE (2)</b>	-	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>37 088,79</b>	<b>0,00</b>	<b>37 088,79</b>	<b>39 441,49</b>	<b>39 098,46</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II)</b>	<b>37 088,79</b>	<b>0,00</b>	<b>37 088,79</b>	<b>39 441,49</b>	<b>39 098,46</b>
(1) Dont à moins d'un an					
(2) Dont à plus d'un an					
(3) Dont comptes courants d'associés	34 777,42			36 980,15	36 179,15

**S240 SCRIBE BAIL INDUS SAS ( en € )**

**BILAN**

<b>PASSIF</b>	<b>31/12/2005</b>	<b>31/12/2004</b>	<b>31/12/2003</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>36 038,79</b>	<b>37 791,49</b>	<b>38 894,46</b>
Capital	38 125,00	38 125,00	38 125,00
Ecart de réévaluation	-	-	-
Réserves	38,47	38,47	18,95
Réserve légale	38,47	38,47	18,95
Réserves réglementées	-	-	-
Autres	-	-	-
Report à nouveau	-371,98	730,99	360,06
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-1 752,70</b>	<b>-1 102,97</b>	<b>390,45</b>
Provisions réglementées	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>36 038,79</b>	<b>37 791,49</b>	<b>38 894,46</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DETTES (4)</b>	<b>1 050,00</b>	<b>1 650,00</b>	<b>204,00</b>
Avances et acomptes recus sur commandes en cours	-	-	-
Emprunts et dettes assimilées	-	-	-
Dettes fiscales et sociales	-	-	204,00
Autres	1 050,00	1 650,00	-
<b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE (4)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL III</b>	<b>1 050,00</b>	<b>1 650,00</b>	<b>204,00</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III)</b>	<b>37 088,79</b>	<b>39 441,49</b>	<b>39 098,46</b>
(4) Dont à moins d'un an	1 050,00	1 650,00	204,00

**S240 SCRIBE BAIL INDUS SAS (en €)**

**COMPTE DE RESULTAT**

<b>CHARGES (hors taxes)</b>	<b>31/12/2005</b>	<b>31/12/2004</b>	<b>31/12/2003</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2 549,97</b>	<b>1 903,97</b>	<b>287,55</b>
Achats	-	-	-
Variation de stocks	-	-	-
Autres charges externes*	2 325,97	1 686,97	75,55
Impôts, taxes et versements assimilés	224,00	217,00	212,00
Rémunération du personnel	-	-	-
Charges sociales	-	-	-
Dotation aux amortissements et provisions	-	-	-
Autres charges	-	-	-
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>2 549,97</b>	<b>1 903,97</b>	<b>287,55</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES (II)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IMPOT SUR LES BENEFICES (III)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>204,00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (I+II+III)</b>	<b>2 549,97</b>	<b>1 903,97</b>	<b>491,55</b>
<b>SOLDE CREDITEUR : BENEFICE (IV)</b>		-	390,45
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)</b>	<b>2 549,97</b>	<b>1 903,97</b>	<b>882,00</b>
* Ycompris : redevances de crédit-bail mobilier redevances de crédit-bail immobilier			
Compte tenu d'un résultat exceptionnel avant impôts de	-	-	-

**S240 SCRIBE BAIL INDUS SAS (en €)**

**COMPTE DE RESULTAT**

<b>PRODUITS (hors taxes)</b>	<b>31/12/2005</b>	<b>31/12/2004</b>	<b>31/12/2003</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	-	-	-
Ventes de marchandises	-	-	-
Production vendue (biens et services)	-	-	-
Production stockée	-	-	-
Subventions d'exploitation	-	-	-
Autres produits (2)	-	-	-
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>797,27</b>	<b>801,00</b>	<b>882,00</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>797,27</b>	<b>801,00</b>	<b>882,00</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS (II)</b>	-	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>797,27</b>	<b>801,00</b>	<b>882,00</b>
<b>SOLDE DEBITEUR : PERTE (3)</b>	1 752,70	1 102,97	0,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 549,97</b>	<b>1 903,97</b>	<b>882,00</b>
(2) Dont reprises sur provisions et amortissements			
(3) Compte tenu d'un résultat exceptionnel avant impôt de	-	-	-

**20.6.1 Annexe aux comptes de l'exercice clos le 31/12/2003 de Scribe Bail Indus sas**

Au bilan arrêté au 31/12/2003

Au compte de résultat de l'exercice, présentant un bénéfice de € 390,45

Cet exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2003 au 31 décembre 2003.

Approbation des comptes annuels par l'Assemblée générale ordinaire du 26/05/2004.

## ***I — Règles et méthodes comptables***

Les comptes annuels sont établis conformément à la réglementation française en vigueur, et suivent les recommandations du Conseil National de la Comptabilité.

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

## ***II — Compléments d'information relatifs au bilan et compte de résultat***

### **BILAN – ACTIF (en €)**

<u>A – Créances</u>	<b><u>36 327,14</u></b>
---------------------	-------------------------

Ces créances à moins d'un an sont valorisées à leur valeur nominale.

Elles comprennent :

<u>Créances autres</u> :	36 327,14
- TVA déductible	147,99
- Associés compte courant LOCINDUS SA entreprise liée	36 179,15

<u>B – Disponibilités</u>	<b><u>2 771,32</u></b>
---------------------------	------------------------

BNP	2 771,32
-----	----------

### **BILAN – PASSIF (en €)**

<u>A – Dettes</u>	<b><u>204,00</u></b>
-------------------	----------------------

L'état des dettes se compose de :

<u>Dettes fiscales et sociales (à 1 an au plus)</u>	204,00
- Impôts société	204,00

<u>B – Capital social</u>	<b><u>38 125,00</u></b>
---------------------------	-------------------------

Le capital social se compose de 2500 actions de valeur nominale 15,25 € et est entièrement libéré.

Le capital social est détenu à 100% par LOCINDUS SA.

### **COMPTE DE RESULTAT (en €)**

<u>A – Chiffre d'affaires et autres produits</u>	<b><u>0</u></b>
--	-----------------

<u>B – Produits financiers</u>	<b><u>882,00</u></b>
--------------------------------	----------------------

Il s'agit des intérêts perçus sur le compte courant LOCINDUS SA 882,00 entreprise liée.

C – Charges d'exploitation **287,55**

<u>Autres achats et charges externes</u>		<u>75,55</u>
Achats fournitures de bureau		40,00
Autres frais de gestion		35,55
- frais actes et contentieux	35,55	
- annonces et insertions	0,00	
<u>Impôts et taxes &amp; versements assimilés</u>		<u>212,00</u>
Taxe professionnelle		212,00

D – Impôt sur les bénéfices

Bénéfice comptable avant impôts 2003 **594,45**

Base de calcul de l'impôt société et des contributions

I.S. 2003 594/3	198,00 arrondi à	198,00
Contribution 3%	5,94 arrondi à	6,00

Impôt et contributions 2003 **204,00 -**

Bénéfice après l'IS 2003  
390,45

E – Autres informations

Les comptes de SCRIBE Bail Indus sont consolidés par LOCINDUS SA, société mère.

**20.6.2 Annexe aux comptes de l'exercice clos le 31/12/2004 de Scribe Bail Indus SAS**

Au bilan arrêté au 31/12/2004

Au compte de résultat de l'exercice, présentant un déficit de € 1 102,97

Cet exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2004 au 31 décembre 2004.

Approbation des comptes annuels par l'Assemblée générale ordinaire du 23/05/2005.

***I — Règles et méthodes comptables***

Les comptes annuels sont établis conformément à la réglementation française en vigueur, et suivent les recommandations du Conseil National de la Comptabilité.

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

***II — Compléments d'information relatifs au bilan et compte de résultat***

## **BILAN – ACTIF (en €)**

A – Créances **37 130,12**

Ces créances à moins d'un an sont valorisées à leur valeur nominale.

Elles comprennent :

Créances autres : 37 130,12

- TVA déductible 149,97

- Associés compte courant LOCINDUS SA entreprise liée 36 980,15

B – Disponibilités **2 311,37**

BNP 2 311,37

## **BILAN – PASSIF (en €)**

A – Dettes **1 650,00**

Autres dettes (à 1 an au plus) 1 650,00

- Charges à payer

Provision honoraires commissaires aux comptes 1 650,00

Dettes fiscales et sociales (à 1 an au plus) 0,00

B – Capital social **38 125,00**

Le capital social se compose de 2500 actions de valeur nominale 15,25 € et est entièrement libéré.

Le capital social est détenu à 100% par LOCINDUS SA.

## **COMPTE DE RESULTAT (en €)**

A – Chiffre d'affaires et autres produits **0,00**

B – Produits financiers **801,00**

Il s'agit des intérêts perçus sur le compte courant LOCINDUS SA801,00 entreprise liée.

C – Charges d'exploitation **1 903,97**

Autres achats et charges externes 1 686,97

Honoraires 1 650,00

Autres frais de gestion 36,97

- frais actes et contentieux 36,97

- annonces et insertions 0,00

<u>Impôts et taxes &amp; versements assimilés</u>	<u>217,00</u>
---	---------------

Taxe professionnelle	217,00
----------------------	--------

D – Autres informations

Les comptes de SCRIBE Bail Indus sont consolidés par LOCINDUS SA, société mère.

**20.6.3 Annexe aux comptes de l'exercice clos le 31/12/2005 de Scribe Bail Indus SAS**

Au bilan arrêté au 31/12/2005

Au compte de résultat de l'exercice, présentant un bénéfice de € 1 752,70

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

Approbation des comptes annuels par l'Assemblée générale ordinaire du 6 avril 2006.

***I — Règles et méthodes comptables***

Les comptes annuels sont établis conformément à la réglementation française en vigueur, et suivent les recommandations du Conseil National de la Comptabilité.

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

## *II — Compléments d'information relatifs au bilan et compte de résultat*

### **BILAN – ACTIF (en €)**

A – Créances **35 459,81**

Ces créances à moins d'un an sont valorisées à leur valeur nominale.

Elles comprennent :

Créances autres : 35 459,81

- TVA déductible 682,39

- Associés compte courant LOCINDUS SA entreprise liée 34 777,42

La rémunération des comptes courants entre LOCINDUS SA et  
SCRIBE BAIL Indus s'établit à EONIA + 1/8

B – Disponibilités **1 628,98**

BNP 1 628,98

### **BILAN – PASSIF (en €)**

A – Dettes **1 050,00**

Autres dettes (à 1 an au plus) 1 050,00

- Charges à payer  
Provision honoraires commissaires aux comptes 2005 1 050,00

Dettes fiscales et sociales (à 1 an au plus) 0,00

B – Capital social **38 125,00**

Le capital social se compose de 2500 actions de valeur nominale 15,25 € et est entièrement libéré.

Le capital social est détenu à 100% par LOCINDUS SA.

## COMPTE DE RESULTAT (en €)

A – Chiffre d'affaires et autres produits 0

B – Produits financiers 797,27

Il s'agit des intérêts perçus sur le compte courant LOCINDUS SA 797,27 entreprise liée.

C – Charges d'exploitation 2 549,97

Autres achats et charges externes 2 325,97

Honoraires 1 650,00

Autres frais de gestion 675,97

- frais actes et contentieux 399,09

- annonces et insertions 258,59

- frais postaux 18,29

Impôts et taxes & versements assimilés 224,00

Taxe professionnelle 224,00

D – Autres informations

Les comptes de SCRIBE Bail Indus sont consolidés par LOCINDUS SA, société mère.

### 20.6.4 Rapport général des commissaires aux comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2003

« Mesdames, Messieurs les Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport pour l'exercice clos le 31/12/2003 sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la société SCRIBE BAIL INDUS SAS, 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 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 1<sup>er</sup> août 2003 et applicables pour la première fois à cet exercice, 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 principales comptables suivies 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 de gestion du Président et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à La Défense à Paris

Le 5 mai 2004 »

Les commissaires aux comptes

**Janny Marque**

**KPMG Audit**

Patrick Foulon

Didier de Menonville

### **20.6.5 Rapport général des commissaires aux comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2004**

« 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 Scribe-Bail Indus S.A.S., 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 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 des appréciations***

En application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé dans le cadre de notre audit ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

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

Paris et Paris la Défense, le 20 avril 2005 »

Les commissaires aux comptes

**BDO Marque & Gendrot**

Pierre Marque  
*Associé*

**KPMG Audit**

*Département de KPMG S.A.*

Didier de Menonville  
*Associé*

## **20.6.6 Rapport général des commissaires aux comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2005**

« 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 Scribe-Bail Indus – S.A.S., 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 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 des appréciations***

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

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'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les documents adressés à l'associé sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris la Défense et Paris, le 5 avril 2006 »

Les commissaires aux comptes

**KPMG Audit**

*Département de KPMG S.A.*

Rémy Tabuteau

*Associé*

**BDO Marque & Gendrot**

Patrick Foulon

*Associé*

**21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

**21.1 Renseignements de caractère général concernant le capital**

*Certains des renseignements relatifs au capital de la Société figurant dans le présent chapitre du prospectus résultent ou sont la conséquence des résolutions qui ont été adoptées par l'assemblée générale des actionnaires de la Société qui s'est tenue le 11 mai 2006, sous la condition suspensive non rétroactive de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de la Société, le cas échéant sous forme de promesses d'actions, sur le marché Eurolist by Euronext™.*

**21.1.1 Montant du capital social (article 6 des statuts)**

A la date de visa du présent prospectus, le capital social est fixé à 40.250,22 euros.

Il est divisé en 78.922 actions ordinaires de 0,51 euro de valeur nominale chacune, entièrement souscrites, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

Après réalisation des opérations décrites au chapitre 2 du présent prospectus, le capital social sera porté à 15.130.091,97 euros, divisé en 29.666.847 actions ordinaires de 0,51 euro de valeur nominale par action.

**21.1.2 Titres non représentatifs du capital**

A la date de visa du présent prospectus, il n'existe aucun titre non représentatifs du capital.

**21.1.3 Actions détenues par la Société**

A la date du présent prospectus, ni la Société, ni ses filiales ne détiennent aucune des actions de la Société.

**21.1.4 Capital autorisé et non émis**

A la date du présent prospectus, il n'existe aucun titre, autres que les actions, donnant accès au capital de la Société et il n'existe pas de capital autorisé non émis ni d'engagement d'augmentation de capital.

Toutefois, outre les augmentations de capital de la Société qui rémunéreront les Apports-Scissions, l'assemblée générale des actionnaires du 11 mai 2006 a consenti, sous la condition suspensive non rétroactive de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de la Société, le

cas échéant sous forme de promesses d'actions, sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup>, au conseil d'administration de la Société les délégations et autorisations d'émettre des actions et autres valeurs mobilières suivantes :

Titres concernés	Durée de l'autorisation et expiration	Montant nominal maximum d'augmentation de capital
<b>1. Augmentation de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres</b> <sup>1</sup> (4 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois à compter de la date d'entrée en vigueur de cette autorisation	3 millions d'euros
<b>2. Emission avec droit préférentiel de souscription</b> <sup>1</sup> Augmentation de capital toutes valeurs mobilières confondues (5 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois à compter de la date d'entrée en vigueur de cette autorisation	7,5 millions d'euros (ce montant maximal s'imputant sur le montant maximal global de 7,5 millions d'euros) <sup>2</sup>
<b>3. Emission en cas d'OPE initiée par la Société</b> <sup>1</sup> Augmentation de capital toutes valeurs mobilières confondues (6 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois à compter de la date d'entrée en vigueur de cette autorisation	7,5 millions d'euros (ce montant maximal s'imputant sur le montant maximal global de 7,5 millions d'euros)
<b>4. Emission en rémunération d'apport en nature</b> <sup>1</sup> Augmentation de capital toutes valeurs mobilières confondues (7 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois à compter de la date d'entrée en vigueur de cette autorisation	10% du capital social tel qu'existant au jour suivant la date d'entrée en vigueur de la présente autorisation (ce montant maximal s'imputant sur le montant maximal global de 7,5 millions d'euros)
<b>5. Option de surallocation</b> <sup>1</sup> (8 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois à compter de la date d'entrée en vigueur de cette autorisation	15% du montant d'une émission décidée en application de la cinquième résolution de l'assemblée du 11 mai 2006 visée au point 2. ci-dessus
<b>6. Emission réservée aux salariés</b> <sup>1</sup> Adhérents de plans d'épargne (9 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois à compter de la date d'entrée en vigueur de cette autorisation	3% du capital social tel que constaté au jour suivant la date d'entrée en vigueur de la présente autorisation

<sup>1</sup> sous la condition suspensive non rétroactive de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de la Société, le cas échéant sous forme de promesses d'actions, sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup>

<sup>2</sup> le montant nominal des titres de créances susceptibles d'être émis dans le cadre de cette délégation ne pourra excéder la somme de 50 millions d'euros ou leur contre valeur en euros à la date de décision de l'émission

En outre, l'assemblée générale des actionnaires du 11 mai 2006 a autorisé, sous la condition suspensive non rétroactive de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de la Société, le cas échéant sous forme de promesses d'actions, sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup>, le conseil d'administration, pour une durée de 18 mois à compter de la date d'entrée en vigueur de cette autorisation, à mettre en place un programme de rachat d'actions (dans la limite de 10% du capital à la date du rachat, le montant maximum théorique des fonds destinés à la réalisation de ce programme étant fixé à 10 millions d'euros) et à annuler les actions achetées dans le cadre de ce programme (dans la limite de 10% du capital par périodes de 24 mois).

#### 21.1.5 Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option

A la date de visa du présent prospectus, ni le capital de la Société, ni de sa filiale, ne fait, à la connaissance de la Société, l'objet d'aucune option.

### 21.1.6 Tableau d'évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices

Il est rappelé que le capital de la Société était, depuis sa création jusqu'à sa transformation en société anonyme, détenu à 100% par Locindus, et depuis sa transformation jusqu'à la réalisation des opérations décrites au chapitre 2 du présent prospectus, détenu par Locindus à hauteur de 99,96% (78.892 actions détenues par Locindus sur 78.922).

A la date de réalisation des opérations décrites au chapitre 2 du présent prospectus, le capital de la Société sera détenu à environ 72,6% par Locindus, le solde, soit environ 27,4%, étant réparti dans le public.

Date de réalisation définitive de l'opération	Opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de l'augmentation de capital	Prime d'émission/de fusion	Montant cumulé des primes d'émission/de fusion	Montant nominal cumulé du capital social	Nombre cumulé d'actions	Valeur nominale par action
28 février 2001	Constitution	2.500	38.125 euros	0 euro	0 euro	38.125 euros	2.500	15,25 euros
26 avril 2006	Augmentation de capital par apport en numéraire	139	2.119,75 euros	150.695,15 euros	150.695,15 euros	40.244,75 euros	2.639	15,25 euros
26 avril 2006	Augmentation de capital par incorporation de prime	-	5,47 euros	-	148.565 euros (150.689,68 euros avant imputation des pertes)	40.250,22 euros	2.639	-
26 avril 2006	Division du nominal	-	-	-	148.565 euros	40.250,22 euros	78.922	0,51 euro
26 juin 2006	Augmentation de capital	29.587.925	15.089.841,75 euros	56.476.198,25 euros	56.624.763,25 euros	15.130.091,97 euros	29.666.847	0,51 euro

## 21.2 Acte constitutif et statuts

*Certains des renseignements relatifs aux statuts de la Société figurant dans le présent chapitre du prospectus résultent ou sont la conséquence des résolutions qui ont été adoptées par l'assemblée générale des actionnaires de la Société qui s'est tenue le 11 mai 2006, sous la condition suspensive non rétroactive de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de la Société, le cas échéant sous forme de promesses d'actions, sur le marché Eurolist by Euronext™.*

### 21.2.1 Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet, directement ou indirectement en France ou à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- l'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers, la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles, en vue de l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens ou droits immobiliers ;
- la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ou organismes dont l'objet est identique à la Société ;

- la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés immobilières, financières ou commerciales notamment par voie d'acquisitions, de créations de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achats de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêts économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations.
- la prise à bail de tous biens immobiliers, directement ou indirectement, y compris par voie de crédit-bail ou de location financière ;
- la conclusion ou l'acquisition de tous contrats de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur en vue de la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets des contrats de crédit-bail ;
- la gestion d'immeubles, l'expertise immobilière, la commercialisation, la réhabilitation et l'entretien de biens immobiliers ;
- la prise de participations ou d'intérêts, directement ou indirectement, dans toutes sociétés ou entreprises exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier ;
- l'échange ou l'aliénation par vente, apport ou autrement, de tous biens et droits immobilier et contrats de crédit-bail immobilier.

Et, plus généralement, toutes opérations immobilières, commerciales et financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité de céder ses actifs, notamment par voie de vente.

## **21.2.2 Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de direction – Règlement intérieur**

### **(a) Conseil d'administration**

#### **(i) *Composition (extrait de l'article 13 des statuts)***

La Société est administrée par un conseil d'administration composé de 3 à 18 membres, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

#### **(ii) *Durée des fonctions – actions des administrateurs (extrait de l'article 13 des statuts)***

Le mandat des administrateurs est de trois ans, expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et se tenant dans l'année au cours de laquelle expire ce mandat.

Chaque administrateur nommé par l'assemblée générale doit être propriétaire d'au moins cinq actions de la Société.

#### **(iii) *Organisation, réunions et délibérations du conseil d'administration***

##### **Président du conseil d'administration – Nomination (extrait de l'article 13 des statuts)**

Le conseil d'administration élit son président parmi ses membres personnes physiques. Le président du conseil d'administration est élu pour toute la durée de son mandat d'administrateur et est rééligible.

Pour l'exercice de ses fonctions, le président du conseil d'administration doit être âgé de moins de 70 ans. Lorsque cette limite est atteinte, le président cesse d'exercer ses fonctions à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

#### Censeurs (extrait de l'article 13 des statuts)

Le conseil d'administration peut nommer, sur proposition de son président, un ou plusieurs censeurs choisis parmi les actionnaires, personnes physiques ou morales, ou en dehors d'eux.

La durée de leurs fonctions est fixée par le conseil d'administration sans qu'elle puisse excéder cinq ans.

Les censeurs sont toujours rééligibles. Le conseil d'administration peut, à tout moment, mettre fin à leur mandat.

En cas de décès, démission ou cessation de fonctions d'un censeur pour tout autre motif, le conseil d'administration peut procéder à son remplacement pour la durée de ses fonctions restant à courir.

Les censeurs sont appelés à assister comme observateurs aux réunions du conseil d'administration et peuvent être consultés par celui-ci ou par son président.

Les fonctions de censeur ne sont pas rémunérées. Toutefois, le conseil d'administration peut autoriser le remboursement des dépenses que les censeurs engagent dans l'intérêt de la Société.

#### Réunions du conseil d'administration (extrait de l'article 14 des statuts)

Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son président.

La convocation, précisant le lieu de réunion, doit, en principe, être faite huit jours au moins à l'avance par lettre, télégramme, télex ou télécopie. Elle mentionne l'ordre du jour. Elle peut être faite sans délai et par tout moyen même verbalement en cas d'urgence.

Le conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou, le cas échéant, réputés présents dans les conditions du paragraphe ci-après.

Le conseil d'administration, dans les conditions légales et réglementaires, pourra établir un règlement intérieur fixant les modalités et conditions selon lesquelles 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 ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective, dont la nature et les conditions d'application sont fixées par décret.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents, réputés présents ou représentés. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

#### *(iv) Pouvoirs du conseil d'administration (extrait de l'article 15 des statuts)*

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et au président du conseil d'administration 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.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le conseil peut décider la création de comités chargés de l'assister et étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa

responsabilité et doivent lui rendre compte de l'exercice de leurs missions. Il fixe la rémunération des personnes le composant.

Le conseil peut notamment décider la création de comités chargés de l'examen des investissements, des comptes et des nominations et rémunérations (voir section 16.3 du présent prospectus).

Le conseil d'administration peut consentir à toute personne de son choix, même étrangère à la Société, tant en France que hors de France, toute délégation de pouvoirs dans la limite de ceux qui lui sont conférés par la loi et par les présents statuts.

(v) *Pouvoirs du président du conseil d'administration (article 16 des statuts)*

Le président du conseil d'administration organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

(b) Mode d'exercice de la direction générale (extrait de l'article 17 des statuts)

(i) *Direction générale*

La direction générale de la Société est assumée sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, alors qualifié de président-directeur général, soit, le cas échéant, par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de directeur général.

Le conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale précitées. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix par le conseil d'administration dans les conditions réglementaires en vigueur.

Ce mode d'exercice demeure en application jusqu'à décision contraire.

En toute hypothèse, le conseil d'administration doit prendre une décision relative aux modalités de l'exercice de la direction générale lors de la nomination ou du renouvellement de mandat de son président ; il en est de même lors de la nomination ou du renouvellement du directeur général si ce mandat est dissocié de celui de président.

Lorsque le conseil d'administration choisit la dissociation des fonctions de président et de directeur général, il procède à la nomination du directeur général, parmi les administrateurs ou en dehors d'eux, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs.

Pour l'exercice de ses fonctions, le directeur général doit être âgé de moins de 70 ans. Lorsqu'en cours de fonctions, cette limite d'âge aura été atteinte, le directeur général cessera d'exercer ses fonctions à l'issue de la prochaine assemblée générale.

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 et au conseil d'administration. Toutefois, à titre de mesure d'ordre interne, le conseil d'administration peut décider de limiter les pouvoirs de la direction générale (voir section 16.4.2 du présent prospectus pour un descriptif des limitations apportées aux pouvoirs de la direction générale). Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

(ii) *Direction générale déléguée*

Sur proposition du président directeur général ou, le cas échéant, du directeur général, le conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques avec le titre de directeur général délégué, chargées d'assister le président directeur général ou, le cas échéant, le directeur général.

Le nombre maximum des directeurs généraux délégués est fixé à cinq.

En accord avec le président directeur général ou, le cas échéant, le directeur général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués.

Les directeurs généraux délégués doivent être âgés de moins de 70 ans. Lorsqu'en cours de fonctions, cette limite d'âge aura été atteinte, le directeur général délégué sera réputé démissionnaire d'office.

A l'égard des tiers, le ou les directeurs généraux délégués disposent des mêmes pouvoirs que le président directeur général ou, le cas échéant, le directeur général.

Lorsque le président directeur général ou, le cas échéant, 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 président directeur général ou, le cas échéant, du nouveau directeur général.

(c) Règlement intérieur du conseil d'administration

Le conseil d'administration de la Société a adopté le 11 mai 2006, sous la condition suspensive non rétroactive de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de la Société, le cas échéant sous forme de promesses d'actions, sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup>, un règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales et statutaires de la Société.

Ce règlement intérieur précise notamment, le mode d'organisation et de fonctionnement et les pouvoirs et attributions du conseil d'administration et des comités qu'il a constitués (voir également sections 16.3 et 16.4 du présent prospectus pour une description des différents comités mis en place et des limitations apportées aux pouvoirs de la direction générale).

Une charte des administrateurs, incluse dans ce règlement intérieur, précise les conditions dans lesquelles tout administrateur de la Société est tenu d'exercer son mandat social. Elle détaille en particulier la mission de l'administrateur, rappelle les droits et obligations dont il doit avoir connaissance notamment l'obligation d'agir en toutes circonstances dans l'intérêt social et celle de transparence sur les opérations réalisées sur les titres qu'il détient dans la Société. Elle attire également l'attention de l'administrateur sur les risques de conflits d'intérêt et sur la détention d'informations privilégiées.

Conformément à son règlement intérieur, le conseil d'administration veille à compter en son sein un tiers au moins de membres indépendants, selon les modalités et critères préconisés en particulier par le rapport du groupe de travail présidé par M. Daniel Bouton pour l'amélioration du gouvernement d'entreprise dont les conclusions ont été présentées au public le 23 septembre 2002.

L'administrateur indépendant est défini par le règlement intérieur conformément au rapport susvisé, comme l'administrateur « qui n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement ». A la date de visa du présent prospectus, 3 des administrateurs de la Société satisfont aux critères d'indépendance figurant ci-dessus.

Le conseil d'administration procède à intervalles réguliers, n'excédant pas trois ans, à une évaluation de son propre fonctionnement, qui est mise en œuvre, éventuellement sous la direction d'un administrateur indépendant, avec l'aide d'un consultant extérieur. Le résultat de cette autoévaluation annuelle ou pluriannuelle est porté à la connaissance des actionnaires dans le rapport annuel.

### 21.2.3 Droits, restrictions et privilèges attachés aux actions

(a) Répartition statutaire des bénéfices, paiement des dividendes et acomptes (extraits des articles 23 et 24 des statuts)

(i) *Détermination du bénéfice*

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé 5% au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve légale atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures, ainsi que des sommes à porter en réserves en application de la loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

En outre, l'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un commissaire aux comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserves en application de la loi ou des statuts et compte tenu du report bénéficiaire, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

(ii) *Mise en paiement des dividendes*

Les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'assemblée générale sont fixées par elle ou, à défaut, par le conseil d'administration.

La mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation par autorisation de justice.

L'assemblée générale ordinaire a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions, dans les conditions légales.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits au bénéfice de l'Etat français.

(b) Droits de vote (extrait de l'article 19 des statuts)

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

(c) Nantissements d'actions de la Société

Aucune action composant le capital social de la Société ne fait l'objet d'un quelconque nantissement.

**21.2.4 Modifications du capital et des droits attachés aux actions (article 7 des statuts)**

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti dans les conditions prévues par la loi.

Toute modification des droits des actionnaires est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de dispositions spécifiques.

**21.2.5 Assemblées générales (extrait de l'article 19 des statuts)**

(a) Forme des assemblées générales

L'assemblée générale ordinaire est celle qui est appelée à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts. Elle est réunie au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de chaque exercice social, pour statuer sur les comptes annuels et les comptes consolidés de cet exercice, ou, en cas de prorogation, dans le délai fixé par décision de justice.

L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut, toutefois, augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectuées.

(b) Convocation - Conditions d'admission - Pouvoirs de représentation

(i) *Convocation*

Les assemblées générales sont convoquées par le conseil d'administration ou, à défaut, par les commissaires aux comptes, ou par toute personne habilitée à cet effet. Elles sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'ordre du jour de l'assemblée figure sur l'avis de convocation, il est arrêté par l'auteur de la convocation. Un ou plusieurs actionnaires représentant au moins la quotité du capital prévue par la loi, et agissant dans les conditions et délais légaux, ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions.

(ii) *Conditions d'admission*

Les assemblées générales se composent de tous les actionnaires dont les titres sont libérés des versements exigibles et ont été inscrits en compte avant la date de la réunion, dans les conditions ci-après :

- les propriétaires d'actions au porteur ou inscrites au nominatif sur un compte non tenu par la Société doivent, pour avoir le droit d'assister, de voter par correspondance ou de se faire représenter aux assemblées générales, déposer un certificat établi par l'intermédiaire teneur de leur compte constatant l'indisponibilité des titres jusqu'à la date de la réunion de l'assemblée générale, aux lieux indiqués dans l'avis de convocation, au plus tard 5 jours avant l'assemblée générale,
- les propriétaires d'actions nominatives inscrites sur un compte tenu par la Société doivent, pour avoir le droit d'assister, de voter par correspondance ou de se faire représenter aux assemblées générales, avoir leurs actions

inscrites à leur compte tenu par la Société, au plus tard 5 jours avant l'assemblée générale.

Le conseil d'administration peut abréger ou supprimer le délai de réception des certificats d'indisponibilité et d'inscription en compte prévus ci-dessus.

L'accès à l'assemblée générale est ouvert à ses membres ainsi qu'aux mandataires et intermédiaires inscrits sur simple justification de leurs qualités et identité. Le conseil d'administration peut, s'il le juge utile, faire remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

(iii) *Vote par correspondance - représentation*

Tout actionnaire peut, dans les conditions légales et réglementaires, voter par correspondance ou donner pouvoir à son conjoint ou à un autre actionnaire en vue d'être représenté à une assemblée générale.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions légales et réglementaires, adresser leur formule de vote par correspondance ou de procuration ainsi que le document attestant de leur qualité d'actionnaire, sous forme papier, trois jours au moins avant la date de réunion de l'assemblée générale. Les modalités d'envoi sont précisées par le conseil d'administration dans l'avis de réunion et l'avis de convocation.

Les actionnaires n'ayant pas leur domicile sur le territoire français peuvent se faire représenter par un intermédiaire inscrit qui intervient dans les conditions légales.

(c) Tenue des assemblées générales – Quorum - Majorité

Les assemblées sont présidées par le président du conseil d'administration ou, en son absence, par un administrateur délégué à cet effet par le conseil. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés, ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Sous réserve des dispositions légales applicables prévoyant des conditions différentes, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation le quart, et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. L'assemblée générale extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

**21.2.6 Forme des actions – Identification des actionnaires – Franchissements de seuils (articles 9 et 10 des statuts)**

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales.

La Société peut faire usage à tout moment, notamment par une demande au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, de toutes dispositions légales et réglementaires permettant l'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires et la connaissance du nombre de titres détenus par chacun d'eux et des restrictions dont les titres peuvent être frappés, cette identification concernant notamment les détenteurs de titres assimilés hors du territoire français.

Outre l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital ou des droits de vote, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui viendrait à détenir directement ou indirectement, au sens des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce, un nombre d'actions, de droits de vote ou de titres émis en représentation d'actions correspondant à 2% du capital ou des droits de vote de la Société est tenue, dans les cinq jours de bourse à compter de l'inscription des titres qui lui permettent d'atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception, le nombre total d'actions, de droits de vote et de titres donnant accès au capital qu'elle possède.

Cette déclaration doit être renouvelée dans les conditions ci-dessus, chaque fois qu'un nouveau seuil de 2% est atteint ou franchi, à la hausse comme à la baisse, quelle qu'en soit la raison, et ce y compris au-delà du seuil de 5%.

En cas d'inobservation des dispositions ci-dessus, le ou les actionnaires concernés sont, dans les conditions et limites fixées par la loi, privés du droit de vote afférent aux titres dépassant les seuils soumis à déclaration, dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2% du capital ou des droits de vote en font la demande lors de l'assemblée générale.

#### **21.2.7 Clauses susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de la Société**

Aucune disposition des statuts ne pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle de la Société.

### **22. CONTRATS IMPORTANTS**

A l'exception des contrats conclus avec Locindus décrits au chapitre 19 du présent prospectus, à la date de visa du présent prospectus, aucun contrat (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires) souscrit par le Groupe et contenant une obligation ou un engagement important pour l'ensemble du Groupe n'a été conclu.

### **23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATION D'INTERETS**

La valorisation du patrimoine immobilier apporté à la Société, au 31 décembre 2005, a été réalisée au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2006 dans la cadre des opérations d'Apports-Scissions. La réalisation des évaluations a été confiée pour 11 actifs à *CB Richard Ellis* (145/151, rue de Courcelles - BP 80450 - 75824 Paris Cedex), représentée par Didier Dubout et pour 3 actifs à l'*Agence d'Expertises et de Médiations* (ADEM 127 bis, rue du Vieux Pont de Sèvres - 92100 Boulogne), représentée par Georges-François Rousseau, experts indépendants.

Un descriptif résumé des méthodes de valorisation utilisées par les experts indépendants figure à la section 9.1.3 du présent prospectus.

Le mode de détention et la valeur vénale de chacun des actifs immobiliers apportés à la Société dans le cadre des Apports-Scissions sont précisés respectivement à la section 6.3 et à la section 2.2.3 du présent prospectus. La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine expertisé est mentionné à la section 9.1.3 du présent prospectus.

A la connaissance de la Société, les informations relatives à ces évaluations ont été fidèlement reproduites et aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses en tout point important.

## **24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC**

### **24.1 Consultation des documents accessibles au public**

Les statuts, procès-verbaux des assemblées générales et autres documents sociaux de la Société ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établie par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège social de la Société.

### **24.2 Responsable de l'information**

Cyril Schlessner  
65 rue de Courcelles  
75008 Paris  
Téléphone : + 33 1 47 42 83 63  
Télécopie : + 33 1 47 42 84 96  
c.schlessner@siicinvest.fr  
www.siicinvest.fr

## **25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS**

A l'issue des opérations décrites au chapitre 2 du présent prospectus, la Société détiendra environ 100% du capital de la société civile HC Invest, société détenue, à la date de visa du présent prospectus, directement et indirectement, à 100% par Locindus.

HC Invest, qui a été créée par Locindus en mars 2005, est une société civile ayant un capital social de 6.500.000 euros, dont le siège social est situé 65, rue de Courcelles, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 481 389 054.

HC Invest a acquis le 22 mars 2005 les locaux à usage de bureaux situés 65, rue de Courcelles, 75008 Paris, locaux pris à bail par Locindus dans le cadre d'un contrat de bail commercial (voir section 19.5 du présent prospectus).

A la date de visa du présent prospectus, la Société ne détient pas d'autres participations dans des sociétés, groupements ou autres entités.

## TABLE DE CONCORDANCE – ANNEXE I

Figurent dans le présent tableau de concordance, en regard de chacune des rubriques prévues par l'Annexe I du Règlement (CE) numéro 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004, les numéros de la ou des sections et de la ou des pages auxquelles sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques dans le présent prospectus.

N°	LIBELLE DES RUBRIQUES FIGURANT DANS LE REGLEMENT	Section(s)	Page(s)
<b>1.</b>	<b>Personnes responsables</b>		
1.1.	Personnes responsables des informations contenues dans le prospectus	1.1	19
1.2.	Déclaration des personnes responsables du prospectus	1.2	19
<b>2.</b>	<b>Contrôleurs légaux des comptes</b>		
2.1.	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur	1.3 1.4	20 20
2.2.	Contrôleurs légaux ayant démissionné ou ayant été écartés durant la période couverte	1.5	20
<b>3.</b>	<b>Informations financières sélectionnées</b>		
3.1.	Informations financières historiques sélectionnées	3	52
3.2.	Informations financières sélectionnées pour des périodes intermédiaires et données comparatives couvrant les mêmes périodes de l'exercice précédent	3	52
<b>4.</b>	<b>Facteurs de risque</b>	4.1 4.2 4.3	56 60 63
<b>5.</b>	<b>Informations concernant l'émetteur</b>		
5.1.	Histoire et évolution de la société	5.1	66
5.1.1.	<i>Raison sociale et nom commercial de l'émetteur</i>	5.1.1	66
5.1.2.	<i>Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur</i>	5.1.2	66
5.1.3.	<i>Date de constitution et durée de vie de l'émetteur</i>	5.1.3	66
5.1.4.	<i>Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays d'origine, 'adresse et numéro de téléphone</i>	5.1.4	66
5.1.5.	<i>Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur</i>	5.1.5	66
5.2.	Investissements	5.2	67
5.2.1.	<i>Principaux investissements réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques</i>	5.2.1	67
5.2.2.	<i>Principaux investissements de l'émetteur en cours</i>	5.2.2	67
5.2.3.	<i>Renseignements concernant les principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et faisant l'objet d'engagements fermes</i>	5.2.3	67
<b>6.</b>	<b>Aperçu des activités</b>		
6.1.	Principales activités	6.1	67
6.1.1.	<i>Nature des opérations effectuées par l'émetteur et principales activités</i>	6.1.1	68
6.1.2.	<i>Nouveau produit ou service important lancé sur le marché</i>	6.1.2	68
6.2.	Principaux marchés	6.2	73
6.3.	Événements ayant influencé les renseignements fournis	6.1.2	68

N°	LIBELLE DES RUBRIQUES FIGURANT DANS LE REGLEMENT	Section(s)	Page(s)
	conformément aux points 6.1 et 6.2		
6.4.	Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	6.4	90
6.5.	Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	6.1.3	72
<b>7.</b>	<b>Organigramme</b>		
7.1.	Description du Groupe et place occupée par l'émetteur	7	100
7.2.	Liste des filiales importantes de l'émetteur	7	100
<b>8.</b>	<b>Propriétés immobilières, usines et équipements</b>		
8.1.	Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	6.3	78
8.2.	Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles	6.4.4	92
<b>9.</b>	<b>Examen de la situation financière et du résultat</b>		
9.1.	Situation financière de l'émetteur, évolution de cette situation financière et résultat des opérations effectuées durant chaque exercice et période intermédiaire pour lesquels des informations financières historiques sont exigées	9	100
9.2.	Résultat d'exploitation	9	100
9.2.1.	<i>Facteurs importants, y compris les événements inhabituels ou peu fréquents ou de nouveaux développements, influant sensiblement ou pouvant influencer sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur</i>	9	100
9.2.2.	<i>Evolution et explication de l'évolution du chiffre d'affaires</i>	9	100
9.2.3.	<i>Stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement sur les opérations de l'émetteur</i>	9	100
<b>10.</b>	<b>Trésorerie et capitaux</b>		
10.1.	Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	10	123
10.2.	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur	10	123
10.3.	Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur	10	123
10.4.	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux	10	123
10.5.	Informations concernant les sources de financement attendues	10	123
<b>11.</b>	<b>Recherche et développement, brevets et licences</b>	11	124
	Description des politiques de recherche et développement appliquées par l'émetteur et coût des activités de recherche et développement sponsorisées par l'émetteur		
<b>12.</b>	<b>Information sur les tendances</b>		
12.1.	Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement	12	124
12.2.	Toute tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	12	124
<b>13.</b>	<b>Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	13	125
<b>14.</b>	<b>Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale</b>		

N°	LIBELLE DES RUBRIQUES FIGURANT DANS LE REGLEMENT	Section(s)	Page(s)
14.1.	<p>Donner le nom, l'adresse professionnelle et la fonction, dans la société émettrice, des membres des organes de direction, d'administration et de surveillance et associés commandités s'il s'agit d'une société en commandite par actions, en mentionnant les principales activités qu'elles exercent en dehors de cette société émettrice lorsque ces activités sont significatives par rapport à celle-ci:</p> <p>Indiquer la nature de tout lien familial existant entre n'importe lesquelles de ces personnes.</p> <p>Pour toute personne membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance et pour toute personne visée aux points b) et d) du premier alinéa, fournir des informations détaillées sur son expertise et son expérience en matière de gestion ainsi que les informations suivantes:</p> <p>a) nom de toutes les sociétés et sociétés en commandite au sein desquelles cette personne a été membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou associé commandité, à tout moment des cinq dernières années (indiquer également si elle a toujours, ou non, cette qualité). Il n'est pas nécessaire de dresser la liste de toutes les filiales de la société émettrice au sein desquelles la personne est aussi membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance;</p> <p>b) toute condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins;</p> <p>c) détail de toute faillite, mise sous séquestre ou liquidation à laquelle une personne visée aux points a) et d) du premier alinéa et agissant en qualité de l'une quelconque des positions visées auxdits points a) et d) a été associée au cours des cinq dernières années au moins;</p> <p>d) détail de toute incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée contre une telle personne par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés). Il est aussi indiqué si cette personne a déjà été empêchée 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 au moins.</p> <p>Si aucune information de la sorte ne doit être divulguée, une déclaration le précisant doit être faite.</p>	14.1	126

N°	LIBELLE DES RUBRIQUES FIGURANT DANS LE REGLEMENT	Section(s)	Page(s)
14.2.	<p>Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale</p> <p>Les conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de l'émetteur, de l'une quelconque des personnes visées au point 14.1 et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs doivent être clairement signalés. En l'absence de tels conflits d'intérêts, une déclaration le précisant doit être faite.</p> <p>Indiquer tout arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'une quelconque des personnes visées au point 14.1 a été sélectionnée en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale.</p> <p>Donner le détail de toute restriction acceptée par les personnes visées au point 14.1 concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur.</p>	14.2	132
<b>15.</b>	<b>Rémunérations et avantages des personnes visées au point 14.1</b>		
15.1.	Montant de la rémunération versée avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales	15.1	132
15.2.	Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	15.2	133
<b>16.</b>	<b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
16.1.	Date d'expiration du mandat actuel des membres des organes d'administration, de directoire ou de surveillance	16.1	133
16.2.	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance ou à l'une quelconque de ses filiales	16.2	133
16.3.	Informations sur le comité de l'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	16.3	133
16.4.	Déclaration indiquant si l'émetteur se conforme au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	16.5 16.6	137
<b>17.</b>	<b>Salariés</b>		
17.1.	Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques ou nombre moyen durant chaque exercice de cette période et répartition des salariés	17	137
17.2.	<p>Participations et stock options :</p> <p>Pour chaque des personnes visées au point 14.1, informations concernant la participation qu'elle détient dans le capital social de l'émetteur et toute option existant sur ces actions</p>	17	137
17.3.	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	17	137
<b>18.</b>	<b>Principaux actionnaires</b>		
18.1.	Nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance détenant, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur devant être notifié en vertu de la législation nationale applicable	18.1	138

N°	LIBELLE DES RUBRIQUES FIGURANT DANS LE REGLEMENT	Section(s)	Page(s)
18.2.	Existence de différence de droits de vote	18.2	138
18.3.	Détention ou contrôle de l'émetteur et mesures prises pour éviter un exercice abusif de ce contrôle	18.3	138
18.4.	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle	18.4	138
19.	<b>Opérations avec des apparentés</b>	19.1 19.2 19.3 19.4 19.5 19.6	139 140 141 142 143 143
20.	<b>Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>		
20.1.	Informations financières historiques	20	143
20.2.	Informations financières <i>pro forma</i> et description de l'influence de la restructuration	20	143
20.3.	États financiers annuels (comptes sociaux et consolidés)	20	143
20.4.	Vérification des informations financières historiques annuelles	20	143
20.4.1	<i>Déclaration attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées</i>	20	143
20.4.2	<i>Autres informations contenues dans le document d'enregistrement vérifiées par les contrôleurs légaux.</i>	20	143
20.4.3	<i>Lorsque des informations financières figurant dans le document d'enregistrement ne sont pas tirées des états financiers vérifiés de l'émetteur, en indiquer la source et préciser qu'elles n'ont pas été vérifiées</i>	20	143
20.5.	Date des dernières informations financières vérifiées	20	143
20.6.	Informations financières intermédiaires et autres	20	143
20.7.	Politique de distribution des dividendes / informations historiques	13	125
20.7.1	<i>Dividende par action</i>	Sans objet	-
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	4.3.11	66
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice	4.3.11	66
21.	<b>Informations complémentaires</b>		
21.1.	Capital social	21.1	183
21.1.1	<i>Montant du capital souscrit, nombre d'actions émises, valeur nominale par action et rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice</i>	21.1.1	183
21.1.2	<i>Actions non représentatives du capital</i>	21.1.2	183
21.1.3	<i>Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur ou par ses filiales.</i>	21.1.3	183
21.1.4	<i>Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription</i>	21.1.5	184
21.1.5	<i>Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital</i>	21.1.4	183
21.1.6	<i>Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous option</i>	21.1.5	184
21.1.7	<i>Historique du capital social pour la période couverte par les</i>	21.1.6	185

N°	LIBELLE DES RUBRIQUES FIGURANT DANS LE REGLEMENT	Section(s)	Page(s)
	<i>informations financières historiques</i>		
21.2.	Acte constitutif et statuts	21.2	185
21.2.1	<i>Objet social</i>	21.2.1	185
21.2.2	<i>Dispositions contenues dans les statuts ou un règlement concernant les membres de ses organes d'administration</i>	21.2.2	186
21.2.3	<i>Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes</i>	21.2.3	190
21.2.4	<i>Nombre d'actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires</i>	21.2.4	191
21.2.5	<i>Convocation et admission aux assemblées générales annuelles et aux assemblées générales extraordinaires</i>	21.2.5	191
21.2.6	<i>Disposition des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur pouvant avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle</i>	21.2.7	193
21.2.7	<i>Disposition des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée</i>	21.2.6	192
21.2.8	<i>Conditions, imposées par l'acte constitutif et les statuts, une charte ou un règlement, régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit</i>	Sans objet	-
22.	<b>Contrats importants</b>	22	193
23.	<b>Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>	23	193
24.	<b>Documents accessibles au public</b>	24.1 24.2	194 194
25.	<b>Informations sur les participations</b>	25	194
	Informations concernant les entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une fraction du capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de son patrimoine, de sa situation financière ou de ses résultats		

## TABLE DE CONCORDANCE - ANNEXE II

### Module d'information financière *pro forma*

Figurent dans le présent tableau de concordance, en regard de chacune des rubriques prévues par l'Annexe II du Règlement (CE) numéro 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004, les numéros de la ou des sections et de la ou des pages auxquelles sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques dans le présent prospectus.

N°	LIBELLE DES RUBRIQUES FIGURANT DANS LE REGLEMENT	Section(s)	Page(s)
1.	Les informations financières <i>pro forma</i> doivent inclure une description de la transaction et des entreprises ou des entités concernées ainsi qu'une indication de la période à laquelle elles renvoient ; doivent, en outre, être clairement indiqués :  a) la fin à laquelle elles ont été établies ; b) le fait qu'elles ont une valeur purement illustrative ; c) le fait que, en raison de leur nature, elles entraînent d'une situation hypothétique et, par conséquent, ne représentent pas la situation financière ou les résultats effectifs de la société.	4.3.1 et 9.1.1	63 et 100  100 100 100
2.	Un bilan, un compte de résultat et les notes explicatives correspondant peuvent être présentés à titre d'informations financières <i>pro forma</i> , selon les circonstances.	20.1 et 0	143 à 152 153 à 166
3.	Les informations financières <i>pro forma</i> doivent normalement être présentées en colonnes, dans l'ordre suivant :  a) les informations historiques non ajustées ; b) les ajustements <i>pro forma</i> ; et c) les informations financières <i>pro forma</i> résultant de ces ajustements.  Les sources des informations financières <i>pro forma</i> doivent être indiquées, et, le cas échéant, les états financiers des entreprises ou des entités rachetées doivent être inclus dans le prospectus.	9.1.1, 20.1 et 0	100 143 et 153  170 à 173 143 à 167  143 à 167  100/ 170 à 173
4.	Les informations financières <i>pro forma</i> doivent être établies sous une forme compatible avec les méthodes comptables que l'émetteur a appliquées dans ses derniers états financiers ou qu'il appliquera dans ses prochains états financiers. Il convient, en outre, d'indiquer :  a) la base sur laquelle elles ont été établies ; b) l'origine de chaque information fournie et le motif de chaque ajustement apporté.	9.1.1, 20.1 et 0	100 143 et 153  100 143 à 167
5.	Des informations financières <i>pro forma</i> peuvent uniquement être publiées pour :	Sans objet	Sans objet

N°	LIBELLE DES RUBRIQUES FIGURANT DANS LE REGLEMENT	Section(s)	Page(s)
	a) l'exercice en cours ; b) l'exercice clôturé le plus récemment ; et / ou c) la période intermédiaire la plus récente pour laquelle des informations non corrigées ont été ou seront publiées ou encore sont publiées dans le même document.		
6.	Les ajustements <i>pro forma</i> afférents aux informations financières <i>pro forma</i> doivent :  a) être clairement présentés et expliqués ;  b) se rapporter directement à la transaction ;  c) pouvoir être étayés par des faits.  En outre, dans le cas d'un compte de résultat ou d'un tableau de financement <i>pro forma</i> , il convient d'opérer une distinction nette entre les ajustements supposés avoir une incidence prolongée sur l'émetteur et les autres.	9.1.1, 20.1 et 0	100 143 et 153  100  143 à 167  143 à 167
7.	Le rapport produit par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants doit attester que, de leur point de vue :  a) les informations financières <i>pro forma</i> ont été adéquatement établies, sur la base indiquée ;  b) cette base est conforme aux méthodes comptables appliquées par l'émetteur.	20.2 et 20.5	152 et 167  152-167  152-167

### TABLE DE CONCORDANCE – ANNEXE III

Figurent dans le présent tableau de concordance, en regard de chacune des rubriques prévues par l'Annexe III du Règlement (CE) numéro 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004, les numéros de la ou des sections et de la ou des pages auxquelles sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques dans le présent prospectus.

N°	LIBELLE DES RUBRIQUES FIGURANT DANS LE REGLEMENT	Section(s)	Page(s)
<b>1.</b>	<b>Personnes responsables</b>		
1.1.	Personnes responsables des informations contenues dans le prospectus	1.1	19
1.2.	Déclaration des personnes responsables du prospectus	1.2	19
<b>2.</b>	<b>Facteurs de risque</b>	4.1 4.2 4.3	56 60 63
<b>3.</b>	<b>Informations de base</b>		
3.1.	Déclaration sur le fonds de roulement net	10.2	124
3.2	Capitaux propres et endettement	10.1	123
3.3	Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission	2.1.1	23
3.4	Raisons de l'offre et utilisation du produit	Sans objet	-
<b>4.</b>	<b>Information sur les valeurs mobilières devant être admises à la négociation</b>		
4.1.	Nature et catégorie des valeurs mobilières admises à la négociation, ainsi que le code ISIN (numéro international d'identification des valeurs mobilières) ou tout autre code d'identification	2.3.1(a)	41
4.2	Législation en vertu de laquelle les valeurs mobilières ont été créées	2.3.1(b)	41
4.3	Forme des valeurs mobilières qui ont été émises	2.3.1(c)	41
4.4.	Monnaie de l'émission	2.3.1(d)	42
4.5.	Droits attachés aux valeurs mobilières, y compris toute restriction qui leur est applicable, et modalités d'exercice de ces droits	2.3.1(e)	42
4.6.	Déclaration contenant les résolutions, les autorisations et les approbations en vertu desquelles les valeurs mobilières ont été ou seront créées et émises.	2.3.1(f)	43
4.7.	Date prévue de cette émission	2.3.1(g)	43
4.8	Restriction imposée à la libre négociabilité des valeurs mobilières	2.3.1(h)	43
4.9	Règle relative aux offres publiques d'achat obligatoires ainsi qu'au retrait obligatoire et au rachat obligatoire applicable aux valeurs mobilières	2.3.1(i))	43
4.10	Offres publiques d'achat lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours, ainsi que le prix ou les conditions d'échange et le résultat de ces offres	2.3.1(j)	44
4.11	Informations sur toute retenue à la source applicable au revenu des valeurs mobilières et sur la prise en charge éventuelle de cette retenue à la source	2.3.1(k)	45
<b>5.</b>	<b>Conditions de l'offre</b>		
5.1.	Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription	Sans objet	-
5.1.1	Conditions auxquelles l'offre est soumise	Sans objet	-

N°	LIBELLE DES RUBRIQUES FIGURANT DANS LE REGLEMENT	Section(s)	Page(s)
5.1.2	<i>Montant total de l'émission</i>	Sans objet	-
5.1.3.	<i>Délai durant lequel l'offre sera ouverte et procédure de souscription</i>	Sans objet	-
5.1.4	<i>Révocation et suspension de l'offre</i>	Sans objet	-
5.1.5	<i>Possibilité de réduire la souscription et le mode de remboursement des sommes excédentaires versées par les souscripteurs</i>	Sans objet	-
5.1.6	<i>Montant minimum ou maximum d'une souscription</i>	Sans objet	-
5.1.7	<i>Délai durant lequel une demande de souscription peut être retirée, sous réserve que les investisseurs soient autorisés à retirer leur souscription</i>	Sans objet	-
5.1.8	<i>Méthode et dates limites de libération et de livraison des valeurs mobilières</i>	Sans objet	-
5.1.9	<i>Modalités de publication des résultats de l'offre et date de cette publication</i>	Sans objet	-
5.1.10	<i>Procédure d'exercice de tout droit préférentiel de souscription, négociabilité des droits de souscription et traitement réservé aux droits de souscription non exercés</i>	Sans objet	-
5.2	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières		
5.2.1	<i>Diverses catégories d'investisseurs potentiels auxquels les valeurs mobilières sont offertes</i>	Sans objet	
5.2.2	<i>Dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur, indiquer si ses principaux actionnaires ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance entendent souscrire à l'offre, ou si quiconque entend prendre une souscription de plus de 5%</i>	Sans objet	-
5.2.3	<i>Informations sur les préallocations</i>	Sans objet	-
5.3	Fixation du prix		
5.3.1	<i>Prix auquel les valeurs mobilières seront offertes</i>	Sans objet	-
5.3.2	<i>Procédure de publication du prix de l'offre</i>	Sans objet	-
5.3.3	<i>Si les actionnaires de l'émetteur jouissent d'un droit préférentiel de souscription et que ce droit se voit restreint ou supprimé, indiquer la base sur laquelle le prix de l'émission est fixé si les actions doivent être libérées en espèces ainsi que les raisons et les bénéficiaires de cette restriction ou suppression</i>	Sans objet	-
5.3.4	<i>Lorsqu'il existe ou pourrait exister une disparité importante entre le prix de l'offre au public et le coût réellement supporté en espèces par des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance, ou des membres de la direction générale, ou des apparentés, pour des valeurs mobilières qu'ils ont acquises lors de transactions effectuées au dernier exercice, ou qu'ils ont le droit d'acquérir, inclure une comparaison entre la contrepartie exigée du public dans le cadre de l'offre au public et la contrepartie en espèces effectivement versée par ces personnes</i>	Sans objet	-
5.4	Placement et prise ferme		
5.4.1	<i>Nom et adresse du ou des coordinateur(s) de l'ensemble de l'offre et de ses différentes parties et, dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur ou de l'offreur, sur les placeurs concernés dans les différents pays où l'offre a lieu</i>	Sans objet	-
5.4.2	<i>Nom et adresse des intermédiaires chargés du service financier et ceux des dépositaires dans chaque pays concerné</i>	2.3.1(c)	41

N°	LIBELLE DES RUBRIQUES FIGURANT DANS LE REGLEMENT	Section(s)	Page(s)
5.4.3	<i>Nom et adresse des entités qui ont convenu d'une prise ferme et de celles qui ont convenu de placer les valeurs mobilières sans prise ferme ou en vertu d'une convention de placement pour compte ainsi que les principales caractéristiques des accords passés, y compris les quotas</i>	Sans objet	-
5.4.4	<i>Indiquer quand la convention de prise ferme a été ou sera honorée</i>	Sans objet	-
<b>6</b>	<b>Admission à la négociation</b>		
6.1	Demande d'admission à la négociation des valeurs mobilières offertes	2.1.2	23
6.2	Marchés réglementés ou marchés équivalents sur lesquels, à la connaissance de l'émetteur, sont déjà négociées des valeurs mobilières de la même catégorie que celles qui doivent être offertes ou admises à la négociation	Sans objet	-
6.3	Si, simultanément ou presque simultanément à la création des valeurs mobilières pour lesquelles l'admission sur un marché réglementé est demandée, des valeurs mobilières de même catégorie sont souscrites ou placées de manière privée, ou si des valeurs mobilières d'autres catégories sont créées en vue de leur placement public ou privé, indiquer la nature de ces opérations ainsi que le nombre et les caractéristiques des valeurs mobilières sur lesquelles elles portent	Sans objet	-
6.4	Informations détaillées sur les entités qui ont pris l'engagement ferme d'agir en qualité d'intermédiaires sur les marchés secondaires et d'en garantir la liquidité en se portant acheteurs et vendeurs; ainsi que les principales conditions de leur engagement	Sans objet	-
6.5	Stabilisation et option de surallocation	Sans objet	-
6.5.1	<i>Mentionner le fait que la stabilisation pourrait être engagée, qu'il n'existe aucune assurance qu'elle le sera effectivement et qu'elle peut être stoppée à tout moment</i>	Sans objet	-
6.5.2	<i>Début et fin de la période durant laquelle la stabilisation peut avoir lieu</i>	Sans objet	-
6.5.3	<i>Identité du responsable de la stabilisation dans chaque pays concerné, à moins que cette information ne soit pas connue au moment de la publication</i>	Sans objet	-
6.5.4	<i>Mentionner le fait que les activités de stabilisation peuvent aboutir à la fixation d'un prix de marché plus élevé que celui qui prévaudrait autrement</i>	Sans objet	-
<b>7</b>	<b>Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre</b>		
7.1	Nom et adresse professionnelle de toute personne ou entité offrant de vendre ses valeurs mobilières; ainsi que la nature de toute fonction ou autre relation importante par laquelle les vendeurs potentiels ont été liés à l'émetteur ou l'un quelconque de ses prédécesseurs ou apparentés durant les trois dernières années	Sans objet	-
7.2	Nombre et catégorie des valeurs mobilières offertes par chacun des détenteurs souhaitant vendre	Sans objet	-
7.3	Convention de blocage	Sans objet	-
<b>8</b>	<b>Dépenses liées à l'admission</b>		
8.1	Montant total net du produit de l'émission/de l'offre et donner une estimation des dépenses totales liées à l'émission/à l'offre	2.3.2(d)	51

N°	LIBELLE DES RUBRIQUES FIGURANT DANS LE REGLEMENT	Section(s)	Page(s)
<b>9</b>	<b>Dilution</b>		
9.1	Indiquer le montant et le pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'offre.	Sans objet	-
9.2	En cas d'offre de souscription à des actionnaires existants, indiquer le montant et le pourcentage de la dilution résultant immédiatement de leur éventuel refus de souscrire	Sans objet	-
<b>10</b>	<b>Informations complémentaires</b>		
10.1	Si des conseillers ayant un lien avec l'offre sont mentionnés dans la note relative aux valeurs mobilières, inclure une déclaration précisant la qualité en laquelle ils ont agi	Sans objet	-
10.2	Préciser quelles autres informations contenues dans la note relative aux valeurs mobilières ont été vérifiées ou examinées par des contrôleurs légaux et quand ceux-ci ont établi un rapport	Sans objet	-
10.3	Lorsqu'une déclaration ou un rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert est inclus(e) dans la note relative aux valeurs mobilières, indiquer le nom de cette personne, son adresse professionnelle, ses qualifications et, le cas échéant, tout intérêt important qu'elle a dans l'émetteur. Si cette déclaration ou ce rapport a été produit à la demande de l'émetteur, joindre une déclaration précisant que ce document a été inclus ainsi que la forme et le contexte dans lesquels il a été inclus, avec mention du consentement de la personne ayant avalisé le contenu de cette partie de la note relative aux valeurs mobilières.	Sans objet	-
10.4	Lorsque des informations proviennent d'une tierce partie, fournir une attestation confirmant que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que l'émetteur le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par cette tierce partie, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses. En outre, identifier la ou les source(s) d'information	Sans objet	-

## **RAPPORTS DES COMMISSAIRES A LA SCISSION**

**SIICINVEST**

65, rue de Courcelles  
75008 PARIS

**APPORT SCISSION SCI  
CONSENTI PAR LA SOCIETE LOCINDUS SA  
AU PROFIT DE LA SOCIETE SIICINVEST**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES A LA SCISSION  
SUR LA VALEUR DES APPORTS**

**Jean-Jacques DEDOUIT**  
**19, rue Clément Marot**  
**75008 PARIS**

**Alain AUVRAY**  
**5 avenue Franklin Roosevelt**  
**75008 PARIS**

**Commissaires aux comptes**  
**Membres de la Compagnie Régionale de Paris**

## **SIICINVEST**

65, rue de Courcelles  
75008 PARIS

### **RAPPORT DES COMMISSAIRES A LA SCISSION SUR LA VALEUR DES APPORTS**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par trois ordonnances de Madame le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 1<sup>er</sup> mars 2006 concernant un apport de parts de société civile immobilière HC Invest détenues par LOCINDUS ainsi qu'un portefeuille d'immeubles, de locaux et d'entrepôts à la société SIICINVEST, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports placés sous le régime juridique des scissions, prévu par l'article L.236-10 du Code de commerce sur renvoi de l'article L.236-16, portant sur l'apport de parts de la société civile immobilière HC Invest, soit « l'Apport-Scission SCI », telle que cette notion est explicitée au paragraphe 1.2 ci-après.

La valeur des apports a été arrêtée dans le projet du traité d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 16 mai 2006. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'émission.

#### **Notre rapport comportera les paragraphes suivants :**

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Diligences et appréciation de la valeur des apports
3. Conclusion

## **1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

### **1.1. Entités participant à l'opération**

#### **1.1.1. Apporteur**

La société **LOCINDUS** est une société anonyme au capital de 46.837.269 € identifiée sous le numéro 642 041 768 RCS PARIS et ayant son siège social au 59-65 rue de Courcelles – 75008 PARIS.

Les actions LOCINDUS sont cotées sur le marché *Eurolist by Euronext<sup>TM</sup>* compartiment B.

LOCINDUS a pour objet principal :

- les opérations de crédit-bail ou de location simple portant sur tous biens et droits mobiliers et immobiliers ;
  - l'acquisition, la construction et la vente de tous biens et droits mobiliers et immobiliers ;
  - la réalisation de toutes opérations de crédits définies par les textes régissant les sociétés de crédit-bail et les établissements de crédit ;
  - la prise de participation dans toute entreprise existante ou à créer ;
- et généralement, toute opération industrielle, commerciale ou financière, mobilière ou immobilière, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en favoriser la réalisation.

#### **1.1.2. Société bénéficiaire des apports**

La société SIICINVEST (anciennement « Scribe Bail Indus ») est une société anonyme au capital de 40.250,22 €, identifiée sous le numéro 434 796 587 RCS PARIS et ayant son siège social au 59-65 rue de Courcelles – 75008 PARIS.

L'assemblée générale mixte de SIICINVEST a décidé en date du 11 mai 2006 d'adopter de nouveaux statuts sous la condition suspensive non rétroactive de l'admission aux négociations de la première cotation des actions de SIICINVEST, le cas échéant sous forme de promesse d'actions, sur le marché *Eurolist by Euronext<sup>TM</sup>*.

SIICINVEST a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- l'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers, la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles, en vue de l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens ou droits immobiliers ;
- la détention directe ou indirecte de participation dans des sociétés ou organismes dont l'objet est identique à la société ;
- la participation, par tout moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés immobilières, financières ou commerciales [ ...].
- la prise à bail de tous biens immobiliers, directement ou indirectement, y compris par voie de crédit-bail ou de location financière ;
- la conclusion ou l'acquisition de tous contrats de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur [ ...] ;
- la gestion d'immeubles, l'expertise immobilière, la commercialisation, la réhabilitation et l'entretien de biens immobiliers ;
- la prise de participations ou d'intérêts, directement ou indirectement, dans toutes sociétés ou entreprises exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier ;
- l'échange ou l'aliénation par vente, apport ou autrement, de tous biens et droits immobiliers et contrats de crédit-bail immobilier.

Et, plus généralement, toute opération immobilière, commerciale et financière pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe susceptible d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité de céder ses actifs, notamment par voie de vente.

SIICInvest n'exerce à ce jour aucune activité.

### **1.1.3. Société dont les titres sont apportés**

La société HC INVEST est une société civile immobilière au capital social de 6.500.000 euros, dont le siège social est situé au 59-65 rue de Courcelles, 75008 PARIS, immatriculée sous le numéro 481 389 054 et détenue à 99,90% par LOCINDUS.

Elle est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 59-65 rue de Courcelles, 75008 PARIS qu'elle donne à bail à la société LOCINDUS.

#### **1.1.4. Lien entre les entités**

LOCINDUS détient 99,96% du capital et des droits de vote de SIICINVEST.

Elles ont en commun les mandataires sociaux suivants : Messieurs Bernard Yoncourt, Bertrand Chevalier, Alain Artoré, Jean-Pierre Chambon et Paul Alibert.

#### **1.2. Nature et objectifs de l'opération**

L'opération envisagée s'inscrit dans le cadre de la réorganisation des activités immobilières du groupe LOCINDUS annoncée en mars 2006 afin d'aboutir, à terme, à la mise en place d'un véhicule dédié aux investissements immobiliers du groupe. Le périmètre concerné par cette réorganisation comprend les parts d'une société civile immobilière HC Invest détenues par LOCINDUS ainsi qu'un portefeuille d'immeubles, de locaux et d'entrepôts pour une valeur totale d'environ 71,6 millions euros hors droits.

Cette réorganisation des actifs immobiliers du groupe LOCINDUS comprend la réalisation des opérations suivantes :

- LOCINDUS procédera à un apport, placé sous le régime des scissions, de 649.350 parts sociales de 10 euros de valeur nominale de la société HC Invest.

Soit « **l'Apport-Scission SCI** », objet du présent rapport sur la valeur des apports.

- LOCINDUS procédera, également, à un apport, placé sous le régime juridique des scissions, portant sur des actifs immobiliers représentant au total, en valeur vénale, environ 27,5% du périmètre de l'opération ;  
et à l'attribution à ses propres actionnaires – autres qu'elle-même- des actions SIICINVEST émises en rémunération de cet apport, à raison de une action SIICINVEST pour une action LOCINDUS.

Soit « **l'Apport-Scission Redistribution** », objet d'un rapport spécifique sur la valeur des apports.

- Enfin, LOCINDUS procédera à un apport, placé sous le régime juridique des scissions, du solde des actifs immobiliers faisant partie du périmètre de la transaction.

Soit « **l'Apport-Scission Complémentaire** », objet d'un rapport spécifique sur la valeur des apports.

**L'Apport-Scission SCI sera définitivement réalisé préalablement à la réalisation définitive de l'Apport-Scission Complémentaire et de l'Apport Scission Redistribution.**

### **1.3. Description et évaluation des apports**

L'Apport-Scission SCI porte sur 649.350 parts sociales de la SCI de 10 euros de valeur nominale.

Les apports de titres de participation représentatifs de la SCI sont apportés à leur valeur comptable dans les livres de la société LOCINDUS, laquelle ressort à 6.493.500 euros.

### **1.4. Rémunération des apports**

En contrepartie des apports évalués, en valeur réelle, à 6.573.246,25 euros, le nombre d'actions SIICInvest s'établit à 2.714.587 actions nouvelles, de 0,51 euro de nominal, soit une augmentation de capital de 1.384.439,37 euros. La différence entre la valeur comptable des apports, soit 6.493.500 euros, et l'augmentation de capital de la société SIICInvest, représente une prime d'apport d'un montant 5.109.060,63 euros.

### **1.5. Aspects juridiques**

La réalisation de l'Apport Scission SCI est subordonnée aux conditions suspensives suivantes :

- l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de SIICINVEST du traité de l'Apport-Scission SCI et de l'augmentation de capital le rémunérant ;
- l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de LOCINDUS du traité de l'Apport-Scission SCI et de l'augmentation de capital le rémunérant ;
- l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de SIICINVEST du traité de l'Apport-Scission Redistribution et de l'Apport-Scission Complémentaire ;
- l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de LOCINDUS du traité de l'Apport-Scission Redistribution et de l'Apport-Scission Complémentaire ;

La réalisation définitive de l'Apport-Scission Redistribution interviendra sans rétroactivité à la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives ci-dessus.

Si l'une ou l'autre de ces conditions n'était pas réalisée le 31 juillet 2006 au plus tard, le présent apport serait considéré de plein droit comme caduc sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ou d'autre, sauf à ce que LOCINDUS et SIICINVEST, représentés par leur représentant légal ou par une autre personne dûment habilitée à cet effet, aient renoncé à se prévaloir avant cette date de la ou des conditions non réalisées.

## **1.6. Aspects fiscaux**

En matière d'impôt sur les sociétés, l'opération a été placée sous le régime de faveur des fusions prévu aux articles 210 A et 210 B du Code Général des Impôts.

La formalité de l'enregistrement sera effectuée au droit fixe en application de l'article 810 du Code Général des Impôts.

## **2. DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

### **2.1. Diligences effectuées**

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, afin d'apprécier la valeur des apports, de nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'émission.

En particulier :

- ❶ Nous avons rencontré les responsables des sociétés en charge de l'opération et leurs conseils externes avec lesquels nous avons examiné les modalités de l'opération d'apport et la méthode d'évaluation des apports ;
- ❷ Nous avons pris connaissance de l'ensemble de la documentation juridique, comptable et financière utile à l'accomplissement de notre mission.

- ③ Nous avons pris connaissance du rapport d'évaluation émis en mars 2006 par CBRE, expert immobilier en charge de l'évaluation de l'ensemble immobilier de la SCI HC Invest. A ce titre, nous avons analysé le document explicatif des hypothèses retenues.
- ④ Nous avons procédé à une analyse critique des travaux d'évaluation et avons rencontré l'expert en charge de l'évaluation.
- ⑤ Nous avons pris connaissance des conclusions des commissaires aux comptes sur leur appréciation
  - des comptes de la société HC Invest projetés au 30 juin 2006
  - sur le montant des aménagements de l'ensemble immobilier ne faisant pas l'objet de l'apport.
- ⑥ Nous nous sommes assurés de la propriété des parts de la société apportée.

## **2.2. Appréciation de la valeur des apports**

### **2.2.1. Méthodologie retenue pour la valorisation**

S'agissant d'une opération impliquant des sociétés sous contrôle commun, les titres de la société SCI HC Invest sont apportés sur la base de leur valeur comptable telle qu'elle figure dans les comptes de l'apporteuse, la société LOCINDUS, conformément au règlement CRC n° 2001-01 du 4 mai 2004.

### **2.2.2. Observations**

La présente opération d'apport-scission SCI s'inscrit dans le contexte plus général d'une opération globale décrite au 1.2 ci-dessus et devant se finaliser fin juin 2006 à intervenir entre la société LOCINDUS et SIICInvest.

Nos travaux ont pour objectif de s'assurer que la valeur d'apport des parts de la SCI HC Invest retenue par les parties n'est pas surévaluée par rapport à leur valeur vénale au jour de la réalisation de l'apport, soit fin juin 2006.

L'estimation de la valeur vénale des parts de la SCI HC Invest apportées est réalisée à partir des valeurs vénales de chaque composant de l'actif et du passif, retenues pour leur valeur nette comptable au 30 juin 2006, à l'exception de l'ensemble immobilier évalué à sa valeur d'expertise minorée des travaux d'aménagement estimés au 30 juin 2006.

Pour l'estimation de la valeur de l'ensemble immobilier, l'expert immobilier indépendant a utilisé une méthode dite « par capitalisation du revenu », fondée sur la détermination d'une valeur locative ou loyer de marché. Ce loyer de marché correspond au rendement qu'un investisseur serait en mesure de réclamer pour des biens de cette nature. Pour obtenir la valeur vénale de l'ensemble immobilier, il convient de capitaliser la valeur locative préalablement déterminée au moyen d'un taux de rendement théorique adapté et de retirer le montant des droits d'enregistrement s'élevant à 6% du prix en principal.

Nous nous sommes assurés de la cohérence de la méthode d'évaluation utilisée et de sa correcte mise en œuvre.

Les travaux d'aménagements, qui sont à la charge du preneur, la société LOCINDUS, ne sont pas partis intégrantes de la valeur des apports, compte tenu des caractéristiques du bail signé entre LOCINDUS et le SCI HC Invest. Leur montant projeté au 30 juin 2006 et examiné par les commissaires aux comptes de la société LOCINDUS a été, dans ce contexte, minoré de la valeur vénale de l'ensemble immobilier.

Sur ces bases, la valeur vénale des parts de la SCI HC Invest est quasiment identique à sa valeur d'apport.

#### Méthodes écartées :

Le recours à une valorisation sur la base de la méthode des transactions comparables n'a pas été mise en œuvre par l'expert immobilier. Nous nous sommes assurés que les valeurs de référence, présentées dans le rapport d'expertise, n'étaient pas incohérentes avec la valeur de l'ensemble immobilier.

A l'issue de nos diligences, nous estimons que la valeur des apports n'appelle pas d'observation de notre part.

### **3. CONCLUSION**

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur des apports, s'élevant à 6.493.500 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport, majorée de la prime d'émission.

Fait à Paris, le 16 mai 2006

**Jean-Jacques DEDOUIT**

**Alain AUVRAY**

(i) *Commissaires aux comptes*

**Membres de la Compagnie Régionale de Paris**

**SIICINVEST**  
65, rue de Courcelles  
75008 PARIS

**APPORT SCISSION SCI**  
**CONSENTI PAR LA SOCIETE LOCINDUS SA**  
**AU PROFIT DE LA SOCIETE SIICINVEST**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES A LA SCISSION**  
**SUR LA REMUNERATION DES APPORTS**

**Jean-Jacques DEDOUIT**  
**19, rue Clément Marot**  
**75008 PARIS**

**Alain AUVRAY**  
**5 avenue Franklin Roosevelt**  
**75008 PARIS**

**Commissaires aux comptes**  
**Membres de la Compagnie Régionale de Paris**

## **SIICINVEST**

65, rue de Courcelles

75008 PARIS

### **RAPPORT DES COMMISSAIRES A LA SCISSION SUR LA REMUNERATION DES APPORTS**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par trois ordonnances de Madame le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 1<sup>er</sup> mars 2006 concernant un apport de parts de société civile immobilière HC Invest détenues par LOCINDUS ainsi qu'un portefeuille d'immeubles, de locaux et d'entrepôts à la société SIICINVEST, nous avons établi le présent rapport sur la rémunération des apports, prévu par l'article L.236-10 du Code de commerce sur renvoi de l'article L.236-16, portant sur les parts de la société civile immobilière HC Invest détenues par LOCINDUS, soit « l'Apport-Scission SCI », telle que cette notion est explicitée au paragraphe 1.2 ci-après. Notre appréciation sur la valeur des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

La rémunération des apports a été arrêtée dans le projet d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 16 mai 2006. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable de la rémunération proposée pour l'apport. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux apports et aux actions de la société bénéficiaire des apports sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du poids relatif par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

Notre rapport comportera les paragraphes suivants :

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux apports et aux actions de la société bénéficiaire des apports et appréciation du caractère équitable de la rémunération proposée
3. Conclusion

## **1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

### **1.1. Entités participant à l'opération**

#### **1.1.1. Apporteur**

La société **LOCINDUS** est une société anonyme au capital de 46.837.269 € identifiée sous le numéro 642 041 768 RCS PARIS et ayant son siège social au 59-65 rue de Courcelles – 75008 PARIS.

Les actions LOCINDUS sont cotées sur le marché *Eurolist by Euronext<sup>TM</sup>* compartiment B.

LOCINDUS a pour objet principal :

- les opérations de crédit-bail ou de location simple portant sur tous biens et droits mobiliers et immobiliers ;
- l'acquisition, la construction et la vente de tous biens et droits mobiliers et immobiliers ;
- la réalisation de toutes opérations de crédits définies par les textes régissant les sociétés de crédit-bail et les établissements de crédit ;
- la prise de participation dans toute entreprise existante ou à créer ;

et généralement, toute opération industrielle, commerciale ou financière, mobilière ou immobilière, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en favoriser la réalisation.

#### **1.1.2. Société bénéficiaire des apports**

La société SIICINVEST (anciennement « Scribe Bail Indus ») est une société anonyme au capital de 40.250,22 €, identifiée sous le numéro 434 796 587 RCS PARIS et ayant son siège social au 59-65 rue de Courcelles – 75008 PARIS.

L'assemblée générale mixte de SIICINVEST a décidé en date du 11 mai 2006 d'adopter de nouveaux statuts sous la condition suspensive non rétroactive de l'admission aux négociations de la première cotation des actions de SIICINVEST, le cas échéant sous forme de promesse d'actions, sur le marché *Eurolist by Euronext<sup>TM</sup>*.

SIICINVEST a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- l'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers, la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles, en vue de l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens ou droits immobiliers ;
- la détention directe ou indirecte de participation dans des sociétés ou organismes dont l'objet est identique à la société ;
- la participation, par tout moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés immobilières, financières ou commerciales [ ...].
- la prise à bail de tous biens immobiliers, directement ou indirectement, y compris par voie de crédit-bail ou de location financière ;
- la conclusion ou l'acquisition de tous contrats de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur [ ...] ;
- la gestion d'immeubles, l'expertise immobilière, la commercialisation, la réhabilitation et l'entretien de biens immobiliers ;
- la prise de participations ou d'intérêts, directement ou indirectement, dans toutes sociétés ou entreprises exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier ;
- l'échange ou l'aliénation par vente, apport ou autrement, de tous biens et droits immobiliers et contrats de crédit-bail immobilier.

Et, plus généralement, toute opération immobilière, commerciale et financière pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe susceptible d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité de céder ses actifs, notamment par voie de vente.

SIICInvest n'exerce à ce jour aucune activité.

### **1.1.3. Société dont les titres sont apportés**

La société HC INVEST est une société civile immobilière au capital social de 6.500.000 euros, dont le siège social est situé au 59-65 rue de Courcelles, 75008 PARIS, immatriculée sous le numéro 481 389 054 et détenue à 99,90% par LOCINDUS.

Elle est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 59-65 rue de Courcelles, 75008 PARIS qu'elle donne à bail à la société LOCINDUS.

### **1.1.4. Lien entre les entités**

LOCINDUS détient 99,96% du capital et des droits de vote de SIICINVEST.

Elles ont en commun les mandataires sociaux suivants : Messieurs Bernard Yoncourt, Bertrand Chevalier, Alain Artoré, Jean-Pierre Chambon et Paul Alibert.

## **1.2. Nature et objectifs de l'opération**

L'opération envisagée s'inscrit dans le cadre de la réorganisation des activités immobilières du groupe LOCINDUS annoncée en mars 2006 afin d'aboutir, à terme, à la mise en place d'un véhicule dédié aux investissements immobiliers du groupe. Le périmètre concerné par cette réorganisation comprend les parts d'une société civile immobilière HC Invest détenues par LOCINDUS ainsi qu'un portefeuille d'immeubles, de locaux et d'entrepôts pour une valeur totale d'environ 71,6 millions euros hors droits.

Cette réorganisation des actifs immobiliers du groupe LOCINDUS comprend la réalisation des opérations suivantes :

- LOCINDUS procédera à un apport, placé sous le régime des scissions, de 649.350 parts sociales de 10 euros de valeur nominale de la société HC Invest.

Soit « **l'Apport-Scission SCI** », objet du présent rapport sur la rémunération des apports.

- LOCINDUS procédera , également, à un apport, placé sous le régime juridique des scissions, portant sur des actifs immobiliers représentant au total, en valeur vénale, environ 27,5% du périmètre de l'opération ;  
et à l'attribution à ses propres actionnaires – autres qu'elle-même- des actions SIICINVEST émises en rémunération de cet apport, à raison de une action SIICINVEST pour une action LOCINDUS.

Soit « **l'Apport-Scission Redistribution** », objet d'un rapport spécifique sur la rémunération des apports.

- Enfin, LOCINDUS procédera à un apport, placé sous le régime juridique des scissions, du solde des actifs immobiliers faisant partie du périmètre de la transaction.

Soit « **l'Apport-Scission Complémentaire** », objet d'un rapport spécifique sur la rémunération des apports.

**L'Apport-Scission SCI sera définitivement réalisé préalablement à la réalisation définitive de l'Apport-Scission Complémentaire et de l'Apport Scission Redistribution.**

### **1.3. Description et évaluation des apports**

L'Apport-Scission SCI porte sur 649.350 parts sociales de la SCI de 10 euros de valeur nominale.

Les apports de titres de participation représentatifs de la SCI sont apportés à la valeur comptable dans les livres de la société LOCINDUS, laquelle ressort à 6.493.500 euros.

### **1.4. Rémunération des apports**

En contrepartie des apports évalués, en valeur réelle, à 6.573.246,25 euros, le nombre d'actions SIICInvest s'établit à 2.714.587 actions nouvelles, de 0,51 euro de nominal, soit une augmentation de capital de 1.384.439,37 euros. La différence entre la valeur comptable des apports, soit 6.493.500 euros, et l'augmentation de capital de la société SIICInvest, représente une prime d'apport d'un montant 5.109.060,63 euros.

### **1.5. Aspects juridiques**

La réalisation de l'Apport Scission SCI est subordonnée aux conditions suspensives suivantes :

- l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de SIICINVEST du traité de l'Apport-Scission SCI et de l'augmentation de capital le rémunérant ;
- l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de LOCINDUS du traité de l'Apport-Scission SCI et de l'augmentation de capital le rémunérant ;
- l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de SIICINVEST du traité de l'Apport-Scission Redistribution et de l'Apport-Scission Complémentaire ;
- l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de LOCINDUS du traité de l'Apport-Scission Redistribution et de l'Apport-Scission Complémentaire ;

La réalisation définitive de l'Apport-Scission Redistribution interviendra sans rétroactivité à la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives ci-dessus.

Si l'une ou l'autre de ces conditions n'était pas réalisée le 31 juillet 2006 au plus tard, le présent apport serait considéré de plein droit comme caduc sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ou d'autre, sauf à ce que LOCINDUS et SIICINVEST, représentés par leur représentant légal ou par une autre personne dûment habilitée à cet effet, aient renoncé à se prévaloir avant cette date de la ou des conditions non réalisées.

## **1.6. Aspects fiscaux**

En matière d'impôt sur les sociétés, l'opération a été placée sous le régime de faveur des fusions prévu aux articles 210 A et 210 B du Code Général des Impôts.

La formalité de l'enregistrement sera effectuée au droit fixe en application de l'article 810 du Code Général des Impôts.

## **2. VERIFICATION DE LA PERTINENCE DES VALEURS RELATIVES ATTRIBUEES AUX APPORTS ET AUX ACTIONS DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE DES APPORTS ET APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DE LA REMUNERATION PROPOSEE**

### **2.1. Diligences effectuées**

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes et notamment

- ❶ Nous avons rencontré les responsables des sociétés en charge de l'opération et leurs conseils externes avec lesquels nous avons examiné les modalités de l'opération d'apport et la méthode de rémunération des apports ;
- ❷ Nous avons pris connaissance de l'ensemble de la documentation juridique, comptable et financière utile à l'accomplissement de notre mission.
- ❸ Nous avons vérifié le bien-fondé de l'approche retenue pour apprécier la valeur relative des sociétés, et la mise en œuvre correcte de cette approche.
- ❹ Nous avons vérifié, jusqu'à la date de ce rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la rémunération des apports.

⑤ Nous avons pris connaissance des conclusions des commissaires aux comptes sur leur appréciation

- des comptes de la société HC Invest projetés au 30 juin 2006
- des comptes de la société SIIC Invest projetés au 30 juin 2006

## **2.2. Appréciation de la pertinence des valeurs retenues**

La rémunération des apports a été déterminée à partir des valeurs réelles des ensembles en présence.

La valeur retenue de la société SIIC Invest est de 191.105,92 € soit 2,42 € par action

Les parts de la SCI HC Invest apportées sont retenues pour leur valeur réelle à un montant de 6.573.246,25 €.

Les méthodes de détermination de ces valeurs retenues sont les suivantes :

### **2.2.1. Valeur réelle retenue pour la SCI HC Invest**

Il a été retenu, comme valeur réelle des parts apportées de la SCI HC Invest, un montant de 6.573.246,25 €, représentatif de l'actif net comptable projeté au 30/06/2006, corrigé de la plus-value déterminée par l'expert immobilier qui a procédé à l'évaluation de l'actif immobilier sous-jacent.

Après examen de ses travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur cette valeur.

### **2.2.2. Valeur réelle retenue pour la société SIIC Invest**

Il a été retenu comme valeur par action de la société SIIC Invest, le montant de ses capitaux propres projetés au 30 juin 2006 avant les Apports-Scissions, soit une valeur de 2,42 euros par action.

Etant précisé que :

- la situation nette de la société SIIC Invest projetée au 30 juin 2006 n'a pas fait l'objet d'observations de la part de ses commissaires aux comptes ;
- la société n'a pas d'activité, ni d'actif ou de passif significatif avant les apports scissions,

Ainsi, la valeur de la société SIIC Invest retenue pour le calcul de la rémunération des apports n'appelle pas d'observations.

### **2.3 APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DE LA REMUNERATION PROPOSEE**

Comme indiqué précédemment, la rémunération des apports a été déterminée à partir des valeurs réelles des ensembles en présence. Ces valeurs réelles n'appellent pas de commentaires de notre part.

Le nombre d'actions à émettre par la société SIIC Invest en rémunération de l'apport, soit 2.714.587 actions nouvelles, résulte du rapport entre la valeur réelle des parts de la SCI HC Invest, estimé à 6.573.246,25 euros, et la valeur réelle des actions de la société SIIC Invest, soit un montant de 2,42 euros par action.

La société SIIC Invest procédera ainsi à une augmentation de capital d'un montant nominal de 1.384.439,37 euros, compte tenu d'une valeur nominale des actions à 0,51 euros.

La différence entre la valeur comptable de l'actif apporté par LOCINDUS, s'élevant à 6.493.500 euros, et le montant de l'augmentation de capital de SIIC Invest, représente le montant de la prime d'apport qui s'élève à 5.109.060,63 €.

### **3. CONCLUSION**

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la rémunération proposée pour l'apport des 649.350 parts de la SCI HC Invest conduisant à émettre 2.714.587 actions de la société SIIC Invest, est équitable.

Fait à Paris, le 16 mai 2006

**Jean-Jacques DEDOUIT**

**Alain AUVRAY**

(ii) *Commissaires aux comptes*

**Membres de la Compagnie Régionale de Paris**

**SIICINVEST**

65, rue de Courcelles

75008 PARIS

**APPORT SCISSION « REDISTRIBUTION »  
CONSENTI PAR LA SOCIETE LOCINDUS SA  
AU PROFIT DE LA SOCIETE SIICInvest**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES A LA SCISSION  
SUR LA VALEUR DES APPORTS**

**Jean-Jacques DEDOUIT**

**19, rue Clément Marot**

**75008 PARIS**

**Alain AUVRAY**

**5 avenue Franklin Roosevelt**

**75008 PARIS**

**Commissaires aux comptes**

**Membres de la Compagnie Régionale de Paris**

## **SIICINVEST**

65, rue de Courcelles  
75008 PARIS

### **RAPPORT DES COMMISSAIRES A LA SCISSION SUR LA VALEUR DES APPORTS**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par trois ordonnances de Madame le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 1<sup>er</sup> mars 2006 concernant un apport de parts de société civile immobilière HC Invest détenues par LOCINDUS, ainsi qu'un portefeuille d'immeubles, de locaux et d'entrepôts à la société SIICInvest, nous avons établi le présent rapport, prévu par l'article L.236-10 du Code de commerce sur renvoi de l'article L.236-16, portant sur une quote-part du portefeuille immobilier apportée représentant au total en valeur environ 27,49% du périmètre de l'opération, soit « l'Apport-Scission Redistribution », telle que cette notion est explicitée au paragraphe 1.2 ci-après.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet du traité d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 16 mai 2006. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'émission.

#### **Notre rapport comportera les paragraphes suivants :**

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Diligences et appréciation de la valeur des apports
3. Conclusion

## **1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

### **1.1. Entités participant à l'opération**

#### **1.1.1. Apporteur**

La société **LOCINDUS** est une société anonyme au capital de 46.837.269 € identifiée sous le numéro 642 041 768 RCS PARIS et ayant son siège social au 59-65 rue de Courcelles – 75008 PARIS.

Les actions LOCINDUS sont cotées sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup> compartiment B.

LOCINDUS a pour objet principal :

- les opérations de crédit-bail ou de location simple portant sur tous biens et droits mobiliers et immobiliers ;
  - l'acquisition, la construction et la vente de tous biens et droits mobiliers et immobiliers ;
  - la réalisation de toutes opérations de crédits définies par les textes régissant les sociétés de crédit-bail et les établissements de crédit ;
  - la prise de participation dans toute entreprise existante ou à créer ;
- et généralement, toute opération industrielle, commerciale ou financière, mobilière ou immobilière, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en favoriser la réalisation.

#### **1.1.2. Société bénéficiaire des apports**

La société SIICInvest (anciennement « Scribe Bail Indus ») est une société anonyme au capital de 40.250,22 €, identifiée sous le numéro 434 796 587 RCS PARIS et ayant son siège social au 59-65 rue de Courcelles – 75008 PARIS.

L'assemblée générale mixte de SIICInvest a décidé en date du 11 mai 2006 d'adopter de nouveaux statuts sous la condition suspensive non rétroactive de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de SIICInvest, le cas échéant sous forme de promesse d'actions, sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup>.

SIICInvest a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- l'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers, la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles, en vue de l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens ou droits immobiliers ;
- la détention directe ou indirecte de participation dans des sociétés ou organismes dont l'objet est identique à la société ;
  - la participation, par tout moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés immobilières, financières ou commerciales [ ...].
  - la prise à bail de tous biens immobiliers, directement ou indirectement, y compris par voie de crédit-bail ou de location financière ;
  - la conclusion ou l'acquisition de tous contrats de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur [ ...] ;
  - la gestion d'immeubles, l'expertise immobilière, la commercialisation, la réhabilitation et l'entretien de biens immobiliers ;
- la prise de participations ou d'intérêts, directement ou indirectement, dans toutes sociétés ou entreprises exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier ;
- l'échange ou l'aliénation par vente, apport ou autrement, de tous biens et droits immobiliers et contrats de crédit-bail immobilier.

Et, plus généralement, toute opération immobilière, commerciale et financière pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe susceptible d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité de céder ses actifs, notamment par voie de vente.

SIICInvest n'exerce à ce jour aucune activité.

### **1.1.3. Lien entre les entités**

LOCINDUS détient 99,96% du capital et des droits de vote de SIICInvest.

Elles ont en commun les mandataires sociaux suivants : Messieurs Bernard Yoncourt, Bertrand Chevalier, Alain Artoré, Jean-Pierre Chambon et Paul Alibert.

## **1.2. Nature et objectifs de l'opération**

L'opération envisagée s'inscrit dans le cadre de la réorganisation des activités immobilières du groupe LOCINDUS afin d'aboutir, à terme, à la mise en place d'un véhicule dédié aux investissements immobiliers du groupe. Le périmètre concerné par cette réorganisation comprend les parts d'une société civile immobilière HC Invest détenues par LOCINDUS, ainsi qu'un portefeuille d'immeubles, de locaux et d'entrepôts pour une valeur totale d'environ 71,6 millions euros hors droits.

La réorganisation des actifs immobiliers du groupe LOCINDUS comprend la réalisation des opérations suivantes :

- LOCINDUS procédera à un apport, placé sous le régime des scissions, de 649.350 parts sociales de 10 euros de valeur nominale de la société HC Invest.

Soit « **l'Apport-Scission SCI** », objet d'un rapport spécifique sur la valeur des apports.

- LOCINDUS procédera, également, à un apport, placé sous le régime juridique des scissions, portant sur des actifs immobiliers et divers actifs et passifs accessoires représentant au total, en valeur vénale, environ 27,5% du périmètre de l'opération ;  
et à l'attribution à ses propres actionnaires -autres qu'elle-même- des actions SIICINVEST émises en rémunération de cet apport, à raison de une action SIICINVEST pour une action LOCINDUS.

Soit « **l'Apport-Scission Redistribution** », objet du présent rapport sur la valeur des apports.

- Enfin, LOCINDUS procédera à un apport, placé sous le régime juridique des scissions, du solde des actifs immobiliers faisant partie du périmètre de la transaction et divers actifs et passifs accessoires.

Soit « **l'Apport-Scission Complémentaire** », objet d'un rapport spécifique sur la valeur des apports.

**L'Apport-Scission SCI sera définitivement réalisé préalablement à la réalisation définitive de l'Apport-Scission Complémentaire et de l'Apport Scission Redistribution.**

### 1.3. Description et évaluation des apports

La présente opération concernant l'apport d'actifs isolés, elle est, par conséquent, exclue du champ d'application du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004. Les apports sont donc transmis à leur valeur réelle.

Aux termes du traité d'apport, les apports portent, principalement, sur six immeubles dont la liste figure ci-dessous.

	<b>Valeur vénale (en euros) (hors droits)</b>
Paris (15 <sup>ème</sup> arrondissement), 7-9 rue Moisant	7.000.000
Paris (15 <sup>ème</sup> arrondissement), Centre Commercial Montparnasse, Tour Maine Montparnasse, 33 à 39 avenue du Maine	3.867.000
Paris (3 <sup>ème</sup> arrondissement), Quartier de l'Horloge	2.420.000
Paris (1 <sup>er</sup> arrondissement), Place des Innocents	980.000
Ris Orangis (91130), Zone d'Activité de l'Orme Pomponne	4.850.000
Les Pennes Mirabeau (13170), CD6, Zone Commerciale de Plan de Campagne	560.000
<b>Total</b>	<b>19.677.000</b>

Par ailleurs, sont également transférés le montant en numéraire correspondant aux dépôts de garanties versés par les locataires, dont le bail se poursuit avec le bénéficiaire, pour un montant total de 321.324,87 euros et les créances desdits locataires au titre desdits dépôts de garantie pour un montant total de 321.324,87 euros.

Les parties ont ainsi convenu d'apporter les immeubles, ainsi que les dettes et sommes en numéraires pour une valeur nette globale de 19.677.000 euros.

#### **1.4. Rémunération des apports**

En contrepartie des apports évalués à 19.677.000 euros, le nombre d'action SIICInvest s'établit à 8.126.111 actions nouvelles, de 0,51 euro de nominal, soit une augmentation de capital de 4.144.316,61 euros. La différence entre la valeur des apports et l'augmentation de capital de la société SIICInvest, représente une prime d'apport d'un montant 15.532.683,39 euros.

Les apports sont composés de plusieurs opérations liées qui s'analysent comme une seule opération de scission partielle. En effet, les apports, soumis au régime juridique des scissions, consentis par LOCINDUS à SIICInvest donneront lieu à l'émission d'actions de cette dernière au profit de LOCINDUS, qui seront immédiatement attribuées par LOCINDUS à l'ensemble de ses actionnaires -autre que LOCINDUS elle-même-, à raison d'une action SIICInvest pour une action LOCINDUS ayant droit à cette attribution.

#### **1.5. Aspects juridiques**

**La réalisation des apports est subordonnée aux conditions suspensives suivantes :**

- la réalisation définitive de l'Apport-Scission SCI ;
- l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de SIICInvest du traité de l'Apport-Scission Redistribution, ainsi que de l'attribution par LOCINDUS à ses actionnaires des actions SIICInvest émises en rémunération de l'Apport-Scission Redistribution ;
- l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de LOCINDUS du traité de l'Apport-Scission Redistribution, ainsi que de l'attribution par LOCINDUS à ses actionnaires des actions SIICInvest émises en rémunération de l'Apport-Scission Redistribution ;
  - l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de SIICInvest du traité de l'Apport-Scission Complémentaire, ainsi que de l'émission par SIICInvest des actions en rémunération de l'Apport-Scission Complémentaire ;
- l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de LOCINDUS du traité de l'Apport-Scission Complémentaire
- l'ouverture des négociations sur le marché *Eurolist by Euronext<sup>TM</sup>* des promesses d'actions de SIICInvest attribuées à raison des actions à émettre au titre de l'Apport-Scission Redistribution, conformément aux dispositions de l'article L.228-10 du Code de commerce.

La réalisation définitive de l'Apport-Scission Redistribution interviendra sans rétroactivité à la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives ci-dessus.

Si l'une ou l'autre de ces conditions n'était pas réalisée le 31 juillet 2006 au plus tard, le présent apport serait considéré de plein droit comme caduc sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ou

d'autre, sauf à ce que LOCINDUS et SIICInvest, représentés par leur représentant légal ou par une autre personne dûment habilitée à cet effet, aient renoncé à se prévaloir avant cette date de la ou des conditions non réalisées.

### **1.6. Aspects fiscaux**

En matière d'impôt sur les sociétés, l'opération a été placée sous le régime de l'article 210 E du Code Général des Impôts, de telle sorte que les plus-values nettes dégagées par l'apporteur, lors de la réalisation de l'Apport-Scission Redistribution, seront soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de 16,5% chez l'apporteur.

En matière de TVA, le bénéficiaire s'est engagé à procéder aux régularisations prévues à l'article 210 de l'annexe II au Code général des impôts.

La formalité de l'enregistrement sera effectuée au droit fixe en application de l'article 810 du Code Général des Impôts. Conformément à la faculté prévue par la documentation administrative 7 H 24 du 1<sup>er</sup> septembre 1999, l'apporteur et le bénéficiaire ont déclaré que le passif pris en charge par le bénéficiaire au titre de l'Apport-Scission Redistribution s'impute intégralement et en priorité sur la trésorerie apportée.

## **2. DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

### **2.1. Diligences effectuées**

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, afin d'apprécier la valeur des apports, de nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'émission.

En particulier :

- ❶ Nous nous sommes entretenus avec les responsables en charge de l'opération et leurs conseils externes pour prendre connaissance de l'opération proposée et du contexte dans lequel elle se situe.
- ❷ Nous avons pris connaissance de la documentation juridique, comptable et financière utile à l'accomplissement de notre mission.

③ Nous avons également pris connaissance des documents suivants :

- le projet de traité d'apport en date du 16 mai 2006 conclu entre LOCINDUS et SIICInvest ;
  - les contrats d'assurance des biens apportés ;
  - les actes de propriété des biens apportés ;
  - les baux conclus entre LOCINDUS et les locataires des actifs immobiliers apportés ;
- ainsi que de tous autres documents que nous avons jugés utiles dans le cadre de nos diligences.

④ Nous avons procédé à une analyse critique des expertises réalisées, par des experts immobiliers indépendants, sur chacun des actifs immobiliers apportés.

## **2.2. Appréciation de la valeur des apports**

### **2.2.1. Méthodologie retenue pour la valorisation**

L'évaluation des immeubles apportés a été établie par des experts immobiliers indépendants, par application de la méthode dite « par capitalisation du revenu », consistant à estimer la valeur du bien en appliquant, à son revenu locatif existant ou potentiellement admissible (valeur locative hors taxes et hors charges locatives), un taux de capitalisation en vue de déterminer le montant de capital induit permettant d'obtenir la rentabilité constatée ou admissible.

La valeur des biens apportés correspond à une valeur hors frais et hors droits, c'est-à-dire sous déduction des frais et droits de mutation estimés.

Les dirigeants ont estimé que la méthode retenue par l'expert était la plus adaptée au cas d'espèce.

### **2.2.2. Observations**

La méthode dite « par capitalisation du revenu » est particulièrement pertinente du point de vue d'un investisseur qui recherche un retour sur investissement à horizon de plusieurs années.

Nous observons que :

- ✓ Les taux de capitalisation retenus par les experts sont cohérents et justifiés au regard de la situation intrinsèque de chaque immeuble, étant précisé que ceux-ci correspondent à leur taux de rendement théorique ou effectif.
- ✓ Il est à noter que les experts ont corrigé les valeurs obtenues à partir des valeurs locatives de marché, afin de prendre en compte le réel état de location des biens apportés, soit en capitalisant le loyer effectif, soit en corrigeant la valeur déterminée par capitalisation de la valeur locative de marché par le manque à gagner sur la durée restant à courir des baux.
- ✓ Lorsque les locaux ne sont pas loués, c'est la valeur locative de marché qui a été retenue pour le calcul de la valeur vénale du bien immobilier apporté. En l'espèce, les locaux situés dans la rue Armand Moisant – 75015 PARIS, (904 m<sup>2</sup> sur un total de 1.780 m<sup>2</sup>) n'étant pas loués à la date du présent rapport, l'expert a donc retenu une valeur locative de marché. Les dirigeants nous ont délivré une lettre d'affirmation indiquant que ces locaux seront loués à court terme.

Dans le cadre de nos diligences, nous avons été amenés à vérifier les calculs mis en œuvre par les experts. Nous avons également apprécié la sensibilité de l'évaluation, notamment, à la variation des hypothèses de taux de capitalisation.

A l'issue de ces diligences, nous estimons que la valeur des six immeubles, ainsi que celle des dettes et sommes en numéraires apportés, pour une valeur nette globale de 19.677.000 euros, n'appellent pas d'observation de notre part.

### **3. CONCLUSION**

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports, s'élevant à 19.677.000 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport partiel d'actif, majorée de la prime d'émission.

Fait à Paris, le 16 mai 2006

**Jean-Jacques DEDOUIT**

**Alain AUVRAY**

**Commissaires aux Comptes**

**Membres de la Compagnie Régionale de Paris**

**SIICINVEST**

65, rue de Courcelles  
75008 PARIS

**APPORT SCISSION « REDISTRIBUTION »  
CONSENTI PAR LA SOCIETE LOCINDUS SA  
AU PROFIT DE LA SOCIETE SIICINVEST**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES A LA SCISSION  
SUR LA REMUNERATION DES APPORTS**

**Jean-Jacques DEDOUIT**  
**19, rue Clément Marot**  
**75008 PARIS**

**Alain AUVRAY**  
**5 avenue Franklin Roosevelt**  
**75008 PARIS**

**Commissaires aux comptes**  
**Membres de la Compagnie Régionale de Paris**

## **SIICINVEST**

65, rue de Courcelles

75008 PARIS

### **RAPPORT DES COMMISSAIRES A LA SCISSION SUR LA REMUNERATION DES APPORTS**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par trois ordonnances de Madame le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 1<sup>er</sup> mars 2006 concernant un apport de parts de société civile immobilière HC Invest détenues par LOCINDUS, ainsi qu'un portefeuille d'immeubles, de locaux et d'entrepôts à la société SIICInvest, nous avons établi le présent rapport sur la rémunération des apports, prévu par l'article L.236-10 du Code de commerce sur renvoi de l'article L.236-16, portant sur une quote-part du portefeuille immobilier apportée représentant au total en valeur environ 27,49% du périmètre de l'opération, soit « l'Apport-Scission Redistribution », telle que cette notion est explicitée au paragraphe 1.2 ci-après. Notre appréciation sur la valeur des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

La rémunération des apports a été arrêtée dans le projet du traité d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 16 mai 2006. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable de la rémunération proposée pour l'apport. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux apports et aux actions de la société bénéficiaire des apports sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du poids relatif par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

#### **Notre rapport comportera les paragraphes suivants :**

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux apports et aux actions de la société bénéficiaire des apports et appréciation du caractère équitable de la rémunération proposée
3. Conclusion

## **1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

### **1.1. Entités participant à l'opération**

#### **1.1.1. Apporteur**

La société **LOCINDUS** est une société anonyme au capital de 46.837.269 € identifiée sous le numéro 642 041 768 RCS PARIS et ayant son siège social au 59-65 rue de Courcelles – 75008 PARIS.

Les actions LOCINDUS sont cotées sur le marché *Eurolist by Euronext<sup>TM</sup>* compartiment B.

LOCINDUS a pour objet principal :

- les opérations de crédit-bail ou de location simple portant sur tous biens et droits mobiliers et immobiliers ;
- l'acquisition, la construction et la vente de tous biens et droits mobiliers et immobiliers ;
- la réalisation de toutes opérations de crédits définies par les textes régissant les sociétés de crédit-bail et les établissements de crédit ;
- la prise de participation dans toute entreprise existante ou à créer ;

et généralement, toute opération industrielle, commerciale ou financière, mobilière ou immobilière, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en favoriser la réalisation.

#### **1.1.2. Société bénéficiaire des apports**

La société SIICInvest (anciennement « Scribe Bail Indus ») est une société anonyme au capital de 40.250,22 €, identifiée sous le numéro 434 796 587 RCS PARIS et ayant son siège social au 65 rue de Courcelles – 75008 PARIS.

L'assemblée générale mixte de SIICInvest a décidé en date du 11 mai 2006 d'adopter de nouveaux statuts sous la condition suspensive non rétroactive de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de SIICInvest, le cas échéant sous forme de promesse d'actions, sur le marché *Eurolist by Euronext<sup>TM</sup>*.

SIICInvest a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- l'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers, la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles, en vue de l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens ou droits immobiliers ;
- la détention directe ou indirecte de participation dans des sociétés ou organismes dont l'objet est identique à la société ;
  - la participation, par tout moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés immobilières, financières ou commerciales [ ...].
  - la prise à bail de tous biens immobiliers, directement ou indirectement, y compris par voie de crédit-bail ou de location financière ;
  - la conclusion ou l'acquisition de tous contrats de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur [ ...] ;
  - la gestion d'immeubles, l'expertise immobilière, la commercialisation, la réhabilitation et l'entretien de biens immobiliers ;
- la prise de participations ou d'intérêts, directement ou indirectement, dans toutes sociétés ou entreprises exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier ;
- l'échange ou l'aliénation par vente, apport ou autrement, de tous biens et droits immobiliers et contrats de crédit-bail immobilier.

Et, plus généralement, toute opération immobilière, commerciale et financière pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe susceptible d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité de céder ses actifs, notamment par voie de vente.

SIICInvest n'exerce à ce jour aucune activité.

### **1.1.3. Lien entre les entités**

LOCINDUS détient 99,96% du capital et des droits de vote de SIICInvest.

Elles ont en commun les mandataires sociaux suivants : Messieurs Bernard Yoncourt, Bertrand Chevalier, Alain Artoré, Jean-Pierre Chambon et Paul Alibert.

### **1.2. Nature et objectifs de l'opération**

L'opération envisagée s'inscrit dans le cadre de la réorganisation des activités immobilières du groupe LOCINDUS afin d'aboutir, à terme, à la mise en place d'un véhicule dédié aux investissements immobiliers du groupe. Le périmètre concerné par cette réorganisation comprend les parts d'une société civile immobilière HC Invest détenues par LOCINDUS, ainsi qu'un portefeuille d'immeubles, de locaux et d'entrepôts pour une valeur totale d'environ 71,6 millions euros hors droits.

La réorganisation des actifs immobiliers du groupe LOCINDUS comprend la réalisation des opérations suivantes :

- LOCINDUS procédera à un apport, placé sous le régime des scissions, de 649.350 parts sociales de 10 euros de valeur nominale de la société HC Invest.

Soit « **l'Apport-Scission SCI** », objet d'un rapport spécifique sur la rémunération des apports.

- LOCINDUS procédera, également, à un apport, placé sous le régime juridique des scissions, portant sur des actifs immobiliers et divers actifs et passifs accessoires représentant au total, en valeur vénale, environ 27,5% du périmètre de l'opération ;  
et à l'attribution à ses propres actionnaires -autres qu'elle-même- des actions SIICINVEST émises en rémunération de cet apport, à raison de une action SIICINVEST pour une action LOCINDUS.

Soit « **l'Apport-Scission Redistribution** », objet du présent rapport sur la rémunération des apports.

- Enfin, LOCINDUS procédera à un apport, placé sous le régime juridique des scissions, du solde des actifs immobiliers faisant partie du périmètre de la transaction et divers actifs et passifs accessoires.

Soit « **l'Apport-Scission Complémentaire** », objet d'un rapport spécifique sur la rémunération des apports.

**L'Apport-Scission SCI sera définitivement réalisé préalablement à la réalisation définitive de l'Apport-Scission Complémentaire et de l'Apport Scission Redistribution.**

### **1.3. Description et évaluation des apports**

La présente opération concernant l'apport d'actifs isolés, elle est, par conséquent, exclue du champ d'application du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004. Les apports sont donc transmis à leur valeur réelle.

Aux termes du traité d'apport, les apports portent, principalement, sur six immeubles dont la liste figure ci-dessous.

	<b>Valeur vénale (en euros) (hors droits)</b>
Paris (15 <sup>ème</sup> arrondissement), 7-9 rue Moisant	7.000.000
Paris (15 <sup>ème</sup> arrondissement), Centre Commercial Montparnasse, Tour Maine Montparnasse, 33 à 39 avenue du Maine	3.867.000
Paris (3 <sup>ème</sup> arrondissement), Quartier de l'Horloge	2.420.000
Paris (1 <sup>er</sup> arrondissement), Place des Innocents	980.000
Ris Orangis (91130), Zone d'Activité de l'Orme Pomponne	4.850.000
Les Pennes Mirabeau (13170), CD6, Zone Commerciale de Plan de Campagne	560.000
<b>Total</b>	<b>19.677.000</b>

Par ailleurs, sont également transférés le montant en numéraire correspondant aux dépôts de garanties versés par les locataires, dont le bail se poursuit avec le bénéficiaire, pour un montant total de 321.324,87 euros et les créances desdits locataires au titre desdits dépôts de garantie pour un montant total de 321.324,87 euros.

Les parties ont ainsi convenues d'apporter les immeubles, ainsi que les dettes et sommes en numéraires pour une valeur nette globale de 19.677.000 euros

#### **1.4. Rémunération des apports**

En contrepartie des apports évalués à 19.677.000 euros, le nombre d'action SIICInvest s'établit à 8.126.111 actions nouvelles, de 0,51 euro de nominal, soit une augmentation de capital de 4.144.316,61 euros. La différence entre la valeur des apports et l'augmentation de capital de la société SIICInvest, représente une prime d'apport d'un montant 15.532.683,39 euros.

Les apports sont composés de plusieurs opérations liées qui s'analysent comme une seule opération de scission partielle. En effet, les apports, soumis au régime juridique des scissions, consentis par LOCINDUS à SIICInvest donneront lieu à l'émission d'actions de cette dernière au profit de LOCINDUS, qui seront immédiatement attribuées par LOCINDUS à l'ensemble de ses actionnaires -autre que LOCINDUS elle-même-, à raison d'une action SIICInvest pour une action LOCINDUS ayant droit à cette attribution.

#### **1.5. Aspects juridiques**

**La réalisation des apports est subordonnée aux conditions suspensives suivantes :**

- la réalisation définitive de l'Apport-Scission SCI ;
- l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de SIICInvest du traité de l'Apport-Scission Redistribution, ainsi que de l'attribution par LOCINDUS à ses actionnaires des actions SIICInvest émises en rémunération de l'Apport-Scission Redistribution ;
- l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de LOCINDUS du traité de l'Apport-Scission Redistribution, ainsi que de l'attribution par LOCINDUS à ses actionnaires des actions SIICInvest émises en rémunération de l'Apport-Scission Redistribution ;
- l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de SIICInvest du traité de l'Apport-Scission Complémentaire, ainsi que de l'émission par SIICInvest des actions en rémunération de l'Apport-Scission Complémentaire ;

- l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de LOCINDUS du traité de l'Apport-Scission Complémentaire
- l'ouverture des négociations sur le marché Eurolist by Euronext TM des promesses d'actions de SIICInvest attribuées à raison des actions à émettre au titre de l'Apport-Scission Redistribution, conformément aux dispositions de l'article L.228-10 du Code de commerce.

La réalisation définitive de l'Apport-Scission Redistribution interviendra sans rétroactivité à la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives ci-dessus.

Si l'une ou l'autre de ces conditions n'était pas réalisée le 31 juillet 2006 au plus tard, le présent apport serait considéré de plein droit comme caduc sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ou d'autre, sauf à ce que LOCINDUS et SIICInvest, représentés par leur représentant légal ou par une autre personne dûment habilitée à cet effet, aient renoncé à se prévaloir avant cette date de la ou des conditions non réalisées.

#### **1.6. Aspects fiscaux**

En matière d'impôt sur les sociétés, l'opération a été placée sous le régime de l'article 210 E du Code Général des Impôts, de telle sorte que les plus-values nettes dégagées par l'apporteur, lors de la réalisation de l'Apport-Scission Redistribution, seront soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de 16,5% chez l'apporteur.

En matière de TVA, le bénéficiaire s'est engagé à procéder aux régularisations prévues à l'article 210 de l'annexe II au Code général des impôts.

La formalité de l'enregistrement sera effectuée au droit fixe en application de l'article 810 du Code Général des Impôts. Conformément à la faculté prévue par la documentation administrative 7 H 24 du 1<sup>er</sup> septembre 1999, l'apporteur et le bénéficiaire ont déclaré que le passif pris en charge par le bénéficiaire au titre de l'Apport-Scission Redistribution s'impute intégralement et en priorité sur la trésorerie apportée.

## **2. VERIFICATION DE LA PERTINENCE DES VALEURS RELATIVES ATTRIBUEES AUX APPORTS ET AUX ACTIONS DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE DES APPORTS ET APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DE LA REMUNERATION PROPOSEE**

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, afin d'apprécier la pertinence des valeurs relatives attribuées aux apports et aux actions de la société bénéficiaire des apports et le caractère équitable de la rémunération proposée.

### **2.1 Méthodologie retenue pour la valorisation des apports et leur rémunération**

La rémunération des apports a été déterminée à partir des valeurs réelles des ensembles en présence.

L'évaluation des immeubles apportés a été établie par des experts immobiliers indépendants, par application de la méthode dite « par capitalisation du revenu », consistant à estimer la valeur du bien en appliquant, à son revenu locatif existant ou potentiellement admissible (valeur locative hors taxes et hors charges locatives), un taux de capitalisation en vue de déterminer le montant de capital induit permettant d'obtenir la rentabilité constatée ou admissible. La valeur des biens apportés correspond à une valeur hors frais et hors droits, c'est-à-dire sous déduction des frais et droits de mutation estimés.

Cette méthode, dite « par capitalisation du revenu », est particulièrement pertinente du point de vue d'un investisseur qui recherche un retour sur investissement à l'horizon de plusieurs années.

La valorisation de l'action de SIICInvest a été déterminée à partir du montant de ses capitaux propres estimés à la date du 30/06/2006 avant réalisation des apports.

Cette approche nous semble adaptée, au cas d'espèce, dans la mesure où la société SIICInvest est sans activité à ce jour, ce qui justifie, notamment, de ne pas réaliser une approche multicritère.

### **2.2 Diligences effectuées**

❶ Nous nous sommes entretenus avec les responsables en charge de l'opération et leurs conseils externes pour prendre connaissance de l'opération proposée et du contexte dans lequel elle se situe.

❷ Nous avons pris connaissance de la documentation juridique, comptable et financière utile à l'accomplissement de notre mission.

❸ Nous avons également pris connaissance des documents suivants :

- le projet de traité d'apport en date du 16 mai 2006 conclu entre LOCINDUS et SIICInvest ;

- les contrats d'assurance des biens apportés ;
- les actes de propriété des biens apportés ;
- les baux conclus entre LOCINDUS et les locataires des actifs immobiliers apportés ;

ainsi que de tous autres documents que nous avons jugés utiles dans le cadre de nos diligences.

④ Nous avons procédé à une analyse critique des expertises réalisées, par des experts immobiliers indépendants, sur chacun des actifs immobiliers apportés.

⑤ Nous avons pris connaissance des comptes prévisionnels de la société SIICInvest arrêtés au 30/06/2006, ainsi que du rapport d'examen limité y afférent.

⑥ Nous avons examiné les calculs mis en œuvre.

### **2.3 Appréciation de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux apports et aux actions de la société bénéficiaire des apports et du caractère équitable de la rémunération proposée**

Pour déterminer la rémunération des apports, les dirigeants ont retenu :

- pour la valeur des immeubles apportés, une valorisation fondée sur la méthode dite « par capitalisation du revenu » déterminée par des experts immobiliers indépendants et, pour le montant en numéraire correspondant aux dépôts de garanties versés par les locataires et des dettes qui y sont attachés, sur la base de leur montant nominal mis à jour ;
- pour la valeur par action de la société SIICInvest, la valeur des capitaux propres estimés au 30/06/2006 avant réalisation des apports.

A l'issue de ces diligences :

- le choix de ces méthodes n'appelle pas d'observation, compte tenu de la nature des biens apportés et des caractéristiques de la société SIICInvest ;
- et nous n'avons pas d'observation concernant, d'une part, la valeur des six immeubles, ainsi que celle des dettes et sommes en numéraires, apportés pour une valeur nette globale de 19.677.000 euros, et, d'autre part, la valeur retenue, pour les actions de la société bénéficiaire.

Nous signalons, que l'attribution à ses propres actionnaires -autres qu'elle-même- des actions SIICInvest émises en rémunération de « l'Apport-Scission Redistribution », à savoir l'octroi de une action SIICInvest pour une action LOCINDUS, constitue une modalité purement conventionnelle respectant l'égalité de traitement des actionnaires et n'appelle donc pas d'observation de notre part.

### **3. CONCLUSION**

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la rémunération proposée pour l'apport des six immeubles et du montant en numéraire des dépôts de garanties versés par les locataires et des dettes qui y sont attachées, conduisant à émettre 8.126.111 actions de la société SIICInvest, est équitable.

Fait à Paris, le 16 mai 2006

**Jean-Jacques DEDOUIT**

**Alain AUVRAY**

**Commissaires aux Comptes**

**Membres de la Compagnie Régionale de Paris**

**SIICInvest**  
65, rue de Courcelles  
75008 PARIS

**APPORT SCISSION « COMPLEMENTAIRE »  
CONSENTI PAR LA SOCIETE LOCINDUS SA  
AU PROFIT DE LA SOCIETE SIICInvest**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES A LA SCISSION  
SUR LA VALEUR DES APPORTS**

**Jean-Jacques DEDOUT**  
**19, rue Clément Marot**  
**75008 PARIS**

**Alain AUVRAY**  
**5 avenue Franklin Roosevelt**  
**75008 PARIS**

**Commissaires aux comptes**  
**Membres de la Compagnie Régionale de Paris**

## **SIICINVEST**

65, rue de Courcelles  
75008 PARIS

### **RAPPORT DES COMMISSAIRES A LA SCISSION SUR LA VALEUR DES APPORTS**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par trois ordonnances de Madame le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 1<sup>er</sup> mars 2006 concernant un apport de parts de société civile immobilière HC Invest détenues par LOCINDUS, ainsi qu'un portefeuille d'immeubles, de locaux et d'entrepôts à la société SIICInvest, nous avons établi le présent rapport, prévu par l'article L.236-10 du Code de commerce sur renvoi de l'article L.236-16, portant sur une quote-part du portefeuille immobilier apportée représentant au total en valeur environ 63,43% du périmètre de l'opération, soit « l'Apport-Scission Complémentaire », telle que cette notion est explicitée au paragraphe 1.2 ci-après.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet du traité d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 16 mai 2006. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'émission.

#### **Notre rapport comportera les paragraphes suivants :**

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Diligences et appréciation de la valeur des apports
3. Conclusion

## **1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

### **1.1. Entités participant à l'opération**

#### **1.1.1. Apporteur**

La société **LOCINDUS** est une société anonyme au capital de 46.837.269 € identifiée sous le numéro 642 041 768 RCS PARIS et ayant son siège social au 59-65 rue de Courcelles – 75008 PARIS.

Les actions LOCINDUS sont cotées sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup> compartiment B.

LOCINDUS a pour objet principal :

- les opérations de crédit-bail ou de location simple portant sur tous biens et droits mobiliers et immobiliers ;
  - l'acquisition, la construction et la vente de tous biens et droits mobiliers et immobiliers ;
  - la réalisation de toutes opérations de crédits définies par les textes régissant les sociétés de crédit-bail et les établissements de crédit ;
  - la prise de participation dans toute entreprise existante ou à créer ;
- et généralement, toute opération industrielle, commerciale ou financière, mobilière ou immobilière, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en favoriser la réalisation.

#### **1.1.2. Société bénéficiaire des apports**

La société SIICInvest (anciennement « Scribe Bail Indus ») est une société anonyme au capital de 40.250,22 €, identifiée sous le numéro 434 796 587 RCS PARIS et ayant son siège social au 59-65 rue de Courcelles – 75008 PARIS.

L'assemblée générale mixte de SIICInvest a décidé en date du 11 mai 2006 d'adopter de nouveaux statuts sous la condition suspensive non rétroactive de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de SIICInvest, le cas échéant sous forme de promesse d'actions, sur le marché *Eurolist by Euronext*<sup>TM</sup>.

SIICInvest a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- l'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers, la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la

construction de ces immeubles, en vue de l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens ou droits immobiliers ;

- la détention directe ou indirecte de participation dans des sociétés ou organismes dont l'objet est identique à la société ;

- la participation, par tout moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés immobilières, financières ou commerciales [ ...].

- la prise à bail de tous biens immobiliers, directement ou indirectement, y compris par voie de crédit-bail ou de location financière ;

- la conclusion ou l'acquisition de tous contrats de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur [ ...] ;

- la gestion d'immeubles, l'expertise immobilière, la commercialisation, la réhabilitation et l'entretien de biens immobiliers ;

- la prise de participations ou d'intérêts, directement ou indirectement, dans toutes sociétés ou entreprises exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier ;

- l'échange ou l'aliénation par vente, apport ou autrement, de tous biens et droits immobiliers et contrats de crédit-bail immobilier.

Et, plus généralement, toute opération immobilière, commerciale et financière pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe susceptible d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité de céder ses actifs, notamment par voie de vente.

SIICInvest n'exerce à ce jour aucune activité.

### **1.1.3. Lien entre les entités**

LOCINDUS détient 99,96% du capital et des droits de vote de SIICInvest.

Elles ont en commun les mandataires sociaux suivants : Messieurs Bernard Yoncourt, Bertrand Chevalier, Alain Artoré, Jean-Pierre Chambon et Paul Alibert.

## **1.2. Nature et objectifs de l'opération**

L'opération envisagée s'inscrit dans le cadre de la réorganisation des activités immobilières du groupe LOCINDUS annoncée en mars 2006 afin d'aboutir, à terme, à la mise en place d'un véhicule dédié aux investissements immobiliers du groupe. Le périmètre concerné par cette réorganisation comprend les parts d'une société civile immobilière HC Invest détenues par LOCINDUS, ainsi qu'un portefeuille d'immeubles, de locaux et d'entrepôts pour une valeur totale d'environ 71,6 millions euros hors droits.

La réorganisation des actifs immobiliers du groupe LOCINDUS comprend la réalisation des opérations suivantes :

### **LOCINDUS procédera :**

- LOCINDUS procédera à un apport, placé sous le régime des scissions, de 649.350 parts sociales de 10 euros de valeur nominale de la société HC Invest.

Soit « **l'Apport-Scission SCI** », objet d'un rapport spécifique sur la valeur des apports.

- LOCINDUS procédera, également, à un apport, placé sous le régime juridique des scissions, portant sur des actifs immobiliers et divers actifs et passifs accessoires représentant au total, en valeur vénale, environ 27,5% du périmètre de l'opération ;  
et à l'attribution à ses propres actionnaires -autres qu'elle-même- des actions SIICINVEST émises en rémunération de cet apport, à raison de une action SIICINVEST pour une action LOCINDUS.

Soit « **l'Apport-Scission Redistribution** », objet d'un rapport spécifique sur la valeur des apports.

- Enfin, LOCINDUS procédera à un apport, placé sous le régime juridique des scissions, du solde des actifs immobiliers faisant partie du périmètre de la transaction et divers actifs et passifs accessoires.

Soit « **l'Apport-Scission Complémentaire** », objet du présent rapport sur la valeur des apports.

**L'Apport-Scission SCI sera définitivement réalisé préalablement à la réalisation définitive de l'Apport-Scission Complémentaire et de l'Apport Scission Redistribution.**

### **1.3. Description et évaluation des apports**

La présente opération concernant l'apport d'actifs isolés, elle est, par conséquent, exclue du champ d'application du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004. Les apports sont donc transmis à leur valeur réelle.

Aux termes du traité d'apport, les apports portent, principalement, sur sept immeubles dont la liste figure ci-dessous.

	<b>Valeur vénale (en euros) (hors droits)</b>
Courbevoie – La Défense (92906), 1, Place de la Coupole (Tour Aréva)	11.100.000
Neuilly sur Seine (92521), 185, avenue Charles de Gaulle	12.500.000
Puteaux (92800), 5, rue Bellini (Tour Arago Défense)	7.700.000
Portet-sur-Garonne (31120), Zone d'Activité de Saint Martory	700.000
La Madeleine (59110), 250, avenue de la République	3.070.000
Montpellier (34000), Allée Jules Milhau (le Triangle)	6.629.540
Reims (51100), 27, avenue de Paris	3.696.000
<b>Total</b>	<b>45.395.540</b>

Par ailleurs, sont également transférés le montant en numéraire correspondant aux dépôts de garanties versés par les locataires, dont le bail se poursuit avec le bénéficiaire, pour un montant total de 586.183,03 euros et les créances desdits locataires au titre desdits dépôts de garantie pour un montant total de 586.183,03 euros.

Les parties ont ainsi convenues d'apporter les immeubles, ainsi que les dettes et sommes en numéraires pour une valeur nette globale de 45.395.540 euros

#### **1.4. Rémunération des apports**

En contrepartie des apports évalués à 45.395.540 euros, le nombre d'action SIICInvest s'établit à 18.747.227 actions nouvelles, de 0,51 euro de nominal, soit une augmentation de capital de 9.561.085,77 euros. La différence entre la valeur des apports et l'augmentation de capital de la société SIICInvest, représente une prime d'apport d'un montant 35.834.454,23 euros.

#### **1.5. Aspects juridiques**

**La réalisation des apports est subordonnée aux conditions suspensives suivantes :**

- la réalisation définitive de l'Apport-Scission SCI et de l'Apport-Scission Redistribution ;
- l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de SIICInvest du traité d'Apport-Scission Complémentaire, ainsi que de l'émission, par SIICInvest, des actions émises en rémunération de l'Apport-Scission Complémentaire ;
- l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de LOCINDUS du traité de l'Apport-Scission Complémentaire et de l'apport qui y est attaché ;
- l'ouverture des négociations sur le marché *Eurolist by Euronext<sup>TM</sup>* des promesses d'actions de SIICInvest attribuées à raison des actions à émettre au titre de l'Apport-Scission Redistribution, conformément aux dispositions de l'article L.228-10 du Code de commerce.

La réalisation définitive de l'Apport-Scission Complémentaire interviendra sans rétroactivité à la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives ci-dessus.

Si l'une ou l'autre de ces conditions n'était pas réalisée le 31 juillet 2006 au plus tard, le présent apport serait considéré de plein droit comme caduc sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ou d'autre, sauf à ce que LOCINDUS et SIICInvest, représentés par leur représentant légal ou par une autre personne dûment habilitée à cet effet, aient renoncé à se prévaloir avant cette date de la ou des conditions non réalisées.

#### **1.6. Aspects fiscaux**

En matière d'impôt sur les sociétés, l'opération a été placée sous le régime de l'article 210 E du Code Général des Impôts, de telle sorte que les plus-values nettes dégagées par l'apporteur, lors de la réalisation de l'Apport-Scission Complémentaire, seront soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de 16,5% chez l'apporteur.

En matière de TVA, le bénéficiaire s'est engagé à procéder aux régularisations prévues à l'article 210 de l'annexe II au Code général des impôts.

La formalité de l'enregistrement sera effectuée au droit fixe en application de l'article 810 du Code Général des Impôts. Conformément à la faculté prévue par la documentation administrative 7 H 24 du 1<sup>er</sup> septembre 1999, l'apporteur et le bénéficiaire ont déclaré que le passif pris en charge par le bénéficiaire au titre de l'Apport-Scission Complémentaire s'impute intégralement et en priorité sur la trésorerie apportée.

## **2. DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

### **2.1. Diligences effectuées**

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, afin d'apprécier la valeur des apports, de nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'émission.

En particulier :

- ❶ Nous nous sommes entretenus avec les responsables en charge de l'opération et leurs conseils externes pour prendre connaissance de l'opération proposée et du contexte dans lequel elle se situe.
- ❷ Nous avons pris connaissance de la documentation juridique, comptable et financière utile à l'accomplissement de notre mission.
- ❸ Nous avons notamment pris connaissance des documents suivants :
  - le projet de traité d'apport en date du 16 mai 2006 conclu entre LOCINDUS et SIICInvest ;
  - les contrats d'assurance des biens apportés ;
  - les actes de propriété des biens apportés ;
  - les baux conclus entre LOCINDUS et les locataires des actifs immobiliers apportés ;ainsi que de tous autres documents que nous avons jugés utiles dans le cadre de nos diligences.
- ❹ Nous avons procédé à une analyse critique des expertises réalisées, par des experts immobiliers indépendants, sur chacun des actifs immobiliers apportés.

### **2.2. Appréciation de la valeur des apports**

#### **2.2.1. Méthodologie retenue pour la valorisation**

L'évaluation des immeubles apportés a été établie par des experts immobiliers indépendants, par application de la méthode dite « par capitalisation du revenu », consistant à estimer la valeur du bien en appliquant, à son revenu locatif existant ou potentiellement admissible (valeur locative hors

taxes et hors charges locatives), un taux de capitalisation en vue de déterminer le montant de capital induit permettant d'obtenir la rentabilité constatée ou admissible.

La valeur des biens apportés correspond à une valeur hors frais et hors droits, c'est-à-dire sous déduction des frais et droits de mutation estimés.

Les dirigeants ont estimé que la méthode retenue par l'expert était la plus adaptée au cas d'espèce.

### **2.2.2. Observations**

La méthode dite « par capitalisation du revenu » est particulièrement pertinente du point de vue d'un investisseur qui recherche un retour sur investissement à horizon de plusieurs années.

Nous observons que :

- ✓ Les taux de capitalisation retenus par les experts sont cohérents et justifiés au regard de la situation intrinsèque de chaque immeuble, étant précisé que ceux-ci correspondent à leur taux de rendement théorique ou effectif.
- ✓ Il est à noter que les experts ont corrigé les valeurs obtenues à partir des valeurs locatives de marché, afin de prendre en compte le réel état de location des biens apportés, soit en capitalisant le loyer effectif, soit en corrigeant la valeur déterminée par capitalisation de la valeur locative de marché par le manque à gagner sur la durée restant à courir des baux.
- ✓ Lorsque les locaux ne sont pas loués, c'est la valeur locative de marché qui a été retenue pour le calcul de la valeur vénale du bien immobilier apporté. Concernant les locaux de la Tour AREVA, qui ne sont pas occupés à la date de l'expertise, l'expert a considéré qu'ils seraient occupés à compter du 15/05/2006 ; il convient de signaler que ceci n'est pas le cas à la date de rédaction du présent rapport, étant précisé que les dirigeants considèrent que ces locaux seront loués à court terme. Environ 10% des locaux de l'immeuble de La Madeleine (357 m<sup>2</sup> sur un total de 3.692 m<sup>2</sup>) ne sont pas actuellement occupés, étant précisé que les dirigeants considèrent qu'il est raisonnable de considérer que ces locaux seront loués d'ici six mois.  
Les dirigeants nous ont délivré une lettre d'affirmation confirmant les deux prévisions citées ci-avant.
- ✓ Il est à noter que les locaux de la Tour ARAGO, représentant environ 20% de la surface détenue par LOCINDUS (498 m<sup>2</sup> sur un total de 2.440 m<sup>2</sup>), sont vacants depuis le 01/04/2006. Les dirigeants nous ont délivré une lettre d'affirmation indiquant que ces locaux seront loués à court terme.

Dans le cadre de nos diligences, nous avons été amenés à vérifier les calculs mis en œuvre par les experts. Nous avons également apprécié la sensibilité de l'évaluation, notamment, à la variation des hypothèses de taux de capitalisation.

A l'issue de ces diligences, nous estimons que la valeur des sept immeubles, ainsi que celle des dettes et sommes en numéraires apportés, pour une valeur nette globale de 45.395.540 euros, n'appellent pas d'observation de notre part.

### **3. CONCLUSION**

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports, s'élevant à 45.395.540 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport partiel d'actif, majorée de la prime d'émission.

Fait à Paris, le 16 mai 2006

**Jean-Jacques DEDOUIT**

**Alain AUVRAY**

**Commissaires aux Comptes**

**Membres de la Compagnie Régionale de Paris**

**SIICInvest**  
65, rue de Courcelles  
75008 PARIS

**APPORT SCISSION « COMPLEMENTAIRE »  
CONSENTI PAR LA SOCIETE LOCINDUS SA  
AU PROFIT DE LA SOCIETE SIICInvest**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES A LA SCISSION  
SUR LA REMUNERATION DES APPORTS**

**Jean-Jacques DEDOUIT**  
**19, rue Clément Marot**  
**75008 PARIS**

**Alain AUVRAY**  
**5 avenue Franklin Roosevelt**  
**75008 PARIS**

**Commissaires aux comptes**  
**Membres de la Compagnie Régionale de Paris**

## **SIICINVEST**

65, rue de Courcelles  
75008 PARIS

### **RAPPORT DES COMMISSAIRES A LA SCISSION SUR LA REMUNERATION DES APPORTS**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par trois ordonnances de Madame le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 1<sup>er</sup> mars 2006 concernant un apport de parts de société civile immobilière HC Invest détenues par LOCINDUS, ainsi qu'un portefeuille d'immeubles, de locaux et d'entrepôts à la société SIICInvest, nous avons établi le présent rapport sur la rémunération des apports, prévu par l'article L.236-10 du Code de commerce sur renvoi de l'article L.236-16, portant sur une quote-part du portefeuille immobilier apportée représentant au total en valeur environ 63,43% du périmètre de l'opération, soit « l'Apport-Scission Complémentaire », telle que cette notion est explicitée au paragraphe 1.2 ci-après. Notre appréciation sur la valeur des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

La rémunération des apports a été arrêtée dans le projet du traité d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 16 mai 2006. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable de la rémunération proposée pour l'apport. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux apports et aux actions de la société bénéficiaire des apports sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du poids relatif par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

#### **Notre rapport comportera les paragraphes suivants :**

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux apports et aux actions de la société bénéficiaire des apports et appréciation du caractère équitable de la rémunération proposée
3. Conclusion

## **1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

### **1.1. Entités participant à l'opération**

#### **1.1.1. Apporteur**

La société **LOCINDUS** est une société anonyme au capital de 46.837.269 € identifiée sous le numéro 642 041 768 RCS PARIS et ayant son siège social au 59-65 rue de Courcelles – 75008 PARIS.

Les actions LOCINDUS sont cotées sur le marché *Eurolist by Euronext<sup>TM</sup>* compartiment B.

LOCINDUS a pour objet principal :

- les opérations de crédit-bail ou de location simple portant sur tous biens et droits mobiliers et immobiliers ;
  - l'acquisition, la construction et la vente de tous biens et droits mobiliers et immobiliers ;
  - la réalisation de toutes opérations de crédits définies par les textes régissant les sociétés de crédit-bail et les établissements de crédit ;
  - la prise de participation dans toute entreprise existante ou à créer ;
- et généralement, toute opération industrielle, commerciale ou financière, mobilière ou immobilière, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en favoriser la réalisation.

#### **1.1.2. Société bénéficiaire des apports**

La société SIICInvest (anciennement « Scribe Bail Indus ») est une société anonyme au capital de 40.250,22 €, identifiée sous le numéro 434 796 587 RCS PARIS et ayant son siège social au 65 rue de Courcelles – 75008 PARIS.

L'assemblée générale mixte de SIICInvest a décidé en date du 11 mai 2006 d'adopter de nouveaux statuts sous la condition suspensive non rétroactive de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de SIICInvest, le cas échéant sous forme de promesse d'actions, sur le marché *Eurolist by Euronext<sup>TM</sup>*.

SIICInvest a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- l'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers, la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles, en vue de l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens ou droits immobiliers ;
- la détention directe ou indirecte de participation dans des sociétés ou organismes dont l'objet est identique à la société ;
  - la participation, par tout moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés immobilières, financières ou commerciales [ ...].
  - la prise à bail de tous biens immobiliers, directement ou indirectement, y compris par voie de crédit-bail ou de location financière ;
  - la conclusion ou l'acquisition de tous contrats de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur [ ...] ;
  - la gestion d'immeubles, l'expertise immobilière, la commercialisation, la réhabilitation et l'entretien de biens immobiliers ;
  - la prise de participations ou d'intérêts, directement ou indirectement, dans toutes sociétés ou entreprises exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier ;
  - l'échange ou l'aliénation par vente, apport ou autrement, de tous biens et droits immobiliers et contrats de crédit-bail immobilier.

Et, plus généralement, toute opération immobilière, commerciale et financière pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe susceptible d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité de céder ses actifs, notamment par voie de vente.

SIICInvest n'exerce à ce jour aucune activité.

### **1.1.3. Lien entre les entités**

LOCINDUS détient 99,96% du capital et des droits de vote de SIICInvest.

Elles ont en commun les mandataires sociaux suivants : Messieurs Bernard Yoncourt, Bertrand Chevalier, Alain Artoré, Jean-Pierre Chambon et Paul Alibert.

## **1.2. Nature et objectifs de l'opération**

L'opération envisagée s'inscrit dans le cadre de la réorganisation des activités immobilières du groupe LOCINDUS afin d'aboutir, à terme, à la mise en place d'un véhicule dédié aux investissements immobiliers du groupe. Le périmètre concerné par cette réorganisation comprend les parts d'une société civile immobilière HC Invest détenues par LOCINDUS, ainsi qu'un portefeuille d'immeubles, de locaux et d'entrepôts pour une valeur totale d'environ 71,6 millions euros hors droits.

La réorganisation des actifs immobiliers du groupe LOCINDUS comprend la réalisation des opérations suivantes :

- LOCINDUS procédera à un apport, placé sous le régime des scissions, de 649.350 parts sociales de 10 euros de valeur nominale de la société HC Invest.

Soit « **l'Apport-Scission SCI** », objet d'un rapport spécifique sur la rémunération des apports.

- LOCINDUS procédera, également, à un apport, placé sous le régime juridique des scissions, portant sur des actifs immobiliers et divers actifs et passifs accessoires représentant au total, en valeur vénale, environ 27,5% du périmètre de l'opération ;  
et à l'attribution à ses propres actionnaires -autres qu'elle-même- des actions SIICINVEST émises en rémunération de cet apport, à raison de une action SIICINVEST pour une action LOCINDUS.

Soit « **l'Apport-Scission Redistribution** », objet d'un rapport spécifique sur la rémunération des apports.

- Enfin, LOCINDUS procédera à un apport, placé sous le régime juridique des scissions, du solde des actifs immobiliers faisant partie du périmètre de la transaction et divers actifs et passifs accessoires.

Soit « **l'Apport-Scission Complémentaire** », objet du présent rapport sur la rémunération des apports.

**L'Apport-Scission SCI sera définitivement réalisé préalablement à la réalisation définitive de l'Apport-Scission Complémentaire et de l'Apport Scission Redistribution.**

### **1.3. Description et évaluation des apports**

La présente opération concernant l'apport d'actifs isolés, elle est, par conséquent, exclue du champ d'application du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004. Les apports sont donc transmis à leur valeur réelle.

Aux termes du traité d'apport, les apports portent, principalement, sur sept immeubles dont la liste figure ci-dessous.

	<b>Valeur vénale (en euros) (hors droits)</b>
Courbevoie – La Défense (92906), 1, Place de la Coupole (Tour Aréva)	11.100.000
Neuilly sur Seine (92521), 185, avenue Charles de Gaulle	12.500.000
Puteaux (92800), 5, rue Bellini (Tour Arago Défense)	7.700.000
Portet-sur-Garonne (31120), Zone d'Activité de Saint Martory	700.000
La Madeleine (59110), 250, avenue de la République	3.070.000
Montpellier (34000), Allée Jules Milhau (le Triangle)	6.629.540
Reims (51100), 27, avenue de Paris	3.696.000
<b>Total</b>	<b>45.395.540</b>

Par ailleurs, sont également transférés le montant en numéraire correspondant aux dépôts de garanties versés par les locataires, dont le bail se poursuit avec le bénéficiaire, pour un montant total de 586.183,03 euros et les créances desdits locataires au titre desdits dépôts de garantie pour un montant total de 586.183,03 euros.

Les parties ont ainsi convenu d'apporter les immeubles, ainsi que les dettes et sommes en numéraires pour une valeur nette globale de 45.395.540 euros

#### **1.4. Rémunération des apports**

En contrepartie des apports évalués à 45.395.540 euros, le nombre d'action SIICInvest s'établit à 18.747.227 actions nouvelles, de 0,51 euro de nominal, soit une augmentation de capital de 9.561.085,77 euros. La différence entre la valeur des apports et l'augmentation de capital de la société SIICInvest, représente une prime d'apport d'un montant 35.834.454,23 euros.

#### **1.5. Aspects juridiques**

**La réalisation des apports est subordonnée aux conditions suspensives suivantes :**

- la réalisation définitive de l'Apport-Scission SCI et de l'Apport-Scission Redistribution ;
- l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de SIICInvest du traité d'Apport-Scission Complémentaire, ainsi que de l'émission, par SIICInvest, des actions émises en rémunération de l'Apport-Scission Complémentaire ;
- l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de LOCINDUS du traité de l'Apport-Scission Complémentaire et de l'apport qui y est attaché ;
- l'ouverture des négociations sur le marché *Eurolist by Euronext<sup>TM</sup>* des promesses d'actions de SIICInvest attribuées à raison des actions à émettre au titre de l'Apport-Scission Redistribution, conformément aux dispositions de l'article L.228-10 du Code de commerce.

La réalisation définitive de l'Apport-Scission Complémentaire interviendra sans rétroactivité à la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives ci-dessus.

Si l'une ou l'autre de ces conditions n'était pas réalisée le 31 juillet 2006 au plus tard, le présent apport serait considéré de plein droit comme caduc sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ou d'autre, sauf à ce que LOCINDUS et SIICInvest, représentés par leur représentant légal ou par une autre personne dûment habilitée à cet effet, aient renoncé à se prévaloir avant cette date de la ou des conditions non réalisées.

#### **1.6. Aspects fiscaux**

En matière d'impôt sur les sociétés, l'opération a été placée sous le régime de l'article 210 E du Code Général des Impôts, de telle sorte que les plus-values nettes dégagées par l'apporteur, lors de la réalisation de l'Apport-Scission Complémentaire, seront soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de 16,5% chez l'apporteur.

En matière de TVA, le bénéficiaire s'est engagé à procéder aux régularisations prévues à l'article 210 de l'annexe II au Code général des impôts.

La formalité de l'enregistrement sera effectuée au droit fixe en application de l'article 810 du Code Général des Impôts. Conformément à la faculté prévue par la documentation administrative 7 H 24 du 1<sup>er</sup> septembre 1999, l'apporteur et le bénéficiaire ont déclaré que le passif pris en charge par le bénéficiaire au titre de l'Apport-Scission Complémentaire s'impute intégralement et en priorité sur la trésorerie apportée.

## **2. VERIFICATION DE LA PERTINENCE DES VALEURS RELATIVES ATTRIBUEES AUX APPORTS ET AUX ACTIONS DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE DES APPORTS ET APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DE LA REMUNERATION PROPOSEE**

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, afin d'apprécier la pertinence des valeurs relatives attribuées aux apports et aux actions de la société bénéficiaire des apports et le caractère équitable de la rémunération proposée.

### **2.1 Méthodologie retenue pour la valorisation des apports et leur rémunération**

La rémunération des apports a été déterminée à partir des valeurs réelles des ensembles en présence.

L'évaluation des immeubles apportés a été établie par des experts immobiliers indépendants, par application de la méthode dite « par capitalisation du revenu », consistant à estimer la valeur du bien en appliquant, à son revenu locatif existant ou potentiellement admissible (valeur locative hors taxes et hors charges locatives), un taux de capitalisation en vue de déterminer le montant de capital induit permettant d'obtenir la rentabilité constatée ou admissible. La valeur des biens apportés correspond à une valeur hors frais et hors droits, c'est-à-dire sous déduction des frais et droits de mutation estimés.

Cette méthode, dite « par capitalisation du revenu », est particulièrement pertinente du point de vue d'un investisseur qui recherche un retour sur investissement à l'horizon de plusieurs années.

La valorisation de l'action de SIICInvest a été déterminée à partir du montant de ses capitaux propres estimés à la date du 30/06/2006 avant réalisation des apports.

Cette approche nous semble adaptée, au cas d'espèce, dans la mesure où la société SIICInvest est sans activité à ce jour, ce qui justifie, notamment, de ne pas réaliser une approche multicritère.

## **2.2 Diligences effectuées**

❶ Nous nous sommes entretenus avec les responsables en charge de l'opération et leurs conseils externes pour prendre connaissance de l'opération proposée et du contexte dans lequel elle se situe.

❷ Nous avons pris connaissance de la documentation juridique, comptable et financière utile à l'accomplissement de notre mission.

❸ Nous avons également pris connaissance des documents suivants :

- le projet de traité d'apport en date du 16 mai 2006 conclu entre LOCINDUS et SIICInvest ;
  - les contrats d'assurance des biens apportés ;
  - les actes de propriété des biens apportés ;
  - les baux conclus entre LOCINDUS et les locataires des actifs immobiliers apportés ;
- ainsi que de tous autres documents que nous avons jugés utiles dans le cadre de nos diligences.

❹ Nous avons procédé à une analyse critique des expertises réalisées, par des experts immobiliers indépendants, sur chacun des actifs immobiliers apportés.

❺ Nous avons pris connaissance des comptes prévisionnels de la société SIICInvest arrêtés au 30/06/2006, ainsi que du rapport d'examen limité y afférent.

❻ Nous avons examiné les calculs mis en œuvre.

### **2.3 Appréciation de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux apports et aux actions de la société bénéficiaire des apports et du caractère équitable de la rémunération proposée**

Pour déterminer la rémunération des apports, les dirigeants ont retenu :

- pour la valeur des immeubles apportés, une valorisation fondée sur la méthode dite « par capitalisation du revenu » déterminée par des experts immobiliers indépendants et, pour le montant en numéraire correspondant aux dépôts de garanties versés par les locataires et des dettes qui y sont attachés, sur la base de leur montant nominal mis à jour ;
- pour la valeur par action de la société SIICInvest, la valeur des capitaux propres estimés au 30/06/2006 avant réalisation des apports.

A l'issue de ces diligences :

- le choix de ces méthodes n'appelle pas d'observation, compte tenu de la nature des biens apportés et des caractéristiques de la société SIICInvest ;
- et nous n'avons pas d'observation concernant, d'une part, la valeur des sept immeubles, ainsi que celle des dettes et sommes en numéraires, apportés pour une valeur nette globale de 45.395.540 euros, et, d'autre part, la valeur retenue, pour les actions de la société bénéficiaire.

### **3. CONCLUSION**

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la rémunération proposée pour l'apport des sept immeubles et du montant en numéraire des dépôts de garanties versés par les locataires et des dettes qui y sont attachées, conduisant à émettre 18.747.227 actions de la société SIICInvest, est équitable.

Fait à Paris, le 16 mai 2006

**Jean-Jacques DEDOUIT**

**Alain AUVRAY**

**Commissaires aux Comptes**

**Membres de la Compagnie Régionale de Paris**