TERREÏS
Société anonyme au capital de 363.286,10 euros
Siège social : 3, rue de Londres 75009 Paris
431 413 673 RCS Paris

DOCUMENT DE BASE

En application de son Règlement général, notamment de l'article 212-23, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de base le 23 novembre 2006 sous le numéro I.06-180. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

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

Des exemplaires du présent document de base sont disponibles sans frais au siège de Terreïs, 3, rue de Londres, 75009 Paris, sur le site internet de Terreïs (http://www.terreis.fr) ainsi que sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (http://www.amf-france.org).

NOTE

*Dans le présent document de base, les expressions "**Terreïs**" ou la "**Société**" désignent la société Terreïs (anciennement dénommée Foncière FONCIA).* La Société est la filiale de la société FONCIA Groupe, société dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment B du marché Eurolist d'Euronext Paris, société anonyme dont le siège social est situé 3, rue de Londres, 75009 Paris, immatriculée sous le numéro d'identification unique 424 641 066 RCS Paris (ci-après *"**FONCIA Groupe**").*

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

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

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

TABLE DES MATIERES

1. PERSONNES RESPONSABLES 7

1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE BASE 7

1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE BASE 7

2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES 8

2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES 8

2.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS 8

3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES 9

3.1 INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES – COMPTES HISTORIQUES (NORMES FRANÇAISES) 9

3.2 INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES – COMPTES CONSOLIDES PRO FORMA (NORMES IFRS) 12

4. FACTEURS DE RISQUES 16

4.1 RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE 16

4.2 RISQUES LIES A LA SOCIETE 22

4.3 GESTION DES RISQUES 26

5. INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE 27

5.1 HISTOIRE ET EVOLUTION 27

5.2 INVESTISSEMENTS 30

6. APERÇU DES ACTIVITES DE LA SOCIETE 31

6.1 PRESENTATION GENERALE 31

6.2 STRATEGIE 32

6.3 PRESENTATION DU MARCHE DE LA SOCIETE 33

6.4 DESCRIPTION DU PATRIMOINE ET DE L'ACTIVITE 37

6.5 ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES 52

7. ORGANIGRAMME 53

7.1 ORGANIGRAMME DE LA SOCIETE 53

7.2 REORGANISATION 54

8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS 54

8.1 ACTIFS IMMOBILIERS 54

8.2 ENVIRONNEMENT 55

9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT 58

9.1 PRESENTATION GENERALE 58

9.2 COMPARAISON DES COMPTES CONSOLIDES PRO FORMA AU 31 DECEMBRE 2004, AU 31 DECEMBRE 2005, ET AU 30 JUIN 2006 EN IFRS 67

9.3 CALCUL DE L'ACTIF NET REEVALUE 67

10. TRESORERIE ET CAPITAUX 68

10.1 INFORMATION SUR LES CAPITAUX DE LA SOCIETE 68

10.2 FLUX DE TRESORERIE 68

10.3 INFORMATION SUR LES CONDITIONS D'EMPRUNT ET STRUCTURE DU FINANCEMENT 71

10.4 INFORMATIONS CONCERNANT TOUTE RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX AYANT INFLUE SENSIBLEMENT OU POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT, DE MANIERE DIRECTE OU INDIRECTE, SUR LES OPERATIONS DE L'EMETTEUR 71

10.5 INFORMATIONS CONCERNANT LES SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES QUI SERONT NECESSAIRES POUR HONORER LES ENGAGEMENTS VISES AUX POINTS 5.2.3 ET 8.1 71

11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES 72

12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES 72

12.1 PRINCIPALES TENDANCES 72

12.2 REGIME FISCAL ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION VIS-A-VIS DES ACTIONNAIRES 72

13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DE BENEFICE 73

14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE 73

14.1 ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DE LA DIRECTION 73

14.2 CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GENERALE 77

15. REMUNERATION ET AVANTAGES 77

15.1 REMUNERATION ET AVANTAGES EN NATURE DES ADMINISTRATEURS DE LA SOCIETE ET AUTRES MANDATAIRES SOCIAUX 78

15.2 SOMMES PROVISIONNEES PAR LA SOCIETE AUX FINS DU VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES AU PROFIT DES ADMINISTRATEURS ET AUTRES MANDATAIRES SOCIAUX, OU DE SES FILIALES 79

16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION 79

16.1 DIRECTION DE LA SOCIETE 79

16.2 CONTRATS ENTRE LES ADMINISTRATEURS, OU SES FILIALES, ET LA SOCIETE 80

16.3 COMITES 80

16.4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 82

17. SALARIES 84

17.1 RESSOURCES HUMAINES 84

17.2 PARTICIPATIONS ET OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS DETENUES PAR LES ADMINISTRATEURS ET AUTRES MANDATAIRES SOCIAUX 84

17.3 ACCORDS DE PARTICIPATION ET OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS DETENUES PAR LES SALARIES DE LA SOCIETE 84

18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES 85

18.1 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES 85

18.2 DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES 87

18.3 DECLARATION RELATIVE AU CONTROLE DE LA SOCIETE PAR L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE 87

18.4 ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE 87

19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES 88

19.1 CONTRATS DE BAIL AVEC FONCIA GROUPE ET SES FILIALES 88

19.2 CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICES AVEC FONCIA S.A 88

20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE 90

20.1 INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES : 90

20.2 COMPTES CONSOLIDES PRO FORMA (NORMES IFRS) – RAPPORT 200

20.3 ETATS FINANCIERS ANNUELS CONSOLIDES 233

20.4 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DU RESEAU 233

20.5 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES 233

20.6 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE 233

20.7 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE 233

21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES 234

21.1 DESCRIPTION DU REGIME APPLICABLE AUX SOCIETES D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTEES (SIIC) 234

21.2 CAPITAL SOCIAL 235

21.3 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS 254

22. CONTRATS IMPORTANTS 262

22.1 CONTRATS DE PRET 262

22.2 CONTRAT DE PRESTATIONS DE SERVICES 262

23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS 262

24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC 263

25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS 263

26. TABLEAU DES CORRESPONDANCES 264

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE BASE

Monsieur Jacky Lorenzetti

Président du Conseil d'administration

1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE BASE

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

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

Les informations financières historiques et pro forma présentées dans le document de base ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant aux paragraphes 20.1.2 et 20.2.2 dudit document, qui contiennent en application des normes professionnelles applicables en France et relatives à la mise en œuvre d'un changement de réglementation comptable, les observations suivantes pour l'exercice clos le 31 décembre 2005 :

- *la mise en œuvre à compter du 1er janvier 2005 du règlement CRC 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs n'a eu aucune incidence sur le traitement des amortissements des immobilisations au cours de l'exercice, par application de la méthode dite prospective sans modification des durées d'amortissement ;*

- *la mise en œuvre à compter du 1er janvier 2005 du règlement CRC 2004-06 relatif à la définition, à la comptabilisation et l'évaluation des actifs, a conduit la Société à imputer sur le report à nouveau la somme de 284.517,53 euros, correspondant au montant des charges à étaler figurant au bilan d'ouverture.*

La lettre de fin de travaux remise par les Commissaires aux comptes ne contient aucune remarque significative "

Monsieur Jacky Lorenzetti

Président du Conseil d'administration

2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

SOFIDEEC Baker Tilly, représenté par Monsieur Christian Alibay

138, boulevard Haussmann 75008 Paris

652 059 213 RCS Paris

SOFIDEEC Baker Tilly a été renouvelé dans ses fonctions de commissaire aux comptes titulaire par une décision de l'associé unique en date du 6 juin 2006 pour une durée de six (6) exercices.

Son mandat expire à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

REVISION CONSEIL AUDIT, représenté par Madame Hélène Leroy

4, rue Brunel 75017 Paris

411 608 508 RCS Paris

REVISION CONSEIL AUDIT a été nommé second commissaire aux comptes titulaire par l'assemblée générale de la Société en date du 29 septembre 2006 pour une durée de six (6) exercices.

Son mandat expire à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

2.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS

DELOITTE et Associés, représenté par Monsieur Jacques Convert

185, avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur Seine

964 500 854 RCS Nanterre

Deloitte et Associés a été renouvelé dans ses fonctions de commissaire aux comptes suppléant par une décision de l'associé unique en date du 6 juin 2006 pour une durée de six (6) exercices.

Son mandat expire à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Monsieur Jérôme MORIN

1, rue du Printemps 75017 Paris

Monsieur Jérôme MORIN a été nommé second commissaire aux comptes suppléant par l'assemblée générale de la Société en date du 29 septembre 2006 pour une durée de six (6) exercices.

Son mandat expire à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

Les tableaux figurant ci-dessous présentent les principales données comptables et opérationnelles de la Société pour des périodes annuelles au 31 décembre 2004 et au 31 décembre 2005, et pour une période semestrielle au 30 juin 2006.

Ces données sont extraites des comptes historiques et des comptes consolidés pro forma pour les exercices clos le 31 décembre 2004 et le 31 décembre 2005, et pour le premier semestre 2006.

Les comptes consolidés pro forma de la Société sont établis en normes IFRS.

Ces principales données comptables et opérationnelles doivent être lues à la lumière de la section 9 - "*Examen de la situation financière de la Société".*

3.1 INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES – COMPTES HISTORIQUES (NORMES FRANÇAISES)

- Compte de résultat (normes françaises)

COMPTE DE RESULTAT

Compte de résultat (en euros)	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Produits d'exploitation			
Loyers	1 374 589	2 346 678	1 193 399
Production Immobilisée	228 674	0	0
Ventes de marchandises	0	0	420 000
Refacturations	202 381		
Reprises sur amort.& provision, transfert de ch.	0	0	38 021
Autres produits	4 439	18	7
Total des produits d'exploitation	**1 810 083**	**2 346 696**	**1 651 426**
Charges d'exploitation			
Achats de Marchandises		0	0
Variation de stock		0	476 498
Autres achats et charges externes	477 418	660 797	93 432
Impôts et taxes	109 206	848 158	54 524
Charges du personnel	218 777	0	0
Dotations aux amortissements	506 502	702 491	587 980
Dotations aux prov. risques et charges	5 398	0	0
Autres Charges	3	2 805	0
Total des charges d'exploitation	**1 317 305**	**2 214 251**	**1 212 435**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**492 778**	**132 445**	**438 992**
Bénéfice attribué ou perte transferée		0	154 007
Perte supportée ou bénéfice transféré		0	25 945
Produits financiers		430	0
Charges financières	614 841	830 256	535 996
RESULTAT FINANCIER	**-614 841**	**-829 826**	**-535 996**
RESULTAT COURANT	**-122 063**	**-697 381**	**31 057**
Produits exceptionnels	30	3 192	67 187
Charges exceptionnelles	-29 444	2 159	2 518
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**-29 413**	**1 032**	**64 669**
Impôts sur les bénéfices		0	0
RESULTAT NET COMPTABLE	**-151 477**	**-696 349**	**95 726**

- Bilan (normes françaises)

BILAN

ACTIF

ACTIF (en d'euros)	Valeur Brute	Amort. Provisions	Valeur Nette 30/06/2006	Valeur Brute	Amort. Provisions	Valeur Nette 31/12/2005	Valeur nette 31/12/2004
Immobilisation incorporelles	280 201		280 201	280 201		280 201	0
Immobilisation corporelles	30 734 570	3 201 339	27 533 231	28 330 899	2 694 837	25 636 062	8 731 525
Terrains	3 085 343		3 085 343	2 892 075		2 892 075	972 199
Constructions	27 517 807	3 199 461	24 318 346	24 917 510	2 694 837	22 222 673	7 567 114
Autres immo. corporelles	33 804	1 878	31 926	0		0	0
Immobilisations en cours	0		0	0		0	110 795
Avances et acomptes	97 616		97 616	521 314		521 314	81 417
Immobilisations financières	8 937		8 937	8 937		8 937	1 147 621
TOTAL I	**31 023 707**	**3 201 339**	**27 822 368**	**28 620 037**	**2 694 837**	**25 925 199**	**9 879 145**
Stocks	0	0	0	243 892		243 892	243 892
Avances et acomptes versés	0	0	0	0		0	0
Clients	267 909	5 398	262 511	790 004		790 004	45 878
Autres créances	1 447 915		1 447 915	1 889 315		1 889 315	374 680
Valeur mobilières de placement	0		0	0		0	0
Disponibilités	847 267		847 267	8 415		8 415	33 169
Charges constatées d'avance	1 875		1 875	0		0	0
TOTAL II	**2 564 966**	**5 398**	**2 559 568**	**2 931 626**		**2 931 626**	**697 619**
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0	0	0	0		0	282 936
TOTAL ACTIF	**33 588 674**	**3 206 737**	**30 381 937**	**31 551 663**	**2 694 837**	**28 856 825**	**10 859 699**

PASSIF

PASSIF (en euros)	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Capital	100 000	100 000	100 000
Primes démission, de fusion,..		0	0
Réserve légale		10 000	10 000
Autres réserves	154 794	128 000	128 000
Report à nouveau		-189 857	-1 066
Résultat de l'exercice	-151 477	-696 349	95 726
Capitaux propres	**103 317**	**-648 206**	**332 660**
Provisions pour risques et charges	0	0	0
Emprunt et dettes aupres d'ets de crédit	26 428 716	26 543 357	10 051 495
Emprunt et dettes financières diverses	3 461 499	284 700	118 255
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	74 824	328 607	61 087
Dettes fiscales et sociales	273 555	323 892	33 652
Autres dettes	40 026	2 024 474	262 551
Produits constatés d'avance	0	0	0
Total des dettes	**30 278 619**	**29 505 031**	**10 527 039**
TOTAL PASSIF	**30 381 937**	**28 856 825**	**10 859 699**

- Calcul de l'Actif net réévalué

en KE	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Valeur d'expertise des immeubles (valeur de réalisation)	82 917	45 384	29 683
Valeur Nette Comptable des Immeubles	-80 387	-42 999	-28 035
Ecarts d'acquisition	-2 250	-1 571	-1 571
Situation nette comptable	30 429	16 398	15 687
ACTIF NET REEVALUE (en valeur de réalisation)	30 709	17 212	15 764
Frais d'acquisition (6,2%) - sauf pour les immeubles neufs	2 934	2 801	1 840
ACTIF NET REEVALUE (en valeur de reconstitution)	33 643	20 013	17 604

Actif net réévalué par action

	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Actif net réévalué de réalisation, en KE	30.709	17.212	15.764
Actif net réévalué de reconstitution, en KE	33.643	20.013	17.604
Nombre d'actions	3.632.861	2.233.873	2.233.873
Actif net réévalué de réalisation, par action	8,42 €	7,71 €	7,06 €
Actif net réévalué de reconstitution, par action	9,26 €	8,96 €	7,88 €
Valeur nominale, par action	0,10 €	0,10 €	0,10 €

3.2 INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES – COMPTES CONSOLIDES PRO FORMA (NORMES IFRS)

- Compte de résultat consolidé pro forma de la Société (normes IFRS)

en KE	NOTES	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Revenus locatifs		2 888	2 787	2 282
Achats et Services extérieurs	*12*	-122	-143	-152
Frais de Personnel	*13*	0	0	0
Dotation nette aux amortissements et provisions	*14*	-803	-807	-645
Résultat Opérationnel Courant		**1 963**	**1 837**	**1 485**
Autres produits et Charges opérationnels		-34	-1	10
Résultat Opérationnel		**1 929**	**1 836**	**1 495**
Coût de l'endettement financier		-1 211	-837	-644
Charge d'impôt	*15*	0	0	0
RESULTAT NET		718	999	851
part du groupe		717	998	850
intérêts minoritaires		1	1	1
Résultat par action (en euros) *		0.20	0.45	0.38
Résultat dilué par action (en euros) *		0.20	0.45	0.38

* : le résultat au 30 juin 2006 correspond à une période de 6 mois.

- Bilan consolidé pro forma de la Société (normes IFRS)

ACTIF

en KE	NOTES	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Actifs non courants :				
Immeubles de placement	*1*	80 387	42 999	28 035
Immobilisations Corporelles Nettes		130	521	192
Immobilisations Financières	*2*	21	21	20
Ecarts d'acquisition	*3*	2 250	1 571	1 571
Total des Actifs non courants		**82 788**	**45 112**	**29 818**
Actifs courants :				
Créances		2 220	2 367	211
Trésorerie Nette		4 188	0	0
Total des Actifs courants		**6 408**	**2 367**	**211**
TOTAL ACTIF		89 196	47 479	30 029

- Bilan consolidé pro forma de la Société (normes IFRS)

PASSIF

en KE	NOTES	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Capitaux Propres :				
Capital	*4*	***363***	***223***	***223***
Primes	*5*	***26 837***	***14 568***	***14 855***
Réserves		***2 478***	***577***	***-272***
Résultat net consolidé		***718***	***999***	***851***
Intérêts minoritaires		***33***	***31***	***30***
Total des Capitaux Propres	*6*	30 429	16 398	15 687
Passifs non courants :				
Emprunts à long terme	*7*	47 140	23 706	10 080
Dette d'impôt à long terme (Exit Tax)	*8*	1 414	1 399	1 112
Total des Passifs non Courants		48 554	25 105	11 192
Passifs courants :				
Part à court terme des dettes financières	*7*	1 617	1 736	951
Associés		5 069	2 292	1 137
Dépôts reçus		844	280	274
Autres dettes		2 683	522	209
Trésorerie Nette		0	1 146	579
Total des Passifs Courants		10 213	5 976	3 150
TOTAL PASSIF		89 196	47 479	30 029

- Flux de trésorerie consolidés pro forma (IFRS)

FLUX DE TRESORERIE (En milliers d'euros)		30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Résultat net consolidé		718	999	851
Dotations aux amortissements		803	807	645
Variation du Besoin en Fond de Roulement lié à l'activité		712	-1 838	690
Flux Net de Trésorerie généré par l'activité	***A***	***2 233***	***-32***	***2 186***
Acquisitions d'immeubles		-38 189	-15 771	-874
Variation des autres immobilisations financières		0	-1	0
Variation des autres immobilisations corporelles		391	-329	-145
Flux net lié aux opérations d'investissement	***B***	***-37 798***	***-16 101***	***-1 019***
Emission d'emprunts		25 837	15 260	695
Remboursement d'emprunts		-2 522	-849	-1 006
Apports des associés (variation des comptes courants)		2 777	1 155	-1 335
Augmentation de capital (apports)		12 424	0	0
Augmentation de capital (numéraire)		903	0	0
Variation des dettes rattachées aux acquisitions d'immeubles		2 159	0	0
Flux de Trésorerie lié aux opérations de financement	***C***	***41 578***	***15 566***	***-1 646***
Effet de périmètre				
Ecart d'acquisition (SCI Lebrun)	***D***	-679	0	0
Variation de Trésorerie	***E***	***5 334***	***-567***	***-479***
Trésorerie d'ouverture		-1 146	-579	-100
Trésorerie de clôture		4 188	-1 146	-579
Variation de Trésorerie		***5 334***	***-567***	***-479***

E = A + B + C + D

4. FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent document de base, y compris les facteurs de risques décrits dans la présente section, avant de se décider à acquérir des actions de la Société. Ces risques sont, à la date d'enregistrement du présent document de base, ceux dont la réalisation pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques figurant ci-dessous n'est pas exhaustive et que d'autres risques, dont la Société n'a pas connaissance, ou qui sont actuellement non significatifs, pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

4.1 RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

4.1.1 Risques liés au marché

- **La Société est exposée aux variations du marché immobilier**

  Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Les variations affectent le prix de vente des biens immobiliers, la demande et le prix des locations et des prestations de services.

  Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable significatif tant sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société, que sur celle de développement de nouveaux actifs et, plus généralement, sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives. Voir Chapitre 6 - *"Aperçu des activités de la Société",* paragraphe 6.3 - *"Présentation du marché de la Société"* pour une description du marché sur lequel la Société intervient.

  Les résultats courants de la Société sont issus des loyers perçus des locataires qui occupent son patrimoine immobilier. Ils sont à ce titre soumis aux variations de l'Indice national du Coût de la Construction (ICC) sur la base duquel les loyers sont indexés.

  L'ICC a historiquement varié à la hausse (variation annuelle moyenne de l'indice du premier trimestre de +3,24% sur la période 2000-2005).

  Sur la base des comptes consolidés pro forma présentés au paragraphe 20.2.1 "*Comptes consolidés pro forma (normes IFRS)*" et d'un montant de loyers nets de 2.787.000 euros au 31 décembre 2005, une progression inférieure d'un (1) point de base de l'ICC aurait entraîné une moindre progression des loyers de 28.000 euros, soit 1%.

  Une baisse des loyers de 5%, soit 144,4 KE, entraîne une diminution du résultat de 142,6 KE. Ainsi, pour une baisse de loyers de 5%, le résultat pro forma des comptes consolidés au 30 juin 2006 s'élève à 575,4 KE. La situation nette des comptes consolidés pro forma au 30 juin 2006 serait en conséquence ramenée à 30.286 KE (calcul effectué en prenant l'hypothèse d'une baisse de loyers et non d'une augmentation des lots vacants).

  Une baisse des loyers supérieure à 33% mettrait la Société dans l'impossibilité d'assurer le remboursement de la dette (capital et intérêts).

Egalement, en cas de baisse de la valeur d'expertise des immeubles supérieure à 25,7 M€ soit 31% de la valeur d'expertise, la Société devrait procéder à des provisions pour dépréciation d'actifs.

Voir également Chapitre 6 - *"Aperçu des activités de la Société",* paragraphe 6.3.2 - *"le marché des commerces de centre-ville", et paragraphe 6.3.3 - "le marché des bureaux"* pour une description de l'indicateur moyen des valeurs locatives en France de l'Argus de l'Enseigne au 1er avril 2006, concernant les commerces de centre-ville, et du marché locatif des bureaux en région parisienne.

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

L'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible de favoriser ou au contraire de réduire la demande de nouvelles surfaces de bureaux et de commerces. Elle peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers et charges locatives. Par ailleurs, le niveau des loyers et la valorisation des actifs sont fortement influencés par l'offre et la demande des surfaces immobilières. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre est notamment susceptible d'affecter la capacité des bailleurs à augmenter, voire à maintenir, le montant de leurs loyers à l'occasion des renouvellements de baux. Une telle évolution serait ainsi susceptible d'affecter l'activité, les résultats, la valeur du patrimoine et la situation financière de la Société.

Les variations à la baisse de l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) sur lequel sont indexés les loyers des actifs immobiliers de la Société, et sur lequel pourront être indexés les loyers perçus par la Société, pourraient également limiter la croissance des revenus locatifs de la Société.

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

La mise en œuvre de la stratégie de croissance de la Société pourrait nécessiter que des dépenses importantes soient engagées, soit aux fins d'acquérir de nouveaux actifs immobiliers, soit aux fins de rénover le patrimoine existant. Tout ou partie des financements nécessaires à ces acquisitions ou rénovations pourrait être couvert par le recours à l'endettement même si la Société n'exclut pas d'avoir également recours au marché ou à ses fonds propres pour sa stratégie de croissance.

Bien que le niveau des taux d'intérêt des obligations privées ait sensiblement diminué depuis 2000 (4,00% au premier semestre 2006), une hausse de ces taux entraînerait un renchérissement du coût de financement des investissements réalisés par la Société par recours à l'endettement et pourrait compromettre la mise en œuvre de sa stratégie de croissance.

Toute hausse des taux d'intérêt se traduirait par un accroissement du coût de financement externe (charges financières des dettes bancaires ou obligataires) pour les futurs investissements, sous réserve des instruments de couverture qui seraient souscrits par la Société.

Dans l'hypothèse où la Société viendrait à financer ses futures acquisitions par recours à l'endettement, elle serait de plus en plus sensible à de telles évolutions des taux. Dans ce contexte, afin de limiter la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêt, elle pourrait avoir recours aux instruments de couverture qui sembleront adaptés à la Société.

Enfin, d'une manière générale, la valeur de l'actif immobilier de la Société est influencée par le niveau des taux d'intérêt dans la mesure où la valorisation d'un actif dépend notamment de la capacité de son propriétaire à le revendre, capacité qui est elle-même dépendante des capacités de financement des acquéreurs et, par conséquent, de leur faculté à recourir à l'endettement.

En conséquence, une hausse des taux d'intérêt, en particulier si elle s'avérait significative, pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de rendement appliqués par le marché et les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage tertiaire sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêt.

4.1.2 Risques liés à l'exploitation

- **Risque de dépendance à l'égard de certains locataires**

Le patrimoine actuel de la Société est principalement loué aux filiales du groupe FONCIA. La Société estime que, loin d'apparaître comme une faiblesse potentielle compte tenu de la non-dispersion du risque client, cette situation est favorable à la Société eu égard à la solidité financière du groupe FONCIA, dont le chiffre d'affaires et le résultat net part du groupe pour l'année 2005 ont respectivement atteint 360,6 millions d'euros et 33,1 millions d'euros. En conséquence, la dépendance de la Société à ses locataires ne saurait être analysée comme un risque majeur.

- **Risques liés au contrôle de la qualité des prestations fournies par les sous-traitants**

L'attractivité des portefeuilles immobiliers et des revenus locatifs ainsi que la valorisation peuvent être affectés par la perception que les locataires potentiels ont des immeubles, c'est-à-dire le risque que ces locataires potentiels jugent la qualité, la propreté et/ou la sécurité des immeubles insuffisantes, ou encore par la nécessité d'engager des travaux de restructuration, de rénovation ou de réparation. Les coûts d'entretien induits par l'entretien et l'assurance de ces portefeuilles immobiliers peuvent également affecter les revenus locatifs qu'ils génèrent. En outre, lorsque les surfaces sont vacantes, ces charges, qui ne peuvent être alors refacturées aux locataires, sont supportées directement par le propriétaire.

Dans le cadre de son activité locative, la Société a recours à certains sous-traitants et fournisseurs dont la rémunération incombe, selon les termes des contrats de bail en vigueur, au preneur ou au bailleur. Dans le cas où il appartient au preneur de nommer ses sous-traitants et fournisseurs, le bailleur, propriétaire, doit s'assurer de la qualité des prestations fournies au regard des spécificités des différents cahiers des charges, afin de maintenir l'attractivité du bien immobilier tant vis-à-vis du locataire actuel que de tout locataire potentiel.

- **Risques liés à la réglementation des baux**

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, au renouvellement, au dépôt de garantie, à la clause résolutoire ou à l'indexation des loyers sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité des propriétaires pour augmenter les loyers afin de les faire correspondre aux évolutions du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs.

Toutefois, il doit être précisé que l'ensemble des baux composant le patrimoine

actuel de la Société sont des baux déplafonnés, s'agissant de bureaux et commerces assimilés.

Par ailleurs, le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue, en principe, de chaque période triennale, sauf convention contraire.

Il ne peut être exclu, lors du renouvellement des baux, que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou, bien que cela soit très peu probable pour les actifs immobiliers tertiaires, à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

La Société ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux qui auront pu, par ailleurs, être conclus, tout ou partie des locataires alors en place choisissent de ne pas renouveler leur contrat de bail. De plus, la Société ne peut garantir, en cas de non-renouvellement d'un contrat de bail, qu'elle sera à même de relouer les biens correspondants rapidement et dans des conditions équivalentes.

L'absence de revenus liée à des surfaces laissées vacantes et les charges fixes y afférentes seraient susceptibles d'affecter de façon significative les résultats opérationnels et la situation financière de la Société.

- **Les primes des polices d'assurance pourraient augmenter dans le futur et les polices d'assurances pourraient ne pas couvrir tous les risques d'exploitation**

A la date d'enregistrement du document de base, le coût des primes d'assurances versées par la Société au titre des assurances obligatoires et facultatives représente une part infime de ses coûts d'exploitation, dans la mesure où, au terme des baux signés jusqu'alors, ces baux étant des baux dits "triple nets", ces primes restent à la charge des locataires

Toutefois, le coût de ces assurances pourrait augmenter à l'avenir, ce qui serait susceptible d'avoir des conséquences significatives défavorables sur la situation financière et les résultats de la Société. De plus, certains types de risques auxquels la Société est exposée pourraient ne plus être couverts par les compagnies d'assurance en raison d'un changement de la réglementation ou l'absence de polices d'assurances offrant une couverture adéquate.

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

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

4.1.3 Risques liés aux actifs

- **Risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société**

  Dans le cadre de sa stratégie de développement, la Société envisage notamment de procéder à l'acquisition sélective d'actifs immobiliers. La Société ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle procédera obtiendront la rentabilité qu'elle pourra escompter à l'origine.

De telles acquisitions comportent un certain nombre de risques liés (i) aux conditions du marché immobilier, (ii) à la présence sur ce marché de nombreux investisseurs (iii) au prix des actifs, (iv) au potentiel de rendement locatif de tels actifs, (v) aux effets sur les résultats opérationnels de la Société, (vi) à la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (vii) à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, de problèmes environnementaux ou réglementaires.

L'absence d'acquisition ou l'acquisition d'immeubles ne répondant pas en totalité aux critères déterminés par la Société serait de nature à affecter de façon significative les résultats et les perspectives de la Société.

Voir paragraphe 6.2 - *"Stratégie"* et paragraphe 6.3 - *"Présentation du marché de la Société"*.

- **Risques liés à la réalisation du programme d'investissement mené par la Société**

  Dans le cadre de la valorisation du portefeuille immobilier que la Société entend constituer, la Société pourra être amenée à réaliser des dépenses plus ou moins significatives, notamment de rénovation, et procéder à certains investissements.

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

  Voir paragraphe 5.2 - *"Investissements"*, paragraphe 6.2 - *"Stratégie"* et paragraphe 6.3 - *"Présentation du marché de la Société"*.

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

  La Société est confrontée à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence en particulier dans le cadre de son activité patrimoniale, mais aussi dans le cadre de son activité locative. L'environnement concurrentiel de la Société est décrit à la section 6.1 du présent document de base.

  Dans le cadre de son activité patrimoniale, la Société se trouve en concurrence avec des acteurs dont certains disposent d'une surface financière supérieure et/ou d'un patrimoine plus important, voire d'une capacité de promotion propre. Cette capacité financière et cette aptitude à entreprendre des projets de taille significative en propre offrent aux plus grands intervenants sur le marché la possibilité de répondre à des appels d'offres des acquisitions d'actifs à fort potentiel de rentabilité à des conditions de prix ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que la Société s'est fixés.

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

Voir paragraphe 6.3.4 - *"Présentation du marché de la Société"*, pour une description de la position concurrentielle de la Société.

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

  La Société envisage de faire évaluer son portefeuille d'actifs chaque année par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondront aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'IFEI et des recommandations communes CNC/COB de février 2000, aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de "*The Royal Institution of Chartered Surveyors*" (RICS), ou à tout autre standard équivalent qui viendra s'y substituer.

  L'évaluation des actifs pourrait ne pas être équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.

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

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

  La Société a l'intention d'opter dès que possible pour le bénéfice du régime fiscal des SIIC afin d'être exonérée d'impôt sur les sociétés sur les revenus tirés de la location et sur les plus-values dégagées sur la cession d'immeubles à des personnes non liées, et de participations dans des sociétés de personnes ou dans des filiales elles-mêmes soumises au même régime. Le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné au respect de différentes conditions, dont l'obligation de redistribuer une part importante de ses résultats, et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de ces conditions.

  Par ailleurs, l'obligation de conserver pendant cinq ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports ou de cessions par des sociétés industrielles ou commerciales sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts peut constituer une contrainte pour la Société qui pourrait être pénalisée dans le cadre de l'arbitrage de ses actifs.

Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal applicable à une SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter les résultats et la situation financière de la Société et son cours de bourse.

- **Risques liés à la réglementation applicable**

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

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

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

  Voir paragraphe 8.2 - *"Environnement".*

4.2 RISQUES LIES A LA SOCIETE

4.2.1 Risques liés aux actions de la Société

- **Risques liés à l'absence de cotation antérieure et fluctuations des cours**

  A la date d'enregistrement du document de base, les actions de la Société ne font l'objet d'aucune cotation sur un marché réglementé. Bien que la Société ait décidé de demander l'admission de ses actions aux négociations sur le marché *Eurolist* d'Euronext Paris, il n'est pas possible de garantir l'existence d'un marché liquide pour ses actions, ni qu'un tel marché, s'il se développe, perdurera. Le prix des actions de la Société dans le cadre de leur admission aux négociations sur le marché *Eurolist* d'Euronext Paris pourrait ne pas refléter les performances futures du cours. Le cours qui s'établira postérieurement à l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist* d'Euronext Paris est susceptible de varier significativement par rapport à ce prix. L'absence de liquidité des actions de la Société aurait un impact sur leur négociabilité et leur cours.

- **Risques de changement de contrôle de la Société**

  La majorité du capital de la Société est détenue par Monsieur Jacky Lorenzetti et sa famille. Un changement de contrôle, qui n'est pas envisagé à ce jour, serait susceptible d'influer sur les relations qu'entretiennent la Société et FONCIA Groupe, ce dernier étant également contrôlé majoritairement par Monsieur Jacky Lorenzetti notamment dans la mesure où la convention de prestations de services pourrait être résiliée de ce fait (voir paragraphe 4.2.2 – *"Risques liés aux accords conclus et aux relations avec FONCIA Groupe").*

4.2.2 Risques liés à la non-représentativité des états financiers présentés dans le présent document de base.

Une part significative des actifs composant le patrimoine de la Société lui a été transférée dans le cadre des opérations décrites au paragraphe 5.1.5.2 - *"Descriptif des opérations".*

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 opérations d'apports réalisées.

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 à la section 20 du présent document de base.

4.2.3 Absence d'historique des activités en tant qu'entité indépendante

Les activités de la Société ont été jusqu'à présent exercées dans le cadre de FONCIA Groupe et la Société bénéficiait à ce titre d'un dispositif interne centralisé.

La Société bénéficiera, dans le cadre d'une convention, d'un ensemble de prestations de diverses sociétés de FONCIA Groupe visant à organiser les fonctions supports nécessaires à son fonctionnement et ne disposera donc pas de capacité propre dans certains domaines (voir section 19 - *"Opérations avec des apparentés"*).

Il ne peut être exclu qu'elle rencontre des difficultés et des surcoûts dans la conduite de ses activités en tant qu'entité indépendante.

4.2.4 Risques liés aux accords conclus et aux relations avec le groupe FONCIA

La Société a conclu avec FONCIA S.A, filiale de FONCIA Groupe, le 29 septembre 2006 une convention de prestations de services dont les principales caractéristiques sont développées dans la section 19 - *"Opérations avec des apparentés"* du présent document de base.

Elle vise notamment à concéder à FONCIA S.A la gestion et l'administration du patrimoine immobilier de la Société et à organiser l'intervention de FONCIA S.A dans le cadre de la présentation de projets d'investissements.

Le non-renouvellement ou la résiliation anticipée de cette convention engendrerait la disparition de l'accès privilégié de la Société aux opportunités d'acquisitions que peuvent générer les différentes structures du groupe FONCIA. 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 de la Société.

La Société ne peut garantir que FONCIA S.A remplira ses missions dans des conditions pleinement conforme aux attentes de la Société. Ainsi, la baisse de qualité de ces prestations pourrait affecter la Société en entraînant notamment un ralentissement potentiel de son développement et un accroissement de ses coûts.

4.2.5 Risques de conflits d'intérêts avec le groupe FONCIA

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec le groupe FONCIA. Au titre de la convention conclue avec FONCIA S.A, filiale de FONCIA Groupe, visant à organiser certaines fonctions supports nécessaires au fonctionnement de la Société et à lui faire bénéficier de l'expertise de FONCIA S.A en matière de gestion immobilière (voir la section 19 - *"Opérations avec des apparentés"*), la Société bénéficie notamment d'un accès privilégié aux opportunités de cessions de murs de commerce et/ou de bureaux identifiés par les différents cabinets d'administration de biens du groupe FONCIA. En outre, le groupe FONCIA au travers de diverses filiales, est le principal locataire de la Société.

4.2.6 Risques liés au niveau d'endettement de la Société

- **Risque de taux**

  La totalité de la dette de la Société est souscrite à des taux fixes compris entre 3,85% et 5,25%.

- **Risques liés à l'importance de ses fonds propres**

  La Société dispose d'une structure financière qu'elle considère adaptée à ses objectifs, et qui lui permet notamment de disposer d'une certaine flexibilité afin de profiter d'opportunités d'investissement (voir paragraphe 6.1.2.2 - "*Stratégie et perspectives de Terreïs*"). Par ailleurs, l'option pour le régime des SIIC (voir paragraphe 4.1.3 - *"Risques liés aux actifs"*) obligera la Société à distribuer une part importante de ses profits.

  Ces distributions pourraient avoir un impact sur les capacités d'autofinancement de la Société qui devrait alors financer une grande partie de sa politique de croissance par le recours à l'endettement et l'appel au marché.

- **Risques de liquidité**

  La politique de la Société en matière de risques de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est, à tout moment, supérieur aux besoins de la Société pour couvrir ses charges d'exploitation, les charges d'intérêts et de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière (bancaire et obligataire) qu'elle viendrait à contracter dans le cadre de la mise en œuvre de son programme d'investissement.

  Une baisse des loyers supérieure à 33% mettrait la Société dans l'impossibilité d'assurer le remboursement de la dette (capital et intérêts). (Voir paragraphe 4.1 - *"Risques liés au marché")*.

  La gestion du risque de liquidité est assurée par la Société, notamment par la mise en place d'un comité d'audit et des risques, qui a vocation à maîtriser le risque de liquidité.

  Les contrats de crédits conclus par la Société sont tous garantis par des hypothèques et des privilèges de prêteurs de deniers (voir paragraphe 21.2.7.3 - *"Nantissements, garanties et sûretés")*. En conséquence, aucune clause de défaut, contenant notamment des ratios financiers devant être respectés, n'est stipulée dans lesdits contrats.

  Compte tenu de sa situation financière à la date d'enregistrement du présent document de base, la Société estime ne pas présenter de risque de liquidité.

Il est toutefois précisé que les ratios d'endettement élevés qui ressortent des comptes sociaux pour les exercices clos le 31 décembre 2003, 2004 et 2005 de la Société (Foncière FONCIA pour ces exercices) résultent du fait que le capital de la Société était antérieurement entièrement détenu par la société FONCIA Groupe. L'appartenance au groupe FONCIA permettait à la Société de bénéficier de la garantie de la société FONCIA Groupe pour la totalité des emprunts souscrits par la Société.

En pratique, l'endettement de la Société était maximal, ayant pour conséquence un ratio d'endettement élevé au niveau des comptes sociaux, étant précisé que ce ratio était suivi par les banques prêteuses au niveau du groupe FONCIA, et non pas seulement au niveau de la Société.

De plus, la trésorerie de la Société était gérée dans le cadre de la convention de centralisation de trésorerie existant au sein du groupe FONCIA.

A la suite des opérations d'apports réalisées le 29 septembre 2006 (voir paragraphe 5.1.5.2 - *"Description des opérations d'apports intervenues au bénéfice de la Société")*, et dans la perspective de la sortie de FONCIA Groupe du capital de la Société, la Société a négocié avec ses banques la suppression de la garantie jusque-là accordée par FONCIA Groupe.

La situation pro forma de Terreïs intégre les éléments suivants :

- un nouveau périmètre, en comparaison de celui existant au niveau des comptes sociaux ;
- des capitaux propres plus élevés, du fait de l'augmentation de capital de la Société réalisée en rémunération des apports ;
- la prise en compte de la valeur réelle des immeubles.

Les ratios d'endettement sur la base des comptes pro forma sont les suivants :

Données issues des comptes consolidés pro forma (en KE) :

	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
- Situation nette	30.429	16.398	15.687
- Emprunts	48.757	25.442	11.031
- Ratio d'endettement	1,6	1,55	0,70

(Emprunts/Sit. Nette)

Voir paragraphe 10.3 - *"Information sur les conditions d'emprunt et la structure du financement",* pour une description des ratios d'endettement et des ratios emprunts/valeur des actifs *(Loan to Value).*

4.2.7 Risques de change

A la date d'enregistrement du document de base, la Société réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la Zone Euro et paye la totalité de ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euro et n'est par conséquent pas exposée au risque de change.

4.2.8 Risques sur actions

A la date d'enregistrement du document de base, la Société ne détient pas de participation dans des sociétés cotées et n'est par conséquent pas exposée à un risque sur actions.

4.2.9 Faits exceptionnels et litiges

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

4.3 GESTION DES RISQUES

Les principaux risques auxquels la Société est exposée sont le risque d'investissement, le risque de taux et le risque locatif. Ces risques ont vocation à être contrôlés d'une part, en ce qui concerne le risque d'investissement, par le comité d'investissement (voir paragraphe 16.3 - *"Comités")*, et d'autre part, en ce qui concerne les risques locatif et de taux, par FONCIA S.A, en qualité de prestataire au titre de la convention de prestations de services conclue avec la Société (voir paragraphe 19.2 – *"Convention de prestations de services"*).

Le comité d'investissement compte notamment parmi ses missions la maîtrise du risque d'investissement, dans la mesure où son rôle est d' étudier tout projet d'acquisition, ainsi que ses implications financières et économiques.

FONCIA S.A, en qualité de prestataire de services, assure notamment, pour le compte de la Société, les missions de gérance et de location des immeubles (comprenant la location proprement dite des biens, la rédaction des baux, le renouvellement des baux, la révision des loyers… ainsi que l'entretien et la gestion technique des immeubles) et une mission générale d'ordre financier (comportant l'évaluation des besoins de financement de la Société, la négociation des financements, les calculs de rentabilité…). A ce titre, FONCIA S.A est l'acteur principal du contrôle des risques locatif et de taux, cette maîtrise étant partie intégrante de sa mission.

5. INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

5.1 HISTOIRE ET EVOLUTION

5.1.1 Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale "Terreïs".

5.1.2 Lieu et numéro d'identification unique

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro d'identification unique 431 413 673.

5.1.3 Date de constitution et durée

La Société a été constituée le 12 mai 2000 pour une durée de quatre vingt dix neuf ans (99) ans expirant le 12 mai 2099.

5.1.4 Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé 3, rue de Londres 75009 Paris.

La Société a été constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée, et a été transformée en société anonyme le 29 septembre 2006.

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

5.1.5 Historique de la Société et opérations d'acquisition et d'apports

La Société a été créée le 12 mai 2000 sous la dénomination "Foncière FONCIA", avec un capital de 38.112,25 euros (250.000 F).

La Société est une filiale de la société FONCIA Groupe, société dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment B du marché *Eurolist* d'Euronext Paris.

5.1.5.1 Histoire et évolution de l'activité de la Société

La vocation initiale de la Société était de regrouper les actifs immobiliers dont le groupe FONCIA se portait acquéreur au rythme de ses acquisitions de fonds de commerce et de cabinets d'administration de biens.

En effet, certains vendeurs de cabinets d'administration de biens détenant leur immobilier d'exploitation souhaitaient vendre la totalité, fonds de commerce et murs. Lorsque la situation et la qualité des biens immobiliers étaient considérées comme excellentes, le groupe FONCIA décidait d'acheter les murs d'exploitation des cabinets d'administration de biens en plus des fonds de commerce. Ces opérations étaient réalisées par la Société et financées au moyen d'un endettement à taux fixe. Un bail était ensuite signé entre la Société et le cabinet d'administration de biens, filiale de FONCIA.

La Société s'est ainsi constitué un patrimoine d'une soixantaine d'agences (murs de boutiques et bureaux de petite et moyenne taille). En 2005, à l'occasion du déménagement du siège administratif du groupe FONCIA, la Société a fait l'acquisition d'un immeuble de

bureaux situé à l'angle de la rue de Londres et de la rue Saint Lazare, dans le 9è arrondissement de Paris, loué par quatre (4) filiales du groupe FONCIA.

Le 29 septembre 2006 (voir paragraphe 5.1.5.2 – "*Description des opérations d'apports intervenues au bénéfice de la Société*" ci-dessous), un immeuble neuf de bureaux de 11.000 m^2 situé à Antony, face au parc de Sceaux et loués par les services administratifs du groupe FONCIA a notamment été apporté à la Société.

5.1.5.2 *Description des opérations d'apports intervenues au bénéfice de la Société*

Lors de l'assemblée générale mixte des associés de la Société du 29 septembre 2006, les opérations d'apports suivantes ont été réalisées :

1. Modalités des apports :

a) Apport des parts de la SCI 20 rue Louis Philippe à Neuilly

Monsieur Jacky Lorenzetti, Monsieur Jacques Ferran et la société Foncière Floquet ont apporté à la Société quatre vingt dix neuf (99) des cent (100) parts sociales composant le capital de la SCI 20 rue Louis Philippe à Neuilly, société civile immobilière au capital de 1.524,49 euros, dont le siège social est situé 3, rue de Stockholm à Paris (75008), immatriculée sous le numéro d'identification unique 338 787 435 RCS Paris, pour un montant total de deux millions quatre cent quatre vingt cinq mille deux cent trente neuf euros et cinquante sept centimes (2.485.239,57 €).

b) Apport des parts de la SCI 102 rue du Faubourg Saint-Honoré

Monsieur Jacky Lorenzetti, Monsieur Jacques Ferran, Madame Françoise Lorenzetti et la société Foncière Floquet ont apporté à la Société neuf cent quatre vingt dix neuf (999) des mille (1.000) parts sociales composant le capital de la SCI 102 Rue du Faubourg Saint Honoré, société civile immobilière au capital de 15.244,90 euros, dont le siège social est situé 3, rue de Londres à Paris (75009), immatriculée sous le numéro d'identification unique 345 263 404 RCS Paris, pour un montant total de un million huit cent soixante seize mille six cent soixante quatorze euros et quarante cinq centimes (1.876.674,45 €).

c) Apport des parts de la SCI Fessard Chartres

Monsieur Jacky Lorenzetti, Monsieur Jacques Ferran et la société Foncière Floquet ont apporté à la Société cent quatre vingt dix neuf (199) parts des deux cents (200) parts sociales composant le capital de la SCI FESSARD CHARTRES, société civile immobilière de construction-vente au capital de 1.524,49 euros, dont le siège social est situé 3, rue de Stockholm à Paris (75008), immatriculée sous le numéro d'identification unique 349 971 242 RCS Paris, pour un montant total de deux cent soixante treize mille sept cent quatorze euros et cinquante cinq centimes (273.714,55 €).

d) Apport des parts de la SCI Les Fleurs de Damrémont

Monsieur Jacky Lorenzetti, Monsieur Jacques Ferran et Madame Françoise Lorenzetti ont apporté neuf cent quatre vingt dix neuf (999) parts des mille (1.000) parts sociales composant le capital de la SCI Les Fleurs de Damremont, société civile immobilière au capital de 15.244,90 euros, dont le siège social est situé 3, rue de Stockholm à Paris (75008), immatriculée sous le numéro d'identification unique

351 818 356 RCS Paris pour un montant de quatre millions sept cent vingt cinq mille soixante neuf euros et vingt centimes (4.725.069,20 €).

e) Apport des parts de la SCI du 29 Taitbout Immobilier

Monsieur Jacky Lorenzetti et la SCI JOUER ont apporté huit cent soixante quatorze (874) parts des huit cent soixante quinze (875) parts sociales composant le capital de la SCI DU 29 TAITBOUT IMMOBILIER, société civile immobilière au capital de 7.622,45 euros, dont le siège social est situé 102, rue du Faubourg Saint Honoré à Paris (75008), immatriculée sous le numéro d'identification unique 379 789 274 RCS Paris, pour un montant total de cinq cent quatre-vingt onze mille cent soixante dix euros et dix centimes (591.170,10 €).

f) Apport des parts de la SCI des 11 à 15 avenue Lebrun

Monsieur Jacky Lorenzetti, Madame Françoise Lorenzetti, Monsieur Jacques Lorenzetti, Mademoiselle Bathilde Lorenzetti épouse Jobert, Mademoiselle Manon Lorenzetti, et Mademoiselle Emilie Paris, ensemble, ont apporté six mille cent une (6.101) parts des six mille cent deux (6.102) parts sociales composant le capital de la SCI DES 11 A 15 AVENUE LEBRUN, société civile au capital de 610.200 euros, dont le siège social est situé 37, rue des Imbergères à Sceaux (92330), immatriculée sous le numéro d'identification unique 451 895 940 RCS Nanterre, pour un montant total de douze millions quatre cent vingt trois mille quatre vingt quatre euros et quarante cinq centimes (12.423.084,45 €).

g) Apport des biens immobiliers sis 16, rue de Paris 78100 Saint-Germain en Laye

Monsieur Jacky Lorenzetti a apporté l'immeuble sis 16 rue de Paris à Saint Germain en Laye (78100), pour un montant de huit cent vingt cinq mille euros (825.000 €).

h) Apport des biens immobiliers sis 1, place de Gaulle à Orléans

Madame Françoise Lorenzetti a apporté l'immeuble sis 1, place de Gaulle à Orléans (45000), pour un montant de cent quatre vingt mille euros (180.000 €).

2. Rémunération des apports

En rémunération de ces apports, la Société a émis deux millions six cent trente deux mille huit cent soixante et une (2.632.861) actions nouvelles, réparties comme suit :

- Monsieur Jacky Lorenzetti : six cent trente six mille neuf cent quarante neuf (636.949) actions de la Société ;

- Madame Françoise Lorenzetti : deux cent quatre vingt dix huit mille sept cent soixante six (298.766) actions de la Société en pleine propriété, et quatre cent soixante neuf mille six cents (469.600) actions de la Société en usufruit ;

- Monsieur Jacques Ferran : cent cinquante sept mille cinq cent trente deux (157.532) actions de la Société ;

- Monsieur Jacques Lorenzetti : deux cent trente deux mille deux cent quatre vingt dix neuf (232.299) actions de la Société en pleine propriété, et cent dix sept mille quatre cents (117.400) actions de la Société en nue-propriété ;

- Madame Bathilde Lorenzetti : deux cent trente deux mille deux cent quatre vingt dix neuf (232.299) actions de la Société en pleine propriété, et cent dix sept mille quatre cents (117.400) actions de la Société en nue-propriété ;

- Mademoiselle Manon Lorenzetti : deux cent trente deux mille deux cent quatre vingt dix neuf (232.299) actions de la Société en pleine propriété, et cent dix sept mille quatre cents (117.400) actions de la Société en nue-propriété ;

- Mademoiselle Emilie Paris : deux cent trente deux mille deux cent quatre vingt dix neuf (232.299) actions de la Société en pleine propriété, et cent dix sept mille quatre cents (117.400) actions de la Société en nue-propriété ;

- Société Foncière Floquet : cent huit mille cent quarante et une (108.141) actions de la Société ;

- SCI Jouer : trente deux mille six cent soixante dix sept (32.677) actions de la Société.

5.2 INVESTISSEMENTS

La Société a l'intention de réaliser ses investissements directement par l'acquisition d'actifs ou de portefeuille d'actifs ou au moyen de prises de participations dans des sociétés, sous quelque forme que ce soit, ou par l'intermédiaire de sociétés ad hoc, acquises ou constituées aux fins de procéder aux investissements.

5.2.1 Principaux investissements réalisés par la Société

Les acquisitions réalisées par la Société se sont élevées à :

- 1 878 K€ en 2002

- 2 717 K€ en 2003

- 822 K€ en 2004

- 14.660 K€ en 2005

- 2.564 K€ pour le premier semestre 2006

- 2.031 K€ en juillet 2006

Parmi les investissements réalisés depuis 2005 figurent :

- un ensemble immobilier situé à PARIS 9ème composé de deux bâtiments communicants, l'un en façade, 3 rue de Londres, l'autre en façade 70 rue St Lazare, à usage de bureaux (étages) et de local commercial (rez-de-chaussée) pour un prix d'achat de dix millions quatre cent mille euros (10.400.000 €) (hors taxes et hors droits) ;

- un immeuble entier à usage de commerce et de bureaux de 4 étages situé, 19 rue Vital Carles à Bordeaux, pour un prix d'achat de un million quatre cent mille euros (1.400.000 €) (hors taxes et hors droits) ;

- deux biens immobiliers comprenant des bureaux et des locaux commerciaux situés aux numéros 34 et 36 bis, rue Amiral Linois à Brest, acquis aux mois de janvier et juillet 2006 pour un montant de 1.010.000 euros (hors taxes hors droits) ;

- deux locaux commerciaux situés 2, quai Saint-Antoine, à Lyon, dans le deuxième arrondissement, acquis au mois d'avril 2006 pour un montant de 230.000 euros (hors taxes hors droits) ;

- deux locaux commerciaux situés 38, quai Saint-Michel, au Cap d'Agde, acquis en juin 2006 pour un montant de 300.000 euros (hors taxes hors droits) ;

- des locaux à usage de bureaux situés 36, avenue du Général de Gaulle, à Perpignan, acquis au mois de juin 2006 pour un montant de 270.000 euros (hors taxes hors droits) ;

- des locaux à usage commercial et de bureau situés au rez-de-chaussée de l'immeuble situé à l'angle de la rue Delambre et et du boulevard Raspail, 75014 Paris, pour un montant de 1.650.000 euros (hors taxes hors droits) ;

- divers autres locaux à usage de bureaux situés à Thollon – les – Memises, Guilherand, Granges (agglomération de Valence), Toulouse (en complément des locaux déjà détenus), Saint-Nazaire, et le Grau du Roi.

5.2.2. Principaux investissements de la Société en cours

A la date d'enregistrement du présent document de base, la Société n'a lancé aucun programme d'investissement significatif.

5.2.3 Principaux investissements futurs de la Société

A la date d'enregistrement du présent document de base, la Société a prévu de réaliser d'ici la fin de l'année les investissements suivants :

- acquisition, à Noisy le Grand, de bureaux qui seront loués à une filiale FONCIA,

- acquisition, à Arcachon, d'un immeuble situé en centre ville qui sera loué à une filiale FONCIA,

- acquisition, à Nîmes, de boutiques, de bureaux et de locaux professionnels en plein centre-ville,

- acquisition, à Béziers, d'une boutique en centre ville, située allée Paul Riquet, déjà occupée par une filiale de FONCIA.

L'investissement global prévu s'élève à deux millions d'euros (2.000.000 €).

Pour les prochains exercices, le niveau des investissements réalisés par la Société sera fonction des opportunités identifiées dans le strict cadre de sa stratégie.

6. APERÇU DES ACTIVITES DE LA SOCIETE

6.1 PRESENTATION GENERALE

Terreïs est une société foncière qui a vocation à investir, détenir, exploiter et gérer un patrimoine principalement constitué de bureaux de petites et moyenne tailles et de boutiques en pied d'immeubles, en France.

A la date d'enregistrement du présent document de base, la Société est propriétaire de soixante - dix neuf (79) immeubles, incluant les immeubles détenus par six (6) sociétés

civiles immobilières, dont la Société détient plus de de 99% du capital (voir paragraphe 6.3.1 - *"Description du patrimoine immobilier"*).

6.2 STRATEGIE

6.2.1 Objectifs poursuivis

Terreïs a pour ambition de développer son patrimoine immobilier en se concentrant principalement sur l'acquisition de murs de commerces et de bureaux de petite et moyenne superficies situées en centre-ville.

Pour mettre en œuvre cette stratégie, la société entend s'appuyer sur trois vecteurs :

- Le développement du réseau d'agences du groupe FONCIA actuellement constitué de 300 implantations et appelé à se développer en propre et au travers du lancement début 2007 d'un réseau de franchises FONCIA.

- L'exploitation des 18.000 baux commerciaux actuellement gérés par les agences du groupe FONCIA.

Chaque année, un certain nombre de propriétaires de bureaux et de commerces qui en confient la gestion au groupe FONCIA font part de leur intention de céder leurs actifs.

Or, le réseau d'agences du groupe FONCIA n'est pas toujours en mesure de trouver rapidement un acquéreur au meilleur prix. En effet, le marché des murs de boutiques et d'immobilier de bureaux de petite et moyenne taille n'intéresse pas les grandes foncières qui n'ont pas les capacités de gestion de lots de quelques centaines de m2.

Par ailleurs les commercialisateurs spécialisés ont des coûts fixes qui ne leur permettent pas de s'intéresser aux transactions souvent inférieures à un million d'euros.

Enfin, la Société s'interdisait auparavant de se porter acquéreur de biens qui ne rentraient pas dans l'exploitation de l'ancien actionnaire majoritaire FONCIA Groupe.

En étant indépendante, la Société pourra saisir les opportunités d'achat présentées par le réseau d'agences du groupe FONCIA. Les acquisitions seront effectuées à dire d'expert.

Le client vendeur d'un commerce, ou d'une surface de bureaux de moyenne taille, géré par le groupe FONCIA trouvera un acheteur en la Société plus facilement, dans la mesure où la Société occupera une niche dans les foncières en s'intéressant à un domaine délaissé parce que constitué de biens de petite taille dont la gestion ne peut s'effectuer que par l'intermédiaire d'un réseau dense réparti sur l'ensemble du territoire.

- Des achats extérieurs facilités par le réseau de prescripteurs que constitue le réseau d'agences du groupe FONCIA répartis sur l'ensemble du territoire.

Les emplacements actuels et futurs, toujours situés dans les zones les plus commerçantes de l'hyper centre des grandes villes, garantissent, quels que soient les locataires, la régularité et la stabilité des revenus en même temps que la liquidité des investissements.

La sous-traitance de la gestion au groupe FONCIA et à ses agences locales permettra à TERREÏS de bénéficier de capacités de gestion réparties sur l'ensemble du territoire, sans lesquelles la constitution d'un patrimoine de biens de petite et moyenne taille répartis sur de nombreuses villes s'avèrerait difficile. En effet, la proximité géographique des biens est une des conditions d'une gestion de bonne qualité.

Les coûts de gestion pratiqués par le groupe FONCIA seront moins élevés que les coûts qu'aurait entraînés la constitution d'une équipe de gestion dédiée.

La Société trouvera dans les cabinets FONCIA un apporteur d'affaires et un gestionnaire compétent et présent sur l'ensemble du territoire à des coûts très compétitifs, ce qui lui assurera :

- ✓ La transparence des conditions d'exploitation
- ✓ La régularité des revenus
- ✓ La création de valeur à moyen terme

La qualité des locataires et des emplacements, la division des risques résultant de la taille des investissements et une gestion attentive des actifs atténueront les effets des éventuels cycles immobiliers et contribueront à la régularité des revenus.

6.2.2 Financement de cette stratégie

La Société entend financer la stratégie principalement par capitaux propres dans la mesure où elle dispose d'une trésorerie existante importante, suffisante pour le financement du niveau d'investissement envisagé, à la suite de l'admission de ses actions sur le marché *Eurolist* d'Euronext Paris.

La Société n'exclut toutefois pas de souscrire des emprunts bancaires afin d'assurer ce financement, dès que le remboursement de certains crédits dont elle a bénéficié aura été effectué.

6.2.3 Management

La Société disposera d'une équipe de *management* dédiée, réunie au sein d'un comité d'investissement (voir paragraphe 16.3 - *"Comité d'investissement"*).

Le directeur des investissements sera Monsieur Jacky Lorenzetti, assisté d'un directeur adjoint des investissements et d'un attaché de direction.

6.3 PRESENTATION DU MARCHE DE LA SOCIETE

6.3.1 Le contexte macroéconomique [(i)]

Si 2004 avait surpris positivement grâce à quelques secteurs (automobile, biens d'équipement, immobilier), l'année 2005 est restée fragile. La croissance française n'a pas dépassé 1,4%. La consommation des ménages (+2,1% en 2005) a été l'un des principaux moteurs de la croissance, alors même que les gains de pouvoir d'achat sont restés limités et que la « vérité » des prix est sans doute incertaine. Ce sont notamment les produits manufacturés qui ont porté cette croissance (biens d'équipement en logement, téléphonie mobile, informatique, automobiles).

Au cours des six premiers mois de 2006, les dépenses de consommation des ménages en

produits manufacturés restent bien orientées. Elles ont progressé, tirées par les achats de biens d'équipement du logement et de textile. En revanche, la consommation de produits alimentaires reste affectée par les arbitrages des ménages au profit d'autres postes budgétaires.

L'année 2006 devrait à nouveau se caractériser par une forte agressivité tarifaire de la part des grands distributeurs, afin de défendre leurs parts de marché dans un contexte international de plus en plus concurrentiel. Le prix s'est donc durablement affirmé comme un facteur déterminant.

(i) Source : Etude CBRE, « Le marché des commerces en France », juillet 2006

6.3.2 Le marché des commerces de centre-ville [(i)]

L'année 2005 et les six premiers mois de 2006 ont connu une activité soutenue en immobilier commercial, avec notamment un nombre de transactions réduit, mais portant sur des biens plus ciblés.

Principales tendances immobilières :

- Des acteurs présents mais prudents, voire indécis ;
- Des surfaces unitaires recherchées de moindre importance (tranche de 150m² à 300m²);
- La poursuite des développements sur les villes moyennes et bassins de consommation actifs ;
- Des enseignes toujours confrontées à la rareté des emplacements « prime » ou à des emplacements inadaptés ;
- Des valeurs locatives stabilisées à des niveaux élevés et encore très tributaires de l'incidence « cession de droit au bail » ;
- Une longueur des délais de signature.

La majorité des enseignes sont conduites à mener une réflexion plus exigeante sur leur politique de croissance, de maillage et de positionnement.

Certaines ayant repris leurs plans de développement, d'autres, plus sélectives dans le choix stratégique des points de vente, se positionnent mais à des rythmes beaucoup plus lents. Enfin, certaines enseignes traditionnelles de périphérie complètent « maillage et image » par au moins une présence en centre-ville.

De plus en plus soucieuses de leur coût global d'investissement, ces dernières souhaitent que leurs emplacements soient rentables rapidement. Les valeurs locatives, toujours élevées pour les meilleurs emplacements, et la difficulté de maintenir leur chiffre d'affaires, peuvent motiver des remises en cause plus rapides.

Ainsi, pour un meilleur rendement au m², les enseignes privilégient des surfaces de moindre importance et préfèrent se recentrer sur des produits classiques.

Toutefois, l'offre de surfaces moyennes est de plus en plus rare dans les grandes villes. Les très grandes surfaces n'attirent plus vraiment les grandes enseignes, qui choisissent de « guetter l'opportunité », tout en s'interrogeant sur d'éventuels repositionnements.

Quelle que soit la problématique de positionnement des enseignes, des franchisés ou des indépendants, le dynamisme de centre-ville est un critère de choix important. Or, depuis trente ans, l'aménagement des centre-villes a été négligé au profit du logement et/ou des aménagements en périphérie. Concurrencé par les commerces de périphérie et les grandes surfaces, les centre-villes étaient en perte d'activité.

Pour pallier cette baisse continue, de nombreuses collectivités locales ont réfléchi à une politique de reconquête et de revitalisation de leur centre-ville qui se manifeste notamment par la régénération de commerce : aménagement piétonnier à Pau, vaste programme immobilier à Cholet, chantier dans le vieux Quimper, restructuration complète du centre-ville de Brest, ré-appropriation des quais à Orléans, jeux de couleurs à Saint-Etienne… En France, près d'une ville moyenne sur deux est actuellement peu ou prou engagée dans la rénovation profonde de son centre.

Re-dynamisé par les collectivités locales, le commerce traditionnel de centre-ville retrouve manifestement ses repères et son identité.

Trois grandes tendances peuvent éclairer la renaissance de l'activité en centre-ville.

- 2005 affiche un double bilan positif. D'une part, pour la première fois, le secteur des hypermarchés/supermarchés a perdu des clients au profit des commerces de centre-ville. D'autre part, les effectifs salariés du commerce en centre-ville progressent de nouveau (ce qui n'était plus le cas depuis quelques années).

- Au cours des dernières années, la population des centre-villes a sensiblement vieilli. Alors que les jeunes ménages privilégient le cadre de vie des communes périurbaines et rurales, les nouveaux retraités préfèrent se rapprocher des zones urbaines afin d'avoir accès aux services (notamment médicaux).

- L'exigence de proximité des consommateurs.

Les notions de disponibilité, d'accessibilité, de convivialité/authenticité et de services à la personne peuvent être particulièrement satisfaites en centre-ville dès lors que celui-ci est pensé pour évoluer avec les besoins des utilisateurs.

Pour faire face à la progression du hard-discount et à son rythme soutenu d'ouverture (+7% en 2005), les grandes chaînes alimentaires ont réinvesti les centre-villes avec des surfaces plus petites (de 80m² à 300m²). Mais, dans la majorité des villes moyennes, la difficulté de trouver ces surfaces est toujours d'actualité.

Les enseignes nationales comme les franchises multiplient les implantations au sein des rues les plus commerçantes. La question de l'uniformisation des cœurs de villes moyennes en France (mêmes rues piétonnes, mêmes enseignes, mêmes franchises…) se pose de plus en plus.

Le marché des emplacements secondaires offre toujours de réelles opportunités (nouveaux flux, consommateurs moins exigeants, loyers moins élevés s'ajustant plus facilement…). Certaines grandes chaînes de distribution et commerçants n'étant plus prêts à payer « n'importe quel prix » pour un emplacement, des désirs de repositionnement apparaissent. Toutefois, l'attitude haussière des propriétaires et l'incidence des cessions de droit au bail qui y contribuent, gèlent encore nombre de transactions.

Depuis quelques années et sous l'effet de la concurrence accrue entre les différents acteurs, les valeurs locatives ont augmenté de façon régulière dans la plupart des villes

moyennes. Toutefois, dans certaines villes (Bordeaux, Lille, Lyon, Rennes…) des corrections à la baisse ont pu être observées.

L'indicateur moyen des valeurs locatives en France de l'Argus de l'Enseigne s'établit au 1er avril 2006 à 663 €/m², contre 662€/m² un an plus tôt. Même si le panel des transactions n'est pas forcément homogène, les rares indicateurs existants font apparaître une vraie tendance à la stagnation. A moyen terme, les loyers devraient se stabiliser, sous réserve d'un éventuel décrochage des prétentions des droits au bail.

L'essentiel de la demande des enseignes se concentrant sur les artères principales, prestigieuses ou très commerçantes, les valeurs locatives (loyer+droit au bail) devraient rester à de niveaux élevés en 2006.

(i) Source : Etude CBRE, « Le marché des commerces en France », juillet 2006

6.3.3 Le marché des bureaux [(i)]

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 vénales 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 vénales, 2005 retrouve une configuration de marché plus classique.

La hausse moyenne observée au niveau Francilien en 2005 sur les valeurs vénales est de +11%, après une stabilisation en 2004. Le prix de vente moyen atteint 4.790 euros/m2 contre 4.300 euros/m2 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 vénales 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.

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

6.3.4 Environnement concurrentiel

Dans le cadre de son activité patrimoniale, la Société se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs dont la typologie peut être résumée de la manière suivante :

- des grandes foncières cotées françaises (Unibail, Klépierre, Mercialys..) ou internationales disposant d'un parc immobilier et d'une surface financière supérieure à celle de la Société. Cette capacité financière et cette aptitude à entreprendre des projets de taille significative en propre, offrent aux plus grands intervenants sur le marché la possibilité de répondre à des appels d'offres concernant des opérations d'acquisitions d'actifs ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition de la Société ;

- des foncières cotées de taille plus modeste généralement non spécialisées en murs de commerces (Mines de la Lucette, Affine…) ;

- des sociétés ou fonds d'investissements ainsi que des SCPI, spécialisées ou non sur les murs de commerces et présentant un patrimoine commercial et une capacité d'investissement très divers ;

- des sociétes de promotion spécialisées en urbanisme commercial ;

- des investisseurs particuliers indépendants de nature et de taille diverses.

6.4 DESCRIPTION DU PATRIMOINE ET DE L'ACTIVITE

6.4.1 Description du patrimoine immobilier

La Société est directement ou indirectement propriétaire de soixante-dix neuf (79) immeubles :

- sept (7) situés à Paris ;

- quatorze (14) en région parisienne ;

- cinquante sept (57) en province ;

- un (1) à l'étranger.

La répartition géographique, en valeur, de ces biens, s'établit comme suit :

- 24,17 % à Paris ;

- 54,26 % en région parisienne ;

- 20,70 % en province ;

- 0,87 % à l'étranger.

Ces biens représentaient une valeur d'actif globale au 30 juin 2006 de 82.917 K€ (expertise ATIS REAL en date du 30 mai 2006), cette valeur globale s'élevant à 84.952 K€ au 31 juillet 2006. Les biens immobiliers sis avenue Lebrun à Antony et 70 rue Saint Lazare à Paris 9ème représentent à eux seuls 54 % de la valeur globale mentionnée ci-dessus.

Les méthodes retenues par l'expert indépendant AtisReal, pour l'estimation des immeubles, sont les suivantes :

- la capitalisation du revenu locatif : cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement aux loyers réels ou escomptables, en tenant compte du niveau des loyers en cours par rapport aux valeurs locatives du marché correspondantes. Le taux de rendement résulte de l'observation des taux pratiqués sur le marché immobilier.

- par comparaison directe avec des cas similaires, obtenus par une étude des transactions intervenues sur le marché.

Ces deux méthodes ne sont pas applicables à chaque immeuble indifféremment, en fonction de leur nature ou de leur condition d'occupation.

En effet, la première méthode est davantage appropriée à l'estimation d'immeubles acquis par des investisseurs, dont la préoccupation première consiste à obtenir la rentabilité optimale d'un capital investi.

Celle-ci peut avoir une double origine :

- le rendement locatif régulier ;

- l'espoir de plus-values à terme.

Chaque investisseur peut en fonction de ses besoins propres, privilégier l'une ou l'autre de ces deux composantes sachant qu'en règle générale, le rendement locatif est d'autant plus élevé que la plus-value à terme est moins assurée.

Cette méthode convient en conséquence essentiellement aux immeubles commerciaux (bureaux, entrepôts, murs de boutiques ….) dont le rendement est en général plus élevé, et que les utilisateurs évitent autant que possible d'acquérir pour éviter de grever leur trésorerie ainsi qu'à certains immeubles collectifs d'habitation.

L'estimation des différents immeubles par Atis Real a été effectuée en prenant chaque immeuble isolément. Ces estimations sont en conséquence différentes de celles qui auraient consisté à déterminer la valeur de chaque local composant un immeuble, pris unitairement, dans l'optique d'une évaluation lot par lot (une valeur en bloc est en effet toujours inférieure à la somme des prix au détail).

Les autres biens sont composés de petites unités (boutiques ou moyennes surfaces) et d'immeubles entiers souvent situés en centre ville. Le détail des immeubles détenus par la Société figure dans le tableau ci-après, illustrant leur valeur au 31 décembre 2005, au 31 mai 2006 et au 1er juin 2006 :

Valeurs d'expertise du patrimoine existant au 31 juillet 2006

CP	Ville	Adresse	Nature	Titulaire du bail	Date effet	Fin bail	Loyer actualisé € HT-HC	Surface Utile m^2 P	Valeur en 100 % au 31/12/05	Rendt sur loyer constaté
01210	Ferney Voltaire	Centre d'Aumard 55 av Voltaire	Bureaux	FONCIA Voltaire	29/12/2003	28/12/2012	43 478.44 €	204 m²	420 000 €	9.77%
13001	Marseille	1 rue Beauveau Bâtiment A	Bureaux	FONCIA Vieux Port	04/08/2000	03/08/2009	26 815.72 €	513 m²	400 000 €	6.32%
13006	Marseille	80 av du Prado	Bureaux	FONCIA SAGI S.A.	01/04/2005	31/03/2014	58 765 €	636 m²	715 000 €	7.75%
14000	Caen	24 rue de Strasbourg/2 pl. de la République	LCO et bureaux	FONCIA Bastard	01/01/2006	31/12/2014	148 000 €	447 m²	1 390 000 €	10.04%
14800	Deauville	17 Place Morny	Appartement	LANGLOIS	05/08/1995	04/08/2007	4 541 €	92 m²	125 000 €	3.43%
14800	Deauville	17 Place Morny	Appartement					90 m²	175 000 €	0.00%
26500	Bourg Les Valence	4/6 rue Jean Moulin	LCO	MAIRIE	15/04/2004	14/04/2010	3 695.20 €	28 m²	30 500 €	11.43%
31000	Toulouse	32 rue L Eydoux / 45 rte de Narbonne	Bureaux	FONCIA MPI	18/07/2003	17/07/2012	8 727.04 €	50 m²	97 500 €	8.44%
31000	Toulouse	32 rue L Eydoux / 45 rte de Narbonne	Bureaux	FONCIA MPI	01/10/2003	30/09/2012	7 329.56 €	33 m²	68 500 €	10.09%
33000	Bordeaux	14 allée de Tourny	LCO et bureaux	FONCIA Tourny	14/01/1999	13/01/2008	44 029.92 €	523 m²	575 000 €	7.22%

33700	Mérignac	25 place Charles de Gaulle Mérignac	LCO et bureaux	FONCIA Gairin Calvo	25/06/2001	24/06/2010	37 257.16 €	118 m²	265 000 €	13.26%
33700	Mérignac	1 rue de la vieille église	LCO et bureaux	LITTLE PHONE	13/02/2004	12/02/2013	9 147 €	49 m²	105 000 €	8.22%
33700	Mérignac	1 rue de la vieille église	LCO et bureaux	OREVAD	01/12/2000	30/11/2009	7 067.16 €	64 m²	77 000 €	8.66%
33700	Mérignac	1 rue de la vieille église	LCO et bureaux					49 m²	65 000 €	0.00%
38200	Vienne	70 rue Victor Hugo / 4 Stendhal / 51 cours Romestang	LCO et bureaux	FONCIA l'Immobilière	04/08/2000	03/08/2009	17 877.16 €	358 m²	205 000 €	8.23%
38200	Vienne	68 rue Victor Hugo / 4 rue Stendhal	LCO et bureaux	FONCIA l'Immobilière	04/08/2000	03/08/2009	10 726.28 €	128 m²	111 000 €	9.12%
38300	Bourgoin Jallieu	98, rue de la liberté	LCO	FONCIA l'Immobilière	04/08/2000	03/08/2009	12 514.04 €	204 m²	154 000 €	7.67%
44000	Nantes	2 place Delorme (1er étage)	Bureaux	FONCIA L'Océanic	29/01/1999	28/01/2008	18 345.76 €	261 m²	255 000 €	6.79%
45100	Orléans	129 rue St Marceau	LCO et bureaux	FONCIA Cuille	01/01/2001	31/12/2009	31 926 €	544 m²	340 000 €	8.86%
45502	Gien	5 rue Victor Hugo	LCO	FONCIA Cuille	04/08/2000	03/08/2009	4 469.36 €	90 m²	52 000 €	8.11%

CP	Ville	Adresse	Nature	Titulaire du bail	Date effet	Fin bail	Loyer actualisé € HT-HC	Surface Utile m2 P	Valeur en 100 % au 31/12/05	Rendt sur loyer constaté
56000	Vannes	3 rue de Normandie	Studio	LE MOAN	15/07/2005	14/07/2008	2 432.64 €	20 m²	32 500 €	7.06%
56000	Vannes	3 rue de Normandie	Studio	LE GOSLES	01/07/2005	30/06/2008	2 136.96 €	20 m²	34 500 €	5.84%
59000	Lille	95 quai des Chevillards Rés. Isle Royale	LCO	FONCIA Buat	28/06/2000	27/06/2009	2 179.72 €	16,5 m²	25 000 €	8.23%
59000	Lille	128 route nationale	LCO et bureaux	FONCIA Buat	04/08/2000	03/08/2009	18 771 €	150 m²	205 000 €	8.64%
64000	Pau	9 rue Montpensier	Appartement et bureaux	FONCIA Boussard MCI	10/02/2003	09/02/2012	11 765.76 €	98 m²	126 000 €	8.81%
67000	Strasbourg	2 quai Turkheim	Bureaux	FONCIA Immobilière Halles	04/08/2000	03/08/2009	64 357.96 €	753 m²	710 000 €	8.55%
67000	Strasbourg	25 bd Pdt Wilson	Bureaux	FONCIA Lobstein	28/05/2002	27/05/2011	64 433.12 €	657 m²	700 000 €	8.68%
67100	Strasbourg	88 av Jean Jaurès	Bureaux	FONCIA Bintz	27/06/2003	26/06/2012	59 010.60 €	447 m²	625 000 €	8.91%
69002	Lyon	2/4 quai St Antoine	LCO et bureaux	FONCIA Saint Antoine	07/10/2003	06/10/2012	81 908.28 €	654 m²	905 000 €	8.54%
74100	Annemasse	5, av Jules Ferry	Bureaux	FONCIA Molland	15/03/1999	14/03/2008	3 651.20 €	30 m²	35 000 €	9.84%
74100	Annemasse	3 av.Jules Ferry	Bureaux	FONCIA Molland	15/06/2000	14/06/2009	4 488.68 €	38 m²	44 000 €	9.62%

74140	Douvaine	65 rue du Centre	LCO et habitations	FONCIA Chablais	05/03/2004	04/03/2013	30 490.20 €	161 m²	335 000 €	8.59%
74200	Thonon-les-Bains	1 bd Georges Andrieu	LCO et bureaux	FONCIA Chablais	01/01/2001	31/12/2009	52 369.32 €	525 m²	520 000 €	9.50%
75014	Paris	55/59 rue Daguerre 26/28 rue Gassendi	Bureaux	FONCIA Lutéce	12/02/2002	11/02/2011	67 832.80 €	405 m²	800 000 €	8.00%
77700	Bailly Romainvilliers	1/3 place de l'aunette	LCO	FONCIA Val de Marne	04/08/2000	03/08/2009	43 624 €	136 m²	440 000 €	9.35%
78500	Sartrouville	28 av de la République 15/17 av de la Concorde	LCO et bureaux	FONCIA Agence Moderne	01/07/2002	30/06/2011	27 443.76 €	175 m²	275 000 €	9.41%
78500	Sartrouville	28 av de la République	LCO et bureaux	FONCIA Agence Moderne	01/07/2002	30/06/2011	69 577.88 €	753 m²	900 000 €	7.29%
78700	Conflans St Honorine	54, av Carnot	Bureaux	FONCIA Vexin	23/02/1999	22/02/2008	11 007.44 €	203 m²	167 000 €	6.22%
82000	Montauban	16 Place Prax Paris	LCO	FONCIA Groc	04/08/2000	03/08/2009	12 514 €	113 m²	115 000 €	10.27%
83270	Saint Cyr sur Mer	Place du Hameau	Bureaux	FONCIA Baies du Soleil	21/05/2002	20/05/2011	7 287.52 €	85 m²	85 000 €	8.09%
86000	Poitiers	5 rue Pétonnet / 31 rue de la Marne	LCO et bureaux	FONCIA Marmignon Rodriguez	01/01/1998	31/12/2006	67 187.88 €	356 m²	600 000 €	10.56%

CP	Ville	Adresse	Nature	Titulaire du bail	Date effet	Fin bail	Loyer actualisé € HT-HC	Surface Utile m2 P	Valeur en 100 % au 31/12/05	Rendt sur loyer constaté
92130	Issy Les Moulineaux	14 et 16 rue du Gal Leclerc	LCO	FONCIA Lutèce	01/01/2002	31/12/2010	11 528.80 €	45 m²	140 000 €	7.77%
92160	Anthony	19 rue A. Mounié	Boutique	FONCIA Colbert	04/08/2000	03/08/2009	35 754.32 €	120 m²	414 000 €	8.15%
92340	Bourg La Reine	82 rue Gal Leclerc/ 63 bd Mal Joffre	Bureaux	Betterem C2B Aduneo	01/04/2000	31/03/2009	150 940 €	813 m²	1 880 000 €	7.57%
92500	Rueil Malmaison	7 rue Maurepas + 2 rue Mouillon	LCO et bureaux	FONCIA Foubert	01/04/2004	31/03/2013	88 656.16 €	374 m²	1 070 000 €	7.82%
94190	Villeneuve St Georges	12 place Pierre Semard	Bureaux et habitations	FONCIA Val d'Essonne	02/04/2001	01/04/2010	26 612.28 €	361 m²	370 000 €	6.79%
95150	Taverny	14, rue de Paris	Bureaux	FONCIA Vaucelles	01/03/2003	28/02/2012	50 658.20 €	580 m²	585 000 €	8.17%
13001	Marseille	19 Cours Joseph Thierry	LCO et bureaux	Centre de Test Barbara	01/05/1991	30/04/2000	16 866.60 €	174 m²	205 000 €	7.76%
30000	Nîmes	7 bd Alphonse Daudet	LCO et bureaux	FONCIA Languedoc Provence	07/10/2004	06/10/2013	9 278.78 €	50 m²	93 000 €	9.41%
31000	Toulouse	32 rue L Eydoux / 45 rte de Narbonne	Appartement + Pk	FONCIA MPI	26/10/2004	25/10/2013	6 655.84 €	23 m²	62 000 €	10.13%
31000	Toulouse	32 rue L Eydoux / 45 rte de Narbonne	Appartement + Pk	FONCIA MPI	10/01/2005	09/01/2014	10 171.74 €	50 m²	123 000 €	7.80%

31000	Toulouse	32 rue L Eydoux / 88 rte de Narbonne	LCO	FONCIA MPI	01/01/2006	31/12/2014	25 000 €	116 m²	249 000 €	9.47%
31000	Toulouse	32 rue L Eydoux / 45 rte de Narbonne	Appartement + Pk	FONCIA MPI	01/01/2006	31/12/2014	9 000 €	30 m²	77 000 €	11.03%
64200	Biarritz	5 bis rue Helder / 2 av. de Verdun	LCO	FONCIA Bolling le Bâtiment	01/01/2005	31/12/2014	25 000 €	216 m²	285 000 €	8.28%
64400	Oloron Ste Marie	19 rue Alfred Vigny	LCO	FONCIA Boussard MCI	01/01/2005	31/12/2013	17 221.47 €	125 m²	197 000 €	8.61%
75017	Paris	59 rue de la Condamine	Bureaux	LOGSYS	22/02/2005	21/02/2014	90 000 €	418 m²	1 090 000 €	7.79%
76000	Le Havre	49 cours de la république/20 rue de Turenne	LCO et bureaux	FONCIA Bastard	02/08/2004	01/08/2013	3 648.08 €	47	36 500 €	9.43%
							Total mission 1		**20 181 000 €**	

CP	Ville	Adresse	Nature	Titulaire du bail	Date effet	Fin bail	Loyer actualisé € HT-HC	Surface Utile m² pondéré	Valeur € HD 100 % au 31/05/06	Rendt sur loyer constaté
30159	HANOVRE **Allemagne**	30 Lange Laub	Commerce +bureaux + parkings	FONCIA VOW	soumis au Droit ALLEMAND		49 697.52 €	453 m²	720 000 €	6.67
56000	VANNES	3 Place Olivier Delourme	logement	LOCAL VACANT[1]				21 m²	40 000 €	6.30
75009	PARIS	70 rue St Lazare	Commerce +bureaux + parkings	FONCIA FRANCO SUISSE	01/08/2005	31/07/2014	702 000 €	5 327 m²	10 700 000 €	6.18
29200	BREST	32/34 rue Amiral Linois	Commerce +bureaux + parkings	FONCIA VIEL	01/01/2006	31/12/2014	71 668.60 €	378 m²	770 000 €	8.77
74500	MEMISES	Residence Les Effales	commerce	FONCIA MOYNAT PILLET	01/01/2006	31/12/2014	2 400 €	23 m²	24 000 €	9.60
33000	BORDEAUX	19 rue VITAL CARLES - 32 RUE POQUELIN	Commerce +bureaux	FONCIA CHABANEAU	20/10/2005	19/10/2014	120 000 €	835 m²	1 500 000 €	7.53
56100	LORIENT	12 rue PAUL BERT - 15 RUE	Commerce +loc prof	FONCIA ATLANTIQUE	19/09/2005	18/09/2014	69 000 €	639 m²	1 050 000 €	6.84

[1] Le rendement de 6,30 %, basé sur un loyer potentiel de marché de 2 646 €/an, est en fait plus élevé puisque le bien a été loué début septembre sur la base d'un loyer égal à 3 300 €/an.

		AUGUSTE NAYEL	+ logement							
69002	LYON	2 quai St Antoine	commerce	FONCIA SAINT ANTOINE	26/04/2006	25/04/2015	24 600 €	59 m²	300 000 €	7.71
44600	St NAZAIRE	113 avenue de la Republique	bureaux	FONCIA AGENCE DE L'EUROPE	01/04/2006	31/03/2015	10 165 €	66 m²	135 000 €	7.11
07500	GUILHERAND	13 Impasse des Tournesols	bureaux	FONCIA REPUBLIQUE	12/05/2006	11/05/2015	21 400 €	361 m²	210 000 €	9.60
							Total Mission 2		**15 449 000 €**	

CP	Ville	Adresse	Nature	Titulaire du bail	Date effet	Fin bail	Loyer actualisé € HT-HC/an	Surface Utile m² pondéré	Valeur € HD 100 % au 01/01/06	Rendt sur loyer constaté
34300	LE CAP D'AGDE	Résidence St Clair - impasse de la Misaine	Locaux Commerciaux	FONCIA AKTYS	15/06/2006	14/06/2015	32 100 €	54 m²	304 000 €	9.94%
66000	PERPIGNAN	36 Avenue Général de Gaulle	Locaux Commerciaux	FONCIA GOZE	28/06/2006	27/06/2015	28 890.00 €	191 m²	320 000 €	8.50%
75014	PARIS	1-3 rue Delambre / 202 bd raspail	Locaux Commerciaux	C.I.C	01/01/2000	31/12/2008	86 593.00 €	202 m²	1 635 000 €	4.99%
29200	BREST	36 rue Amiral Linois	Commerce +bureaux	Général Immobilière groupe Foncia	19/07/2006	16/07/2015	42 755.00 €	281 m²	400 000 €	10.06%
							Total Mission 3		**2 659 000 €**	
							Total mission 1 + 2 + 3		**38 289 000 €**	

Immeubles détenus par les sociétés dont les parts ont été apportées à la Société le 29 septembre 2006

CP	Ville	Adresse	Nature	Titulaire du bail	Date effet	Fin bail	Loyer actualisé € HT-HC/an	Surface Utile m² pondéré	Valeur € HD au 31/05/06	Rendt sur loyer constaté
45000	ORLEANS	1 place de Gaulle	Locaux commerciaux	FONCIA Barbier	01/07/1999	30/06/2008	12 609 €	66 m²	180 000 €	6.60%
75009	PARIS	29 rue Taitbout	Bureaux	SCM Lafayette	vacant	vacant	47 360 €	148 m²	720 000 €	6.19%
78100	St GERMAIN EN LAYE	16 rue de Paris	Locaux commerciaux et bureaux	FONCIA Val de Seine	01/10/2000	30/09/2009	67 576 €	215 m²	825 000 €	7.71%
92200	NEUILLY/SEINE	20 bis rue Philippe	Bureaux	SDM	01/01/2003	31/12/2001	27 978 €	457 m²	2 530 000 €	4.92%
				Bossard	01/09/1998	31/08/2007	37 880 €			
				page Interim	01/10/1999	30/09/1999	66 380 €			
							132 238 €			
75018	PARIS	90 rue Damremont	Bureaux	FONCIA Paris	01/01/2005	31/12/2013	326 433€	1 143 m²	4 540 000 €	6.77%
			Parkings[1]	FONCIA Paris		01/11/2056	15 840€		268 000 €	
75008	PARIS	102 rue du Fbg St Honoré	bureaux	Nomen International	01/12/2000	30/11/2009	150 047€	280 m²	1 920 000 €	7.36%

28000	CHARTRES	30 rue G. Fessard	Locaux commerciaux	Imprimerie St Michel	01/09/1998	31/08/2007	23 910 €	316 m²	280 000 €	8.04%
							Total		**11 263 000 €**	

(1) Le total mentionné dans le rapport d'expertise sur les immeubles apportés et les immeubles détenus par les sociétés dont les parts ont été apportés à la Société correspond à un total de 10.995.000 euros, la différence avec la somme de 11.263.000 euros, figurant ci-dessus, est de 268.000 euros, ce qui correspond à la valeur actuelle de la concession des parkings, valeur non comprise dans le champ d'application dudit rapport.

CP	Ville	Adresse	Nature	Titulaire du bail	Date effet	Fin bail	Loyer actualisé € HT-HC/an	Surface Utile m² pondéré	Valeur € HD 100 % au 31/05/06	Rendt sur loyer constaté
92160	Antony	11/15 avenue Le Brun Croix de Berny	Bureaux	FONCIA groupe	01/10/2005	30/09/2014	2 368 467.00 €	10749	**35 400 000 €**	6.57%

							TOTAL MISSION 1 + 2+ 3 + immeubles des SCI + Lebrun		**84.952.000 €**	

6.4.2 Principaux locataires

Au jour de l'enregistrement du présent document de base, l'essentiel des immeubles détenus par la Société font l'objet de contrats de bail conclu entre la Société, d'une part, et FONCIA Groupe et ses filiales, d'autre part.

Voir paragraphe 6.4.1 – *"Description du patrimoine immobilier"* pour une liste exhaustive des locataires.

6.4.3 Structure des baux et des loyers

Les loyers facturés par la Société, sur une base pro forma au 30 juin 2006, au titre des baux conclus avec des sociétés du groupe FONCIA, s'élèvent à 4,5 millions d'euros, représentant 87,6% de la masse globale des loyers facturés par la Société.

L'ensemble des baux constituant le patrimoine de la Société sont des baux déplafonnés. A ce titre, le droit au bail n'a pas d'impact sur la valorisation des loyers afférents à ces baux : leur renégociation peut être entreprise avec les preneurs lors du renouvellement du bail aux conditions de marché.

6.4.3.1 Bail conclu avec les filiales du groupe FONCIA

Depuis la réalisation de l'opération d'apport de l'intégralité des parts sociales composant le capital de la SCI DES 11 A 15 AVENUE LEBRUN décrite dans le paragraphe 5.1.5.2 du présent document de base, la Société est propriétaire de l'immeuble, situé à Antony, où est installé le siège social administratif de FONCIA Groupe.

Cet immeuble fait l'objet d'un bail commercial conclu avec FONCIA Groupe pour une durée de neuf (9) années, dont six (6) années fermes, qui court depuis le 1er octobre 2005 pour se terminer le 30 septembre 2014.

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel, en principal, hors T.V.A et taxes de 2.368.467,00 euros. Ce loyer est indexé annuellement en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

6.4.3.2 Baux conclus avec les autres filiales de FONCIA Groupe

Sur les soixante dix-neuf (79) immeubles détenus par la Société au jour de l'enregistrement du présent document, soixante dix-huit (78) font l'objet de baux commerciaux signés avec les filiales de FONCIA Groupe. L'ensemble se compose de quatre vingt un (81) baux, comprenant un local vacant (Deauville, place Morny), et vingt (20) baux conclus avec des sociétés n'appartenant pas au groupe FONCIA.

Ces baux présentent des modalités identiques et ont été établis à partir d'un modèle type dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- ils sont conclus pour une durée de 9 ans ;

- les loyers sont soumis à une indexation annuelle basée sur l'indice ICC ;

- les loyers versés sont dits ""triple net" c'est-à-dire net de charges d'exploitation, d'entretien et de réparations ;

- le preneur du bail verse entre les mains du bailleur un dépôt de garantie correspondant à 3 mois de loyer principal.

6.5 ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES

Les baux conclus entre la Société et ses locataires prévoient une prise en charge de l'ensemble des coûts au titre des assurances par le locataire, ces baux étant tous des baux dits "triple nets".

6.5.1 Politique de couverture

La Société fait appel à un des premiers cabinets de courtage spécialisé en assurance de biens immobiliers, Assurimo, filiale du groupe FONCIA. Un courtier spécifique réservé à la Société a été bâti par Assurimo pour couvrir les immeubles auprès de la société Swiss Life aux meilleures conditions de garantie.

De manière générale, la Société estime que les polices d'assurance dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

6.5.1.2 Polices multirisques immeubles

Une police mère a été souscrite auprès du courtier Assurimo. Elle s'applique à l'ensemble des biens immobiliers dans le cadre d'un avenant spécifique par immeuble.

Les polices multirisques immeubles souscrites pour les immeubles détenus par la Société présentent, en conséquence, toutes les même garanties.

Le tableau ci-dessous récapitule le niveau de couverture des principaux risques suivants, étant précisé que cette liste ne saurait être exhaustive :

Incendie, foudre, explosion	A concurrence du montant des dommages A concurrence de la valeur à neuf, ou de reconstruction ou de remplacement (pour les dommages aux biens) A concurrence de deux années maximum (pour les pertes de loyers)
Tempête, grêle, neige	A concurrence de la valeur de reconstruction pour les dommages aux biens
Terrorisme, attentats, émeutes, mouvements populaires et vandalisme	A concurrence du montant des dommages vétusté déduite
Dégâts des eaux	A concurrence de 30.490 € (pour les débordements, refoulements, et engorgements des égouts) A concurrence de 7.622 € (pour les infiltrations) A concurrence de la valeur à neuf (pour les dommages aux bâtiments)
Vol	A concurrence du montant des dommages vétusté déduite (pour dommages aux biens, vol d'embellissements et installations diverses, détériorations immobilières…) A concurrence du montant des dommages vétusté déduite (pour vol de biens mobiliers d'une valeur unitaire inférieure ou égale à 20.000 €)

	A concurrence de 22.867 € (pour vol du fait des préposés ou des copropriétaires)
Bris de glace	A concurrence de la valeur de remplacement (pour glaces, verres, miroiterie, glaces de panneaux solaires….) A concurrence de 3.049 € (pour frais supplémentaires de pose, maçonnerie, serrurerie, échafaudage…)
Responsabilité civile	A concurrence de 8.000.000 € par sinistre tous dommages confondus (pour dommages corporels, dommages matériels, et dommages immatériels consécutifs) A concurrence de 381.123 € par année d'assurance (pour pollution accidentelle)
Défense et recours	A concurrence de 30.490 €

6.5.1.3 Assurance responsabilité civile des mandataires sociaux

N/A

6.5.2 Information complémentaire concernant certains risques

N/A

7. ORGANIGRAMME

7.1 ORGANIGRAMME DE LA SOCIETE

L'organigramme de la société se présente de la façon suivante :

TERREÏS

SCI 102 rue Faubourg St Honoré 99,90%	**SCI 20 rue Louis Philippe 99%**	**SCI Fessard Chartres 99.50%**	**SCI Les Fleurs de Damrémont 99.90%**	**SCI 29 Taitbout Immobilier 99.89%**	**SCI des 11 à 15 Avenue Lebrun 99.99%**

La société FONCIA Groupe détient une participation dans le capital de la Société. FONCIA Groupe détient également la société FONCIA S.A, la société C3I, la société FONCIA Belgium, la société FONCIA Switzerland, et la société FONCIA Deustchland.

La Société détient également la totalité du capital de la société V.P.I – Valorisation Patrimoine Immobilier, société par actions simplifiée au capital de 37.000 euros dont le siège social est situé 3, rue de Londres 75009 Paris, immatriculée sous le numéro d'identification unique 431 413 673 RCS Paris.

Les flux financiers existants entre la Société et la société FONCIA Groupe sont afférents aux conventions de prestations de services conclues entre les deux sociétés, ayant pour objet de permettre le fonctionnement et le développement de la Société :

- un mandat de gérance pour la gestion des immeubles pour un coût 2005 de 19 616 euros ;

- une convention d'assistance administrative pour la gestion de la société moyennant un honoraire annuel de 13 000 euros.

En outre, le 29 septembre 2006, la Société a conclu une convention de prestations de services avec FONCIA S.A. (voir section 19 - *"Opérations conclues avec des apparentés").*

7.2 REORGANISATION

Changement de dénomination sociale

La Société, initialement dénommée "Foncière FONCIA", a changé de dénomination sociale aux termes de la décision de l'assemblée générale du 29 septembre 2006.

Transformation de la Société en société anonyme

En vue de l'admission de ses actions sur le marché *Eurolist* d'Euronext Paris, la Société, initialement constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée, a été transformée en société anonyme à conseil d'administration aux termes d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire en date du 29 septembre 2006.

8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

8.1 ACTIFS IMMOBILIERS

Les principaux actifs immobiliers détenus par la Société sont les suivants (voir également paragraphe 6.3.1 - *"Description du patrimoine immobilier"*) :

8.1.1 11 à 15 avenue Lebrun à Antony (92)

Il s'agit d'un immeuble entier livré en décembre 2005 à usage principal de bureaux.

Construit sur un terrain de 6.009 m², cet immeuble présente une architecture moderne de belle facture, s'intégrant aux abords du parc de Sceaux.

Il est situé à l'entrée d'Antony, près du carrefour dit de La Croix de Berny et bénéficie d'une bonne desserte routière et de transports en commun.

Sa surface utile est de 10.749 m² répartis en bâtiments, élevés sur deux niveaux de sous-sol.

Sa valeur vénale (expertise ATIS REAL en date du 7 avril 2006) est de 35.400.000 € hors taxes, hors frais.

8.1.2 3 rue de Londres – 70 rue St Lazare à Paris (9ème)

Ensemble immobilier composé de deux bâtiments communicants, l'un en façade rue de Londres et l'autre en face rue Saint Lazare à usage de bureaux (étages) et de local commercial (rez-de-chaussée).

L'immeuble est situé près de la place d'Estienne d'Orves dans le quartier "Saint Georges" Paris 9ème. Il est proche des Grands Magasins, de la gare Saint Lazare avec une excellente desserte par les transports en commun.

Construit au début du XXème siècle, cet ensemble immobilier a été entièrement rénové et réaménagé durant le 2ème semestre 2005 ; il est de ce fait en excellent état d'entretien et doté de prestations de qualité.

Sa valeur vénale (expertise ATIS REAL) est de 10.700.000 € hors taxes, hors droits.

8.1.3 90 rue Damrémont à Paris (18ème)

Ensemble immobilier composé d'un pavillon élevé sur sous-sol partiel, d'un rez-de-chaussée et de deux étages accolés à une construction récente également de deux étages.

L'immeuble est situé dans le 18ème, dans le quartier dit "Grandes Carrières". Il est d'accès aisé, bien desservi et jouit d'une grande tranquillité.

Le stationnement des automobiles est assuré dans le cadre d'un droit à jouissance de 12 emplacements de parkings au 73, rue Damrémont concédé par la municipalité.

Sa surface utile est de 1.197 m² et son état d'entretien a été jugé très bon par les experts.

Sa valeur vénale (expertise ATIS REAL) est de 4.540.000 € hors taxes, hors droits.

8.2 ENVIRONNEMENT

Dans le cadre de la détention d'actifs immobiliers, la Société est soumise à diverses réglementations et doit répondre aussi bien à des impératifs de prévention des risques pour la santé, de respect de la sécurité des personnes que de sauvegarde de l'environnement. Les principales caractéristiques de ces réglementations sont décrites ci-après, étant précisé que cette présentation n'a pas vocation à fournir une analyse exhaustive des réglementations auxquelles la Société est soumise.

8.2.1 Réglementation relative à la santé

Amiante

Longtemps utilisée dans le secteur de la construction pour ses propriétés d'isolation thermique, phonique, et de protection des structures contre les incendies, l'utilisation de l'amiante est interdite en France depuis le 1er janvier 1997, en raison de ses effets cancérigènes.

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante est définie aux articles R.1334-14 à R.1334-28 code de la santé publique.

Aux termes de la réglementation, le propriétaire est tenu de rechercher la présence

d'amiante dans l'immeuble qu'il détient, d'élaborer et de mettre à jour le dossier technique amiante. Ce dossier renseigne la localisation et l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante. Il indique également les travaux de retrait et de confinement effectués, le suivi de son état de conservation, ainsi que les consignes de sécurité à observer lors des procédures d'intervention, de gestion et d'élimination des déchets amiantés.

Lorsque l'établissement du dossier technique amiante révèle la présence d'amiante, le Code de la santé publique prévoit que le propriétaire doit alors faire vérifier l'état de conservation des flocages, calorifugeages et des faux-plafonds, et, en fonction de l'état de dégradation de l'amiante, procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante devant être achevés dans un délai de 36 mois.

Toutefois, l'obligation relative à l'établissement du dossier technique amiante ne concerne que les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Concernant les immeubles détenus préalablement, ceux qui ont été apportés à la Société et les immeubles détenus par les sociétés dont les parts ont été apportées à la Société le 29 septembre 2006 (voir paragraphe 5.1.5.2 - *"Description des opérations d'apports intervenues au bénéfice de la Société"*), les diagnostics réalisés ont pu mettre en évidence, pour certains immeubles seulement, la présence de traces d'amiante, ne nécessitant toutefois pas la mise en œuvre de travaux de désamiantage.

Prévention du saturnisme

Le saturnisme est une pathologie qui trouve ses origines dans l'absorption de plomb, à la suite notamment de la dégradation des revêtements des surfaces contenant du plomb et notamment les peintures. Le saturnisme provoque, selon les cas, des troubles anémiques ou des atteintes irréversibles du système nerveux.

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à l'intoxication au plomb est définie aux articles L.1334-1 à L.1334-12 et R.1334-1 à R.1334-13 du Code de la santé publique, tels que modifiés par le décret n°2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme.

A cet égard, lorsqu'un cas de saturnisme infantile ou un risque d'exposition au plomb pour un mineur est porté à la connaissance du préfet, celui-ci fait immédiatement procéder à une enquête sur l'environnement du mineur intoxiqué pour déterminer l'origine de l'intoxication.

Dans le cadre de cette enquête, le préfet peut faire procéder à un diagnostic portant sur les revêtements de l'immeuble ou de la partie d'immeuble habité ou fréquenté régulièrement par le mineur intoxiqué ou pour lequel un risque d'exposition au plomb a été déclaré.

Dans le cas où l'enquête sur l'environnement du mineur intoxiqué met en évidence la présence d'une source d'exposition au plomb susceptible d'être à l'origine de l'intoxication du mineur, avec des revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté, le préfet impose au propriétaire de procéder aux travaux nécessaires, c'est à dire de mettre en place des matériaux de recouvrement sur les surfaces identifiées et le cas échéant de remplacer certains éléments.

En outre, en cas de vente d'un bien immobilier construit avant le 1er janvier 1949, un constat de risque d'exposition au plomb présentant un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti, est produit en fonction de l'emplacement de l'immeuble dans une zone qualifiée comme étant à risque d'exposition au plomb.

Les immeubles détenus par la Société ne rentrent pas dans le champ d'application de cette réglementation qui s'applique aux immeubles d'habitation.

Prévention du risque de légionellose

Les légionnelles, bactéries responsables de nombreuses maladies, peuvent proliférer dans les réseaux et équipements dans lesquels circule de l'eau et dont la température est comprise entre 25 et 45°. Le risque de prolifération est important s'agissant notamment des installations d'eau chaude sanitaire (par exemple, douches) et de traitement de l'air (par exemple, tours aéroréfrigérantes).

L'immeuble de la rue Saint-Lazare (voir paragraphe 6.4.1 - *"Description du patrimoine immobilier"*) a fait l'objet les 8 mars et 2 août 2006 d'examens approfondis spécifiques, qui n'ont pas révélé d'anomalies.

L'immeuble d'Antony (voir paragraphe 6.4.1 - *"Description du patrimoine immobilier"*), qui est une construction récente, fait l'objet d'un contrat de maintenance prévoyant la surveillance de ce risque.

8.2.2 Réglementation relative à la sécurité des personnes

Ascenseurs

Une nouvelle réglementation introduite par le décret n°2004-964 du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs est venue compléter les dispositions antérieures et prévoit notamment que les ascenseurs font l'objet d'un entretien propre à les maintenir en bon état de fonctionnement et à assurer la sécurité des personnes, conformément aux dispositions des articles R.125-2-1 et R.125-2-2 du Code de la construction et de l'habitation.

8.2.3 Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement

Termites

La réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement liée aux termites est définie aux articles L.133-1 à L.133-6 et R.133-1 à R.133-2 du Code de la construction et de l'habitation.

La lutte contre les termites relève de la compétence des autorités municipales ou préfectorales. Un maire peut en effet enjoindre au propriétaire d'un immeuble de rechercher la présence de termites et de fournir à cet effet un état parasitaire dès lors que cet immeuble est situé dans une zone définie comme étant à risque par le conseil municipal.

La Société et ses locataires sont particulièrement attentifs au respect des dispositions réglementaires en matière de lutte contre les termites et satisferont à leurs obligations dans les meilleurs délais en cas de nécessité.

Les états parasitaires concernant les immeubles détenus par la Société ont été réalisés au moment des acquisitions et n'ont pas révélé de problèmes significatifs.

9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

9.1 PRESENTATION GENERALE

La Société est une société foncière qui a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location.

A la date du présent document de base, la Société est propriétaire d'un patrimoine, décrit plus haut (voir paragraphe 6.3.1 - *"Description du patrimoine immobilier"*).

Figurent ci-dessous les rapports du Président de la Société pour les exercices clos le 31 décembre 2005, 2004 et 2003.

FONCIERE FONCIA

S.A.S. au capital de 100.000 €
Siège social : 3, rue de Londres
75009 PARIS

431 413 673 R.C.S. PARIS

RAPPORT DE GESTION

SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS

LE 31 DECEMBRE 2005

Chère Associée,

Je vous ai convoquée ce jour en Assemblée à l'effet d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005 pour lesquels j'ai établi, conformément aux prescriptions de l'article L 227-9 du Code de Commerce, le présent rapport de gestion.

I/ - IDENTIFICATION - CAPITAL - ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Je vous rappelle que :

- Le capital social s'élève à 100.000 et est divisé en 2.500 actions.
- Le siège social a été transféré du 3, rue de Stockholm (75008) PARIS au 3, rue de Londres (75009) PARIS par décision du Président en date du 23 décembre 2005 à effet du 1er janvier 2006.
- Les mandats des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant, à savoir respectivement de la Société SOFIDEEC et de la Société DELOITTE & ASSOCIES, venant à expiration ce jour, je vous propose de bien vouloir les renouveler pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

II/ - EXAMEN DES COMPTES ANNUELS

Je vais maintenant vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2005 après présentation des comptes dudit exercice, les différents documents s'y rapportant ayant été mis à votre disposition au siège social.

II/ 1. Mode de présentation et méthodes d'évaluation

La présentation des comptes qui vous sont soumis et les méthodes retenues pour leur évaluation n'ont pas subi de modification significative par rapport à celles utilisées pour l'élaboration des comptes de l'exercice précédent. Ces comptes continuent d'être établis dans le respect des principes de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle.

Toutefois, il convient de préciser que dans le cadre du respect du règlement CRC n° 2004-06 du 23 novembre 2004 sur la définition et l'évaluation des actifs, applicable dès le 1er janvier 2005, la Société a retenu la méthode prospective. Conformément à ce règlement, les charges à étaler figurant au bilan d'ouverture de l'exercice pour un montant de 284.517 € ont été constatées en "Report à nouveau".

Par ailleurs, les frais d'acquisition d'immobilisations engagés au cours de l'exercice 2005 ont été comptabilisés en charges selon leur nature.

II/ 2. Présentation des comptes

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2005, votre Société a réalisé un chiffre d'affaires de 2.346.678 € contre un chiffre d'affaires de 1.613.399 € l'année précédente, soit une progression de l'ordre de 45,45 %.

En raison de la comptabilisation en charges des frais d'acquisition des immobilisations, les charges d'exploitation ont augmenté pour passer de 1.212.435 € en 2004 à 2.214.251 € en 2005.

Le résultat courant avant impôt s'élève à (697.381 €). Corrigé du résultat exceptionnel de 1.032 €, il entraîne une perte pour l'exercice de (696.349 €) contre un résultat bénéficiaire après impôt de 95.726 € au 31 décembre 2004.

Il en résulte que les capitaux propres sont devenus inférieurs à la moitié du capital social.

Le bilan au 31 décembre 2005 se totalise à 28.856.825 € contre 10.859.699 € à la clôture de l'exercice précédent, l'actif immobilisé ressortant à 25.925.199 € contre 9.879.145 € l'année antérieure. Cette progression est due pour l'essentiel à l'acquisition en juillet 2005 de deux immeubles, l'un sis 70, rue Saint Lazare et 3, rue de Londres à PARIS pour un montant hors frais de 14.400.000 €, l'autre sis 19, rue Vital Carle à BORDEAUX à hauteur de 1.400.000 €.

L'application à compter du 1er janvier 2005 du règlement CRC n° 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs n'a eu aucun impact sur les comptes de l'exercice.

II/ 3. Proposition d'affectation du résultat

Je vous propose de bien vouloir affecter la perte de l'exercice, qui s'élève à (696.348,83 €) en compte "Report à nouveau".

Je vous rappelle qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

II/ 4. Filiales et participations

Aucune prise de participation n'est à signaler en 2005. En revanche, votre Société a absorbé par voie de déclaration de dissolution et transmission universelle de patrimoine les sociétés civiles immobilières suivantes :

- SCI LA KORRIGANE
- SCI COCEAL
- SCI DU 14 ALLEE DE TOURNY A BORDEAUX
- SCI DU 2 PLACE DE LA REPUBLIQUE
- SCI DU 2 PLACE DELORME A NANTES
- SCI DU 54 AVENUE CARNOT A CONFLANS SAINTE HONORINE
- SCI DUKEROY
- SCI REPUBLICA.

III/ SITUATION DE LA SOCIETE ET PREVISIONS

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2005 votre Société a poursuivi normalement son activité dont l'évolution prévisible n'appelle pas de commentaires particuliers.

IV/ EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Monsieur Jacques ANDREVON a été nommé en qualité de Directeur Général à compter du 16 février 2006.

V/ RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Je vous rappelle que votre Société n'exerce aucune activité de recherche et de développement.

VI/ CONVENTIONS REGLEMENTEES

Au titre de l'exercice écoulé, il n'a été conclu aucune convention entre la Société et son Président ou l'Associée unique.

VII/ QUESTIONS DIVERSES

Je me tiens à votre disposition pour vous donner tous éclaircissements que vous pourriez souhaiter.

FONCIERE FONCIA

S.A.S. au capital de 100 000 €
Siège social : 3, rue de Stockholm
75008 PARIS

431 413 673 R.C.S. PARIS

RAPPORT DE GESTION

SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS

LE 31 DECEMBRE 2004

Chère Associée,

Je vous ai convoquée ce jour en Assemblée à l'effet d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2004 pour lesquels j'ai établi, conformément aux prescriptions de l'article L 227-9 du Code de Commerce, le présent rapport de gestion.

I/ - IDENTIFICATION - CAPITAL - ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Je vous rappelle que :

- Le capital social s'élève à 100 000 € et est divisé en 2 500 actions.
- Le Commissariat aux comptes de votre Société est assuré par la Société SOFIDEEC dont le mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005.

II/ - EXAMEN DES COMPTES ANNUELS

Je vais maintenant vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2004 après présentation des comptes dudit exercice, les différents documents s'y rapportant ayant été mis à votre disposition au siège social.

II/ 1. Mode de présentation et méthodes d'évaluation

La présentation des comptes qui vous sont soumis et les méthodes retenues pour leur évaluation n'ont pas subi de modification significative par rapport à celles utilisées pour l'élaboration des comptes de l'exercice précédent. Ces comptes continuent d'être établis dans le respect des principes de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle.

II/ 2. Présentation des comptes

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2004, votre Société a réalisé un chiffre d'affaires de 1 613 399 € contre un chiffre d'affaires de 903 615 € l'année précédente, soit une progression de l'ordre de 78,5 %.

Corrélativement, les charges d'exploitation ont augmenté pour passer de 832 729 € en 2003 à 1 212 435 € en 2004.

Le résultat courant avant impôt s'élève à 31 057 €. Corrigé du résultat exceptionnel de 64 669 €, il entraîne un résultat bénéficiaire pour l'exercice de 95 726 € contre une perte de 1 271 € au 31 décembre 2003.

Le bilan au 31 décembre 2004 se totalise à 10 859 699 € contre 11 035 861 € à la clôture de l'exercice précédent, l'actif immobilisé ressortant à 9 879 145 € contre 9 336 478 € l'année antérieure.

II/ 3. Proposition d'affectation du résultat

Je vous propose de bien vouloir affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice, qui s'élève à 95725,91 €, en compte "Report à nouveau".

Je vous rappelle qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

II/ 4. Filiales et participations

Aucune prise de participation n'est à signaler en 2004.

III/ SITUATION DE LA SOCIETE ET PREVISIONS

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2004 votre Société a poursuivi normalement son activité dont l'évolution prévisible n'appelle pas de commentaires particuliers.

IV/ EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Depuis le clôture de l'exerice écoulé, votre Société a procédé à la dissolution de l'ensemble de ses filiales par voie de déclaration de dissolution et de transmission universelle de patrimoine.

V/ RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Je vous rappelle que votre Société n'exerce aucune activité de recherche et de développement.

VI/ CONVENTIONS REGLEMENTEES

Au titre de l'exercice écoulé, il n'a été conclu aucune convention entre la Société et son Président ou l'Associée unique.

VII/ QUESTIONS DIVERSES

Je me tiens à votre disposition pour vous donner tous éclaircissements que vous pourriez souhaiter.

FONCIERE FONCIA

S.A.S. au capital de 100 000 €
Siège social : 3, rue de Stockholm
75008 PARIS

431 413 673 R.C.S. PARIS

RAPPORT DE GESTION

SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS

LE 31 DECEMBRE 2003

Chère Associée,

Je vous ai convoquée ce jour en Assemblée à l'effet d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2003 pour lesquels j'ai établi, conformément aux prescriptions de l'article L 227-9 du Code de Commerce, le présent rapport de gestion.

I/ - IDENTIFICATION - CAPITAL - ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Je vous rappelle que :

- Le capital social s'élève à 100 000 € et est divisé en 2 500 actions.
- Le Commissariat aux comptes de votre Société est assuré par la Société SOFIDEEC dont le mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005.

II/ - EXAMEN DES COMPTES ANNUELS

Je vais maintenant vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2003 après présentation des comptes dudit exercice, les différents documents s'y rapportant ayant été mis à votre disposition au siège social.

II/ 1. Mode de présentation et méthodes d'évaluation

La présentation des comptes qui vous sont soumis et les méthodes retenues pour leur évaluation n'ont pas subi de modification significative par rapport à celles utilisées pour l'élaboration des comptes de l'exercice précédent. Ces comptes continuent d'être établis dans le respect des principes de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle.

II/ 2. Présentation des comptes

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2003, votre Société a réalisé un chiffre d'affaires de 903 615 € contre un chiffre d'affaires de 740 495 € l'année précédente, soit une progression de l'ordre de 22 %.

Les charges d'exploitation ont également augmenté pour passer de 606 135 € en 2002 à 832 729 € en 2003.

Le résultat courant avant impôt s'élève à -968 €. Corrigé du résultat exceptionnel de -303 €, il entraîne une perte pour l'exercice de 1 271 € contre un résultat bénéficiaire après impôt de 45 944 € au 31 décembre 2002.

Le bilan au 31 décembre 2003 se totalise à 11 035 861 € contre 8 632 017 € à la clôture de l'exercice précédent, l'actif immobilisé ressortant à 9 336 478 € contre 7 002 126 € l'année antérieure.

II/ 3. Proposition d'affectation du résultat

Je vous propose de bien vouloir affecter la perte de l'exercice, qui s'élève à 1 270,82 € en compte "Report à nouveau".

Je vous rappelle qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

II/ 4. Filiales et participations

Aucune prise de participation n'est à signaler en 2003.

III/ SITUATION DE LA SOCIETE ET PREVISIONS

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2003 votre Société a poursuivi normalement son activité dont l'évolution prévisible n'appelle pas de commentaires particuliers.

IV/ EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun événement particulier n'est survenu depuis la clôture de l'exercice social.

V/ RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Je vous rappelle que votre Société n'exerce aucune activité de recherche et de développement.

VI/ CONVENTIONS REGLEMENTEES

Au titre de l'exercice écoulé, il n'a été conclu aucune convention entre la Société et son Président ou l'Associée unique.

VII/ QUESTIONS DIVERSES

Je me tiens à votre disposition pour vous donner tous éclaircissements que vous pourriez souhaiter.

9.1.1 Comptes consolidés pro forma (normes IFRS)

Voir paragraphe 20.2.1 - *"Comptes consolidés pro forma (normes IFRS)".*

9.1.2 Hypothèses retenues pour l'établissement des comptes consolidés pro forma en IFRS

Voir paragraphe 20.2.1 - *"Comptes consolidés pro forma (normes IFRS)".*

9.1.3 Éléments de lecture des comptes consolidés pro forma et définition de certains éléments

Voir les annexes figurants au paragraphe 20.2.1 – "*Comptes consolidés pro forma normes IFRS*"

9.1.4 Principaux facteurs ayant une influence sur l'activité et les résultats de la Société

Les principaux facteurs dont la Société estime qu'ils ont une incidence sur son activité et ses résultats sont présentés ci-dessous.

Contexte macroéconomique

Le secteur de l'immobilier commercial est directement influencé par la conjoncture économique générale. Les principaux indicateurs économiques, notamment la croissance du Produit Intérieur Brut, le niveau des créations d'emploi, celui des taux d'intérêt et de l'inflation ou encore l'évolution de l'Indice du Coût de la Construction, sont susceptibles d'avoir, à plus ou moins long terme, une incidence sur l'activité et les résultats de la Société ainsi que sur la valeur de ses actifs.

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. Ce développement repose sur l'acquisition nette de nouveaux actifs immobiliers. Etant donné le nombre parfois restreint d'opportunités et le niveau de la concurrence parfois vif sur le marché sur lequel la société intervient, l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers de qualité pourrait se révéler difficile.

L'acquisition nette de nouveaux actifs immobiliers est susceptible de faire progresser les revenus locatifs de la Société en accroissant les surfaces exploitées. Par ailleurs, les rénovations permettent d'améliorer la qualité des actifs immobiliers en portefeuille et d'augmenter leur attractivité et donc, à terme, le montant des loyers facturés.

Taux d'occupation

L'évolution du taux d'occupation des actifs immobiliers de la Société a une influence directe sur ses revenus locatifs et sur la quote-part de charges locatives restant à la charge du propriétaire. Ce niveau de taux d'occupation pourrait être affecté par les difficultés rencontrées, voire la cessation d'activité de certains locataires, si une dégradation importante de la conjoncture économique générale se produisait.

Indexation

La révision annuelle des loyers est indexée sur l'évolution de l'Indice du Coût de la Construction du premier trimestre de chaque année, conformément au bail consenti par la

Société. Cet indice est publié par l'INSEE et permet une revalorisation annuelle du montant du loyer, en fonction de ses variations.

Conditions de renouvellement des baux

Le droit au renouvellement peut avoir un impact sur le niveau des loyers facturés dans la mesure où les locataires ont la faculté de renégocier les termes des baux à leur échéance. Par ailleurs, la résiliation d'un bail pourrait modifier le niveau du taux d'occupation.

Conditions de financement

L'évolution de l'endettement du groupe dépend de plusieurs facteurs, dont notamment le développement du portefeuille immobilier et la progression du montant des capitaux propres.

Par ailleurs les conditions de financement seront susceptibles d'avoir une influence sur son activité et ses résultats en fonction notamment de l'évolution des taux d'intérêts.

9.2 COMPARAISON DES COMPTES CONSOLIDES PRO FORMA AU 31 DECEMBRE 2004, AU 31 DECEMBRE 2005, ET AU 30 JUIN 2006 EN IFRS

Voir paragraphe 20.2.1 - *"Comptes consolidés pro forma (normes IFRS)".*

9.3 CALCUL DE L'ACTIF NET REEVALUE

en KE	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Valeur d'expertise des immeubles (valeur de réalisation)	82 917	45 384	29 683
Valeur Nette Comptable des Immeubles	-80 387	-42 999	-28 035
Ecarts d'acquisition	-2 250	-1 571	-1 571
Situation nette comptable	30 429	16 398	15 687
ACTIF NET REEVALUE (en valeur de réalisation)	30 709	17 212	15 764
Frais d'acquisition (6,2%) - sauf pour les immeubles neufs	2 934	2 801	1 840
ACTIF NET REEVALUE (en valeur de reconstitution)	33 643	20 013	17 604

<u>Actif net réévalué par action</u>

	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Actif net réévalué de réalisation, en KE	30.709	17.212	15.764
Actif net réévalué de reconstitution, en KE	33.643	20.013	17.604
Nombre d'actions	3.632.861	2.233.873	2.233.873
Actif net réévalué de réalisation, par action	8,42 €	7,71 €	7,06 €
Actif net réévalué de reconstitution, par action	9,26 €	8,96 €	7,88 €
Valeur nominale, par action	0,10 €	0,10 €	0,10 €

10. TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1 INFORMATION SUR LES CAPITAUX DE LA SOCIETE

Le solde de la dernière augmentation de capital intervenue le 29 septembre 2006 (pour un prix de 8,88 euros par actions prime d'émission incluse) a été libérée pour un montant total de 263.286,10 euros.

Voir paragraphe 21.2.7.2 - *"Evolution du capital social de la Société depuis sa création".*

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2005, la Société a réalisé un chiffre d'affaires de 2.346.678 euros.

En raison de la comptabilisation en charges des frais d'acquisition des immobilisations, les charges d'exploitations ont augmenté, pour un montant de 2.214.251 euros en 2005.

Le résultat courant avant impôt s'est établi à (693.381 euros). Corrigé du résultat exceptionnel de 1.032 euros, il a entraîné une perte pour l'exercice de (696.349 euros). Il en est résulté que les capitaux propres sont devenus inférieurs à la moitié du capital social.

La procédure de recapitalisation légale suivie a été la suivante : la Société a procédé à une augmentation de capital de 1.041.000 euros, correspondant à une incorporation de réserves pour 138.000 euros, et à une incorporation de compte courant pour 903.000 euros, suivie d'une réduction de capital correspondant à une résorption de pertes pour 886.206,12 euros et pour le solde, soit pour 154.793,88 à une affectation en compte de réserve indisponible.

10.2 FLUX DE TRESORERIE

Le tableau ci-dessous présente les flux de trésorerie pro forma de la Société au 30 juin 2006, 31 décembre 2005 et 31 décembre 2004 :

FLUX DE TRESORERIE (En milliers d'euros)		30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Résultat net consolidé		718	999	851
Dotations aux amortissements		803	807	645
Variation du Besoin en Fond de Roulement lié à l'activité		712	-1 838	690
Flux Net de Trésorerie généré par l'activité	***A***	***2 233***	***-32***	***2 186***
Acquisitions d'immeubles		-38 189	-15 771	-874
Variation des autres immobilisations financières		0	-1	0
Variation des autres immobilisations corporelles		391	-329	-145
Flux net lié aux opérations d'investissement	***B***	***-37 798***	***-16 101***	***-1 019***
Emission d'emprunts		25 837	15 260	695
Remboursement d'emprunts		-2 522	-849	-1 006
Apports des associés (variation des comptes courants)		2 777	1 155	-1 335
Augmentation de capital (apports)		12 424	0	0
Augmentation de capital (numéraire)		903	0	0
Variation des dettes rattachées aux acquisitions d'immeubles		2 159	0	0
Flux de Trésorerie lié aux opérations de financement	***C***	***41 578***	***15 566***	***-1 646***
Effet de périmètre				
Ecart d'acquisition (SCI Lebrun)	***D***	-679	0	0
Variation de Trésorerie	***E***	***5 334***	***-567***	***-479***
Trésorerie d'ouverture		-1 146	-579	-100
Trésorerie de clôture		4 188	-1 146	-579
Variation de Trésorerie		***5 334***	***-567***	***-479***

E = A + B + C + D

Voir en outre chapitre 20.1.2 - *"Comptes consolidés pro forma concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société".*

Le tableau ci-dessous présente les flux de trésorerie réels de la Société pour les exercices clos le 31 décembre 2003, 2004 et 2005 :

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE (en milliers d'Euros)	**2 005**	**2 004**	**2 003**
Opérations d'exploitation			
Résultat net de la société	-696	96	-1
Elimination des amortissements et provisions	702	588	478
Elimination des plus ou values de cession	66		53
Capacité d'autofinancement	**72**	**684**	**530**
Variation du besoin de fond de roulement lié à l'activité	**-1 979**	**599**	**-642**
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	**-1 907**	**1 283**	**-112**
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-15 183	-1 004	-2 978
Variation des autres immobilisations financières			-1
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	**-15 183**	**-1 004**	**-2 979**
Emission d'emprunts	15 338	695	3 264
Remboursement d'emprunts	-803	-604	-384
Variation des autres créances et dettes	1 969	-906	633
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	**16 504**	**-815**	**3 513**
Effet de périmètre et autres	-75	1	
VARIATION DE TRESORERIE	**-661**	**-535**	**422**
Trésorerie d'ouverture	-657	-122	-544
Trésorerie de clôture	-1 318	-657	-122
VARIATION DE TRESORERIE	-661	-535	422

10.3 INFORMATION SUR LES CONDITIONS D'EMPRUNT ET STRUCTURE DU FINANCEMENT

La Société a conclu plusieurs contrats de prêts avec différents établissements de crédit pour l'acquisition de plusieurs immeubles qu'elle détient.

Ces crédits sont à taux fixe, consentis pour une durée de quinze (15) ans, pour un montant représentant 100% du prix d'acquisition du ou des immeubles en vue de l'acquisition desquels ils sont souscrits.

Le remboursement est effectué à mensualités constantes.

Ces crédits sont pour la plupart garantis par un privilège de prêteurs de deniers sur le bien immobilier dont l'acquisition a fait l'objet du financement.

La structure du financement existant au sein de la Société est illustrée par le tableau suivant, et notamment par les ratios figurant dans ledit tableau :

			Social	proforma	social
	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2005	30/06/2006
Capitaux propres	237	333	-648	16 398	103
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9392	10051	26 543		26429
Emprunts et dettes financières divers	118	118	285	280	259
Compte courant d'associé (trésorerie centralisée)	1027	236	2 009	2 292	3202
Disponibilités			-8		-847
Emprunts à long terme				23 706	
Part à court terme des dettes financières				1 736	
Trésorerie nette				1 146	
DETTE NETTE	10 537	10 405	28 829	29 160	29 043
Terrains et constructions	8141	8539	25 115	43 520	27403
Dette / capitaux propres	4446%	3125%	N/A	178%	28197%.
Dette / valeurs des actifs (*Loan to Value*)	129%	122%	115%	67%	106%

Voir section 22 - *"Contrats importants"*, paragraphe 22.1 - *"Contrats de prêts"*.

10.4 INFORMATIONS CONCERNANT TOUTE RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX AYANT INFLUE SENSIBLEMENT OU POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT, DE MANIERE DIRECTE OU INDIRECTE, SUR LES OPERATIONS DE L'EMETTEUR

Il n'existe aucune restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur.

10.5 INFORMATIONS CONCERNANT LES SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES QUI SERONT NECESSAIRES POUR HONORER LES ENGAGEMENTS VISES AUX POINTS 5.2.3 ET 8.1

Outre la levée de fonds qui résultera de l'admission des actions de la Société sur le marché *Eurolist* by Euronext, il n'existe pas de sources de financements attendues au sens strict, pour le financement des projets suivants, que la Société a prévu de réaliser d'ici la fin de l'année (paragraphe 5.1.3 – *"Investissements futurs"*) :

- acquisition, à Noisy le Grand, de bureaux qui seront loués à une filiale FONCIA,
- acquisition, à Arcachon, d'un immeuble situé en centre ville qui sera loué à une filiale

FONCIA,

- acquisition, à Nîmes, de boutiques, de bureaux et de locaux professionnels en plein centre-ville,

- acquisition, à Béziers, d'une boutique en centre ville, située allée Paul Riquet, déjà occupée par une filiale de FONCIA.

L'investissement global prévu s'élève à deux millions d'euros (2.000.000 €). La Société a la capacité de financer l'ensemble de ces engagements sur fonds propres.

11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

L'activité de la Société consiste en "*l'acquisition par tous moyens, l'exploitation et la gestion, notamment la location de tous immeubles bâtis, la prise à bail de tous locaux et la sous-location, la construction d'immeubles en vue de leur vente ou de leur exploitation ou gestion, la prise de participation ou d'intérêts dans toutes les sociétés et entreprises françaises ou étrangères commerciales, financières ou autre*" ainsi que "*toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières, foncières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social*".

A ce titre, la Société ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

12.1 PRINCIPALES TENDANCES

Le marché de l'investissement pour le type d'immeubles que privilégie la Société, soit des petites et moyenne surfaces de bureaux et d'immobilier commercial, est particulièrement important.

Le secteur de l'immobilier de bureau sera encore privilégié par les investisseurs en 2006 grâce à son aspect plus sécurisé. Cependant la diversification au profit des commerces et locaux d'activité se poursuivra, notamment en province. Cette tendance sera favorisée par l'évolution des taux de rendement qui, même s'ils sont en baisse, restent plus élevés en province qu'en Ile de France.

12.2 REGIME FISCAL ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION VIS-A-VIS DES ACTIONNAIRES

La Société entend se situer dans le cadre du régime fiscal des SIIC prévu par les articles 208 C, 208 C bis et 208 C ter du Code Général des Impôts pour lequel elle optera après l'admission de ses actions aux négociations sur *Eurolist* d'Euronext Paris.

Le régime subordonne le bénéfice de l'exonération au respect de trois conditions de distribution suivantes :

(i) les bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles, ou de sous-location d'immeubles détenus dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier acquis ou conclu depuis le 1er janvier 2005, doivent être distribués à hauteur de 85% avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation,

(ii) les plus-values de cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail

portant sur un immeuble et de participations dans des sociétés ayant un objet identique aux SIIC ou de titre de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, doivent être distribuées à hauteur de 50% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation,

(iii) le cas échéant, les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ou d'une autre foncière SIIC qui lui est liée doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Les distributions prélevées sur ces bénéfices exonérés n'ouvrent pas droit au régime des sociétés mères. En revanche, les dividendes distribués par les SIIC à des personnes physiques résidentes en France peuvent bénéficier de l'abattement de 40%, d'un abattement fixe annuel et d'un crédit d'impôts.

Enfin, sous réserve de l'application de conventions internationales, les produits distribués par les SIIC et leurs filiales ayant opté à des personnes ayant leur domicile ou leur siège social hors de France sont assujettis à la retenue à la source de 25% prévue à l'article 119 bis, 2 du Code Général des Impôts.

Dans le cadre de son programme d'investissements, la Société se fixe comme objectif d'atteindre une valeur du portefeuille immobilier d'environ 140 millions d'euros à la fin de l'année 2010, en fonction des opportunités d'investissements qui se seront présentées.

13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DE BENEFICE

La Société ne présente pas de prévisions ou d'estimations de bénéfice.

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

14.1 ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DE LA DIRECTION

14.1.1 Conseil d'administration

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

Les administrateurs de la Société sont, à la date d'enregistrement du présent document de base, les suivants (les mandats, échus et non échus, exercés en dehors de la Société étant listés sur cinq ans) :

Nom, prénom, âge, adresse professionnelle	Mandat	durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société (échus et non échus sur 5 ans)
Monsieur Jacky Lorenzetti 58 ans 37, rue des Imbergères 92330 Sceaux	Président du Conseil d'administration Administrateur	six (6) ans	*Mandats sociaux détenus dans le groupe FONCIA :* Président du directoire et directeur général de FONCIA Groupe Administrateur des sociétés FONCIA, C3i, FONCIA Entreprise, Financière Immobilière Internationale, FONCIA Belcourt, FONCIA Boussard M.C.I., FONCIA Brossolette, FONCIA Gestion immobilière – IDF, FONCIA Pierre Gestion, Globalimmo.com, Mona Lisa Gestion Immobilière, Solutions Financières pour l'Immobilier – SOLUFIMMO. Directeur général de la société FONCIA Transactions Location. Représentant permanent de FONCIA Groupe dans les sociétés FONCIA Val d'Anjou, FONCIA Vieux Port, FONCIA Buat, FONCIA Masséna, FONCIA ICV, et Agence Immobilière Timbal. Représentant permanent de FONCIA dans les sociétés FONCIA Brette et Carrere Tixador Groupe FONCIA. Gérant de la société MAAF Auriol. Président du Conseil d'administration de FONCIA Switzerland SA (société suisse), et FONCIA Belgium, de Fabair et de FONCIA Rem Catel (sociétés belges). Administrateur et vice-président de Fiducimmo, de FONCIA Geco Gruyère, de FONCIA Geco les Bains, de FONCIA Geco Pod, de FONCIA Geco Rhône et de FONCIA Travaux (sociétés suisses). Administrateur des sociétés FONCIA Geco Chablais, FONCIA Geco Sarine, FONCIA Geco la Paix, GF Financière SA, et Groupe GECO SA (sociétés suisses). *Mandats sociaux détenus hors groupe FONCIA :* Président du Conseil d'administration de RCF Rugby. Cogèrant des sociétés SCI Le Clos du Moulin, SCI Le Mansol, SCI des 11 à 15 avenue Lebrun. Gérant des sociétés SCI 35 rue Houdan et SEIP – Société

			Européenne d'Investissement et de Participations. *Mandats sociaux échus, exercés au cours des cinq dernières années :* Gérant de la SCI Clos les Fontaines Cogérant de la société Copie Couleur, et de la SCI du 9 Avenue Aristide Briand à Antony.
Monsieur François Lepicard 69 ans 37, rue Achille Garnon 92330 Sceaux	Administrateur Directeur général	six (6) ans	*Mandats sociaux détenus dans le groupe FONCIA :* Administrateur des sociétés FONCIA Groupe et FONCIA Brette S.A. Membre du conseil de surveillance de Citra. *Mandats sociaux détenus hors groupe FONCIA :* Président du Conseil d'administration de la Société d'Immeubles du Parc des Princes Cours Dupanloup Administrateur de RCF Rugby *Mandats sociaux échus, exercés au cours des cinq dernières années :* Président de Foncière FONCIA (aujourd'hui Directeur Général de Terreïs)
Société Européenne d'Investissement et de Participations (SEIP) Société civile au capital de 20.585.114,57 euros, dont le siège social est sis 37, rue des Imbergères 92330 Sceaux immatriculée sous le numéro d'identification unique 401 432 004 RCS Nanterre Représentée par Madame Françoise Lorenzetti	Administrateur	six (6) ans	N/A
Monsieur Olivier Froc 43 ans 8, rue André Theuriet 92340 Bourg-la-Reine	Administrateur	six (6) ans	*Mandats sociaux détenus dans le groupe FONCIA :* Directeur général de FONCIA Groupe. Président Directeur général de Globalimmo.com. Administrateur de FONCIA. Président des sociétés Compagnie Informatique Investissement Immobilier – C3I et Visuelimmo. Président du conseil de surveillance de Citra. Représentant permanent de C3I dans la société Solutions Financières pour l'Immobilier -

			SOLUFIMMO *Mandats sociaux détenus hors groupe FONCIA :* N/A *Mandats sociaux échus, exercés au cours des cinq dernières années :* *N/A*
Monsieur Jacques Soyer 62 ans 4, rue des Marroniers 75016 Paris	Administrateur	six (6) ans	N/A
Monsieur Hervé Arditty 45 ans la Châtaigneraie de Retz 78240 Chambourcy	Administrateur	six (6) ans	*Mandats sociaux détenus dans le groupe FONCIA :* N/A *Mandats sociaux détenus hors groupe FONCIA :* Président de Ixcore SAS Administrateur des sociétés Tronic's microsystems, Sodena et AM Finances. Gérant des sociétés Ixim La Cadière, Ixim Vieilles Vignes, Ixim Altais, Ixim Portzic, Ixim Vergers, Ixim Europe, Ixim Renoir, Ixventures, L'Oasis, et GN Titres. *Mandats sociaux échus, exercés au cours des cinq dernières années :* *N/A*
Madame Michelle Pedel 46 ans 11, boulevard Colbert 92330 Sceaux	Administrateur	six (6) ans	*Mandats sociaux détenus dans le groupe FONCIA :* Président Directeur général de FONCIA. Directeur général de FONCIA Groupe. Administrateur des sociétés Société de Gestion Immobilière du Val de l'Ain, Carrere Tixador Groupe FONCIA, Cabinet Docher, FONCIA Aktys. Membre du conseil de surveillance de CITRA. Représentant permanent de FONCIA dans les sociétés Agence Immobilière Timbal, Globalimmo.com, FONCIA Brossolette, FONCIA Brossolette, FONCIA gestion Immobilière – IDF, et Financière Immobilière Internationale. Représentant permanent de FONCIA Groupe dans les sociétés InterAgence, et Frances SA. *Mandats sociaux détenus hors groupe FONCIA :* N/A

			Mandats sociaux échus, exercés au cours des cinq dernières années : *N/A*

A la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les administrateurs de la Société, à l'exception des liens existants entre la société SEIP – Société Européenne d'Investissement et de Participations, société civile représentée par Madame Françoise Lorenzetti, en qualité de représentant permanent, et Monsieur Jacky Lorenzetti ;

- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;

- aucun administrateur n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;

- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années,

- aucun administrateur n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

14.1.2 Autres membres de la Direction

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

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

La Société entretient des relations étroites pour son activité et son développement avec FONCIA Groupe. (Voir section 19 – "*Opérations avec des apparentés*" et section 4.2 "*Risques liés à la Société*").

Aux termes des mesures de gouvernement d'entreprise adoptées par le Conseil d'administration réuni le 29 septembre 2006, sous la condition suspensive de l'admission de ses actions aux négociations sur *Eurolist* d'Euronext Paris, tout administrateur doit faire part au Conseil d'administration de toute situation de conflits d'intérêts même potentielle au titre de ses fonctions et s'abstenir de participer au débat et au vote de la délibération correspondante (Voir section 16.4 – "*Gouvernement d'entreprise*").

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

15. REMUNERATION ET AVANTAGES

Les rémunérations et avantages mentionnés dans le présent chapitre s'appliquent à la totalité des membres du Conseil d'administration tel qu'il sera composé à la date d'admission aux négociations des actions de la Société sur *Eurolist* d'Euronext Paris.

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

Le Conseil d'administration de la Société qui s'est tenu le 29 septembre 2006 a décidé qu'aucune rémunération ne sera versée aux dirigeants et administrateurs de la Société, pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2006 qui sera clos le 31 décembre 2006.

A compter de l'entrée d'un administrateur indépendant au sein du Conseil d'administration, une rémunération pourra lui être octroyée, sur saisine du comité des rémunérations.

Par la suite, la question d'une rémunération des dirigeants et des administrateurs sera mise à l'ordre du jour du comité des rémunérations, lequel formulera les recommandations qu'il souhaitera.

Aucune rémunération n'a été versée, pour les exercices antérieurs, par FONCIA Groupe, au titre des fonctions exercées dans la Société.

Nom, prénom, âge, adresse professionnelle	Mandat et durée du mandat	Rémunération et avantages
Monsieur Jacky Lorenzetti 58 ans 37, rue des Imbergères 92330 Sceaux	Président du Conseil d'administration Administrateur six (6) ans	-Rémunération fixe : néant -Remboursement des frais de déplacement et de représentation
Monsieur François Lepicard 69 ans 37, rue Achille Garnon 92330 Sceaux	Directeur Général Administrateur six (6) ans	-Rémunération fixe : néant -Remboursement des frais de déplacement et de représentation
Société Européenne d'Investissement et de Participations (SEIP) Société civile au capital de 20.585.114,57 euros, dont le siège social est sis 37, rue des Imbergères 92330 Sceaux immatriculée sous le numéro d'identification unique 401 432 004 RCS Nanterre Représentée par Madame Françoise Lorenzetti	Administrateur six (6) ans	-Rémunération fixe : néant -Remboursement des frais de déplacement et de représentation
Monsieur Olivier Froc 43 ans 8, rue André Theuriet 92340 Bourg-la-Reine	Administrateur six (6) ans	-Rémunération fixe : néant -Remboursement des frais de déplacement et de représentation
Monsieur Jacques Soyer 62 ans 4, rue des Marroniers 75016 Paris	Administrateur six (6) ans	-Rémunération fixe : néant -Remboursement des frais de déplacement et de représentation

Monsieur Hervé Arditti 45 ans La Châtaigneraie de Retz 78240 Chambourcy	Administrateur six (6) ans	-Rémunération fixe : néant -Remboursement des frais de déplacement et de représentation
Madame Michelle Pedel 46 ans 11, boulevard Colbert 92330 Sceaux	Administrateur six (6) ans	-Rémunération fixe : néant -Remboursement des frais de déplacement et de représentation

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

Les membres du Conseil d'administration de la Société, ou les dirigeants de ses filiales, ne bénéficient d'aucun régime de retraite complémentaire, ni d'aucun autre avantage à quelque titre que ce soit.

16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

16.1 DIRECTION DE LA SOCIETE

16.1.1 Directeur général

La Société est représentée à l'égard des tiers par Monsieur François Lepicard, nommé Directeur Général aux termes de la décision de l'assemblée générale du 29 septembre 2006.

16.1.2 Président et directeurs généraux délégués

Par décision en date du 29 septembre 2006, le Conseil d'administration de la Société a nommé Monsieur Jacky Lorenzetti en qualité de président du Conseil d'administration.

Aucun directeur général délégué n'a été nommé à la date d'enregistrement du présent document de base.

16.1.3 Décisions importantes prises lors de la réunion du Conseil d'administration du 29 septembre 2006

Par délibération en date du 29 septembre 2006, le Conseil d'administration de la Société a approuvé, sous la condition suspensive de l'admission aux négociations des actions de la Société sur *Eurolist* d'Euronext Paris :

(i) une obligation d'information sur les contrats de services liant les membres du Conseil d'administration ou de la direction générale à la Société ou à l'une de ses filiales,

(ii) la constitution de comités qui l'assistent,

(iii) l'adoption de règles de gouvernement d'entreprise.

Par délibération en date du 29 septembre 2006, le Conseil d'administration a en outre, autorisé la conclusion d'une convention d'une prestation de services entre la Société et la

société FONCIA SA, filiale de FONCIA Groupe (voir section 19 - "*Opérations avec des apparentés*" et section 22 - "*Contrats importants*").

16.2 CONTRATS ENTRE LES ADMINISTRATEURS, OU SES FILIALES, ET LA SOCIETE

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

16.3 COMITES

Par délibération en date du 29 septembre 2006, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité la création de trois comités suivants.

16.3.1 Comité d'investissement

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

Le Comité d'investissement se réunit au moins 4 fois par an, chaque fois qu'il l'estime nécessaire, et préalablement aux réunions du Conseil d'administration dont l'ordre du jour comporte l'examen d'un sujet se rapportant à sa mission.

16.3.2 Comité d'audit et de suivi des risques

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

(i) En ce qui concerne les comptes :

- les méthodes et procédures comptables appliquées par la Société et le Groupe,
- les comptes sociaux et consolidés annuels et les commentaires qui les accompagnent avant que le Conseil d'administration en soit saisi,
- la nature, l'étendue et les résultats de la vérification des comptes par les commissaires aux comptes,
- les résultats intermédiaires et préliminaires ainsi que les commentaires qui les accompagnent.

(ii) En ce qui concerne le contrôle externe :

- la procédure de choix des commissaires aux comptes,
- le niveau et la répartition des honoraires des commissaires aux comptes, l'importance et la nature des missions qu'ils effectuent en-dehors de leur mission de contrôle des comptes.

(iii) En ce qui concerne le contrôle interne et le contrôle des risques :

- il veille à l'application satisfaisante des contrôles internes et des procédures de compte rendu d'information,

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

- il contrôle les principaux risques financiers de la Société.

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

Le Comité d'audit et de suivi des risques se réunit au moins 2 fois par an, chaque fois qu'il l'estime nécessaire, et préalablement aux réunions du Conseil d'administration dont l'ordre du jour comporte l'examen d'un sujet se rapportant à sa mission. La périodicité et la durée des séances du Comité d'audit et de suivi des risques doivent être telles qu'elles permettent un examen et une discussion approfondis des matières relevant de la compétence du Comité.

16.3.3 Comité des nominations et des rémunérations

Le Comité des nominations et des rémunérations émettra toute recommandation au Conseil d'administration dans tous les domaines décrits ci-dessous :

(i) toute candidature de membre indépendant au Conseil d'administration,

(ii) toutes évolutions significatives des modes et montants de rémunération des dirigeants,

(iii) tous projets de révocation et de nomination des dirigeants,

(iv) les cas de succession en cas de vacance imprévisible,

(v) la politique générale d'attribution d'options et toutes propositions en matière d'attribution d'option d'achat ou de souscription d'actions au bénéfice des dirigeants.

Le Comité des nominations et des rémunérations pourra également émettre toute observation qu'il jugera utile sur les modes et montants de rémunération des dirigeants autres que les mandataires sociaux.

Le Comité des nominations et des rémunérations se réunira au moins 1 fois par an et, en toute hypothèse, préalablement aux réunions du Conseil d'administration dont l'ordre du jour comportera l'examen d'un sujet se rapportant à sa mission. La périodicité et la durée des séances du Comité des nominations et des rémunérations devront être telles qu'elles permettent un examen et une discussion approfondis des matières relevant de la compétence du Comité.

16.4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La Société a mis en place, dans la perspective de l'admission de ses titres aux négociations sur le marché *Eurolist* d'Euronext Paris, les dispositions nécessaires pour se conformer au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France, en les adaptant au cas particulier, soit :

- le rapport du groupe de travail présidé par M. Bouton "Pour un meilleur gouvernement des entreprises cotées" de septembre 2002 (le "***Rapport Bouton***"),

- le "principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation des rapports conjoints de l'AFEP et du MEDEF de 1995, 1999 et 2002", publiés par ces deux organismes le 20 octobre 2003 (les "***Recommandations MEDEF-AFEP***"), et

- le Code de Déontologie de l'Institut français des administrateurs (IFA) en date du 25 mars 2004 (le "***Code de déontologie de l'IFA***").

Afin de mettre en œuvre les principes de gouvernement d'entreprise, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité, par décision en date du 29 septembre 2006, une charte de gouvernement d'entreprise qui entrera en vigueur concomitamment à l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist* d'Euronext Paris.

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

16.4.1 Conseil d'administration

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

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

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

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

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

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

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

Professionnalisme et implication

Les membres du Conseil d'administration :

(i) s'engagent à consacrer à leurs fonctions le temps et l'attention nécessaires,

(ii) doivent être assidus et participer, sauf impossibilité, à toutes les réunions du Conseil d'administration et des Comités dont ils sont membres,

(iii) s'informent sur les métiers et les spécificités de l'activité de la Société, ses enjeux et ses valeurs,

(iv) s'attachent à mettre à jour les connaissances qui leur sont utiles pour le bon exercice de leur mission,

(v) sont tenus de demander et de faire toutes diligences pour obtenir dans les délais appropriés les éléments qu'ils estiment indispensables à leur information pour délibérer au sein du Conseil d'administration en toute connaissance de cause.

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

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

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

Au cours des 2 premières années suivant l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist* d'Euronext Paris, le Conseil d'administration entend se réunir au moins 8 fois par an.

16.4.2 Membre indépendant

Le Conseil d'administration comprendra, à terme, au moins deux membres indépendants élus ou cooptés en tant que tels, tandis que chacun des comités en comprendra un (Voir paragraphe 18.3.2 – "*Nomination d'administrateur indépendant*"). Pour être éligible au statut de membre indépendant, une personne doit être compétente et indépendante.

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

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

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

(a) ne pas être salarié de la Société et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes, ni salarié et administrateur d'un des actionnaires de la Société détenant plus de trois pour cent (3 %) du capital de la Société,

(b) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de trois ans) détient un mandat d'administrateur,

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

- significatif de la Société, ou

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

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

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

16.4.3 Comités spécialisés

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

17. SALARIES

17.1 RESSOURCES HUMAINES

A la date d'enregistrement du document de base, la Société n'a pas de salarié.

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

A la date du présent document de base, aucun mandataire social de la Société ne détient de participation ou d'options de souscription ou d'achat d'actions.

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

A la date du présent document de base, aucun salarié de la Société ne détient de participation ou d'options de souscription ou d'achat d'actions.

17.3.1 Accords de participation

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

17.3.2 Options de souscription d'actions – Actions gratuites

A la date du présent document de base, aucun plan d'options de souscription d'actions n'est mis en place dans la Société.

A la date du présent document de base, aucune délégation de compétence relative à la mise en place d'un plan d'options de souscription d'actions n'a été consentie.

A la date du présent document de base, aucune délégation de compétence relative à l'attribution d'actions gratuites n'a été consentie.

18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Le tableau ci-dessous présente la liste des actionnaires de la Société à la date d'enregistrement du présent document de base, autres que les 6 administrateurs visés à la section 14.1 du présent document de base :

Actionnaire	Nombre d'actions de la Société détenues	Pourcentage du capital social et des droits de vote
FONCIA Groupe	999.200	27,50%
Monsieur Jacky Lorenzetti	636.949	17,53%
Madame Françoise Lorenzetti	298.766 *469.600 (usufruit)*	8,22%
Monsieur Jacques Lorenzetti	232.299 *117.400 (nu-propriété)*	6,40%
Madame Bathilde Lorenzetti	232.299 *117.400 (nu-propriété)*	6,40%
Melle Manon Lorenzetti	232.299 *117.400 (nu-propriété)*	6,40%
Madame Emilie Paris	232.299 *117.400 (nu-propriété)*	6,40%
Monsieur Jacques Ferran	157.532	4,33%
Foncière Floquet	108.141	2,98%

SCI Jouer	32.677	0,88%
SEIP	400	0,01%
François Lepicard	400	0,01%
Total des actions détenues en usufruit et nue-propriété	*469.600*	12.93%
Total	3.632.861	100%

Le tableau ci-dessous présente la liste des actionnaires de la Société postérieurement au remboursement des ORA (voir paragraphe 21.2.4.1 - *"Obligations remboursables en actions"* ci-après) :

Actionnaire	Nombre d'actions de la Société détenues	Pourcentage du capital social et des droits de vote
FONCIA Groupe	999.200	15,49%
SEIP	2.815.715	43,67%
François Lepicard	400	0,01%
Monsieur Jacky Lorenzetti	636.949	9,87%
Madame Françoise Lorenzetti	298.766 *469.600 (usufruit)*	4,63%
Monsieur Jacques Lorenzetti	232.299 *117.400 (nu-propriété)*	3,60%
Madame Bathilde Lorenzetti	232.299 *117.400 (nu-propriété)*	3,60%
Melle Manon Lorenzetti	232.299 *117.400 (nu-propriété)*	3,60%
Madame Emilie Paris	232.299 *117.400 (nu-propriété)*	3,60%
Monsieur Jacques Ferran	157.532	2,44%
Foncière Floquet	108.141	1,68%
SCI Jouer	32.677	0,50%
Total des actions détenues en usufruit et nue-propriété	*469.600*	*7,28%*
Total	6.448.176	100%

18.2 DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES

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

18.3 DECLARATION RELATIVE AU CONTROLE DE LA SOCIETE PAR L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE

A la date d'enregistrement du présent document de base, la Société est contrôlée par Monsieur Jacky Lorenzetti et sa famille, directement et indirectement, à hauteur de 92,67%.

Conformément au règlement européen d'application de la directive dite "prospectus" (Règlement CE n°809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004), la Société s'est assurée que le contrôle de la Société ne sera pas assuré de manière abusive au travers notamment de la mise en place de comités spécialisés et d'une charte de gouvernance (Voir section 16.3 – "*Comités*").

18.3.1 Représentation au sein du Conseil d'administration

Monsieur Jacky Lorenzetti et sa famille seront représentés directement ou indirectement, au sein du Conseil d'administration de la Société par 2 administrateurs (Voir paragraphe 14.1.1 – "*Composition du conseil d'administration*").

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 du groupe de travail présidé par Monsieur Daniel Bouton pour l'amélioration du gouvernement d'entreprise dont les conclusions ont été présentées au public le 23 septembre 2002.

La Société a notamment mis en place un comité d'investissement, un comité d'audit et un comité des nominations et des rémunérations comprenant des administrateurs indépendants afin de prévenir les conflits d'intérêts.

18.3.2 Nomination d'administrateur indépendant

Par délibération en date du 29 septembre 2006, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité la nomination de deux administrateurs indépendants.

18.4 ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE

Il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle de la Société.

A la date d'enregistrement du présent document de base, FONCIA Groupe détient 15,51% de la Société.

A la suite de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist* d'Euronext Paris, FONCIA Groupe a l'intention de céder la totalité de la participation qu'elle détient dans le capital de la Société.

19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

A la date d'enregistrement du présent document de base, les contrats suivants ont été conclus avec des apparentés :

(i) contrats de bail conclu avec FONCIA Groupe et ses filiales (voir paragraphe 6.3.3 - *"Structure des baux et des loyers"*) ;

(ii) contrat de prestations de services, relatives à la gestion courante de l'activité de la Société, notamment du Property Management (gestion locative, gestion des charges communes) et des services administratifs et financiers, conclu entre la Société et FONCIA S.A le 29 septembre 2006.

19.1 CONTRATS DE BAIL AVEC FONCIA GROUPE ET SES FILIALES

(voir paragraphe 6.3.3 - *"Structure des baux et des loyers"*).

19.2 CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICES AVEC FONCIA S.A

Le 29 septembre 2006, la Société a conclu avec la société FONCIA S.A, société anonyme au capital de 20.000.000 euros, dont le siège social est situé 13, avenue Lebrun 92160 Antony, immatriculée sous le numéro d'identification unique 466 500 402 RCS Nanterre, filiale faisant partie du groupe FONCIA, une convention de prestation de services, aux termes de laquelle FONCIA S.A assurera la gestion opérationnelle des actifs, la gestion technique et la gestion locative et comptable des loyers et des charges pour la Société.

Aux termes de la convention de prestations de services, le mandat conféré à FONCIA S.A., en qualité de prestataire, n'est pas défini comme exclusif. Cependant, FONCIA S.A. n'a pas vocation à gérer d'autres sociétés foncières. Elle agit notamment en qualité de prestataire de services de gestion afin de permettre à la Société de se développer. En conséquence, la situation est une situation d'exclusivité de fait.

De plus, FONCIA Groupe, dont FONCIA S.A. est une filiale, entend céder l'intégralité de la participation qu'elle détient dans le capital de la Société, permettant ainsi à la Société de devenir progressivement autonome par rapport au groupe FONCIA.

19.2.1 Nature des missions

FONCIA S.A s'engage à assurer les missions suivantes, dans les limites permises par la loi :

- la recherche et la gestion des acquisitions : FONCIA S.A s'engage à rechercher pour le bénéfice de la Société les biens répondant aux critères définis par le comité d'investissement dans le cadre d'un mandat de recherche, et à organiser l'acquisition desdits biens, notamment par l'examen des promesses d'acquisition, l'organisation des relations avec les notaires, la mise en place du financement, l'examen préalable des projets d'actes et l'organisation des rendez-vous de signature ;

- la gérance des immeubles : FONCIA S.A s'engage à effectuer tous actes d'administration, tels que la location des biens, la rédaction des baux, le renouvellement des baux et les révisions des loyers, l'appel et l'encaissement des dépôts de garantie, le règlement des charges de copropriété, les relations avec les syndics, la souscription des assurances, assurer la gestion technique des immeubles.

- des prestations d'ordre comptable, juridique et fiscal : l'organisation et la tenue de la comptabilité générale, l'arrêté des comptes annuels et l'établissements des bilans et comptes de résultat, annexes, déclarations et liasses fiscales…l'organisation et la

mise en place du contrôle de gestion, l'assistance générale en matière fiscale (suivi de l'évolution et de la réglementation, fourniture de conseils et d'avis, aide et assistance pour la gestion de tout contentieux, litiges et procès, assistance générale pour l'organisation, la tenue et le suivi du secrétariat juridique) ;

- un service financier : FONCIA SA assiste et conseille la Société en matière d'évolution des besoins de trésorerie et de financement, de négociation de tous types de financement, établissement des calculs de rentabilité, tableaux, et communication bancaire ;

- les relations avec le marché financier : FONCIA SA assiste et conseille la Société en matière d'organisation de réunion de présentation des résultats (réunions SFAF), dans la préparation de tous documents financiers, dans l'organisation de rencontres investisseurs, et dans la préparation des communiqués de presse et avis financiers.

FONCIA S.A peut déléguer ces missions mais demeurera seule responsable de l'exécution de celles-ci.

Aux termes de ladite convention, FONCIA S.A s'engage également 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, FONCIA S.A s'engage à mettre à la disposition de la Société ses compétences et prestations nécessaires à la gestion courante de la Société.

19.2.2 Rémunération des missions

Au titre des prestations effectuées (à l'exception des prestations de recherche d'acquisition), FONCIA S.A percevra une rémunération forfaitaire égale à 3,5% du montant total des loyers hors charges et hors taxes encaissés par la Société et ses filiales. Cette rémunération sera facturée trimestriellement au 15 février, 15 mai, 15 août, et 15 novembre de chaque année.

Dans le cas de la recherche d'acquisition, et de l'acquisition conséquente d'un bien à un vendeur présenté par FONCIA S.A, la rémunération de FONCIA S.A sera déterminée selon le barème suivant :

- prix d'acquisition inférieur à 500.000 euros : 5% ;

- prix d'acquisition compris entre 500.000 euros et 1.000.000 euros : 4% ;

- prix d'acquisition compris entre 1.000.000 euros et 3.000.000 euros : 3% ;

- prix d'acquisition entre 3.000.000 euros et 10.000.000 euros : 2% ;

- prix d'acquisition supérieur à 10.000.000 euros : 1,5%.

Ces tarifs restent dans la fourchette basse du marché pour les mêmes raisons que celles précitées (nature du bail type géré (triple net) et dans celles des locataires à 99% filiales du groupe).

A titre de comparaison, certaines sociétés ont adopté un taux de rémunération de 8% pour un nombre de biens plus important pour une valeur globale inférieure.

Par ailleurs, les SCPI, dont certaines sociétés du groupe FONCIA assurent la gestion, supportent des honoraires (pour une prestation comparable) compris entre 6,5% et 10%.

En conclusion, la tarification fixée entre la Société et FONCIA Groupe est raisonnable et prend en compte la nature des baux et la qualité des preneurs.

Quant à la tarification des honoraires relatifs aux acquisitions, le tarif dégressif ci-dessus correspond à la pratique du marché, telle qu'appréciée par FONCIA S.A.

19.2.3 Durée - Résiliation de la convention

La convention de prestations de services est conclue pour une durée de trois (3) ans à compter du 1er octobre 2006.

A son expiration, elle se renouvellera automatiquement pour des périodes annuelles par tacite reconduction, sauf dénonciation de l'une des parties adressée aux autres par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins deux (2) mois avant l'expiration de la période contractuelle en cours, une telle dénonciation ne pouvant donner lieu à aucune indemnité de part ou d'autre.

20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE

20.1 INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES :

20.1.1 Comptes intermédiaires au 30 juin 2006 et rapport d'activité - Bilan et compte de résultat, et annexes pour les exercices clos au 31 décembre 2005, au 31 décembre 2004 et au 31 décembre 2004 (en normes comptables françaises)

20.1.1.1 Comptes intermédiaires au 30 juin 2006 et rapport d'activité

00021 FONCIERE FONCIA .BILAN AU 30/06/2006 PAGE
EXERCICE DE 1/01/2006 31/12/2006 LE 20
(N°00010) B I L A N A C T I F SOCIETE

A C T I F	EXERCICE CLOS LE 30/06/2006			EXERCICE N
	ACTIF BRUT	A DEDUIRE	TOTAUX	TOTAUX
A C T I F I M M O B I L I S E				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
FRAIS D'ETABLISSEMENT				
FRAIS DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT				
CONCESSIONS,BREVETS,LICENCES,MARQUES,.				
FONDS COMMERCIAL (1)	280.200,68		280.200,68	280.20
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
AVANCES ET ACOMPTES				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
TERRAINS	3.085.343,27		3.085.343,27	2.892.07
CONSTRUCTIONS	27.517.806,96	3.199.461,07	24.318.345,89	22.222.67
INST.TECHNIQUES, MAT.& OUT.INDUSTRIELS				
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	33.804,03	1.878,00	31.926,03	
IMMOBILISATIONS EN COURS				
AVANCES ET ACOMPTES	97.615,69		97.615,69	521.31
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
PARTICIPATIONS MISES EN EQUIVALENCE				
PARTICIPATIONS				
CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPAT.				
AUTRES TITRE IMMOBILISES				
PRETS				
AUTRES CREANCES IMMOBILISEES	8.936,76		8.936,76	8.93
TOTAL	31.023.707,39	3.201.339,07	27.822.368,32	25.925.19
A C T I F C I R C U L A N T				
STOCKS ET EN COURS				
MATIERES PREMIERES ET AUTRES APPROVIS.				
EN COURS DE PRODUCTION				
PRODUITS INTERMEDIAIRES ET FINIS				
MARCHANDISES				243.89
AVANCES ET ACOMPTES SUR COMMANDES				
CREANCES (3)				
CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	267.909,30	5.398,08	262.511,22	784.45
AUTRES CREANCES D'EXPLOITATION	1.447.914,63		1.447.914,63	1.599.97
CAPITAL SOUSCRIT APPELE NON VERSE				
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
ACTIONS PROPRES				
AUTRES TITRES				
DISPONIBILITES	847.267,49		847.267,49	8.41
C O M P T E S D E R E G U L A R I S A T.				
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE (3)	1.875,00		1.875,00	
TOTAL	2.564.966,42	5.398,08	2.559.568,34	2.636.73
CHARGES A REPARTIR S/PLUSIEURS EXERCICES				
PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS				
ECART DE CONVERSION ACTIF				
T O T A L D E L ' A C T I F	33.588.673,81	3.206.737,15	30.381.936,66	28.561.93

(1) DONT DROIT AU BAIL
(2) DONT A MOINS D'UN AN

P A S S I F A V A N T R E P A R T I T I O N	AU 30/06/2006	EXERCICE N-1
C A P I T A U X P R O P R E S		
CAPITAL SOCIAL DONT CAPITAL VERSE	100.000,00	100.000,00
PRIMES D'EMISSION, DE FUSION, D'APPORT		
ECARTS DE REEVALUATION		
RESERVES :		
RESERVE LEGALE		10.000,00
RESERVES STATUTAIRES OU CONTRACTUELLES		
RESERVES REGLEMENTEES		
AUTRES RESERVES	154.793,88	128.000,00
REPORT A NOUVEAU		189.857,28
RESULTAT DE L'EXERCICE (BENEFICE-PERTE)	151.476,71-	696.348,83
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS REGLEMENTEES		
TOTAL	103.317,17	648.206,12
AUTRES FONDS PROPRES		
EMISSION DE TITRES DE PARTICIPATION		
AVANCES CONDITIONNEES		
P R O V I S I O N S P O U R R I S Q U E S & C H A R G E S		
PROVISIONS POUR RISQUES		
PROVISIONS POUR CHARGES		
TOTAL		
D E T T E S (1)		
EMPRUNTS OBLIGATAIRES CONVERTIBLES		
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES		
EMPRUNTS & DETTES AUPRES ETS CREDIT (2)	26.428.715,91	26.543.357,08
EMPRUNTS & DETTES FINANCIERES DIVERS	3.461.498,77	2.296.952,93
AVANCES & ACOMPTES RECUS S/COMMANDES		
DETTES FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHES	74.823,75	39.263,27
DETTES FISCALES & SOCIALES	273.555,44	323.892,09
DETTES S/ IMMOBILISAT. & CPTES RATTACHES		
AUTRES DETTES	40.025,62	6.676,08
C O M P T E S D E R E G U L A R I S A T I O N		
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		
TOTAL	30.278.619,49	29.210.141,45
ECARTS DE CONVERTION PASSIF		
T O T A L D U P A S S I F	30.381.936,66	28.561.935,33
(1) DONT A PLUS D'UN AN		
DONT A MOINS D'UN AN		
(2) DONT CONCOURS BANCAIRES COURANTS	3.062.862,40	1.328.008,70

	EXERCICE	AU 30/06/2006	EXERCICE N-1
* P R O D U I T S D ' E X P L O I T A T I O N (1) :			
VENTES DE MARCHANDISES			
PRODUCTION VENDUE (BIENS & SERVICE)	1.805.643,90		2.346.677,57
REDEVANCES POUR CONCESSIONS, BREVETS,...			
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	1.805.643,90		2.346.677,57
PRODUCTION STOCKEE			
PRODUCTION IMMOBILISEE			
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION			
REPRISES S/PROVISIONS,TRANSFERTS CHARGES			
AUTRES PRODUITS	4.438,60		18,40
TOTAL		1.810.082,50	2.346.695,97
* C H A R G E S D ' E X P L O I T A T I O N (2) :			
ACHATS DE MARCHANDISES			
VARIATION DE STOCK			
ACHATS DE MAT.1ERES & AUTRES APPROVIS.			
VARIATION DE STOCK			
AUTRES ACHATS & CHARGES EXTERNES	477.418,45		660.796,79
IMPOTS, TAXES & VERSEMENTS ASSIMILES	109.205,87		848.158,47
SALAIRES ET TRAITEMENTS	169.558,00		
CHARGES SOCIALES	49.219,62		
DOTATIONS AUX AMORT. & AUX PROVISIONS			
SUR IMMO. : DOTAT. AUX AMORTISSEMENTS	506.501,91		702.491,32
SUR IMMO. : DOTATIONS AUX PROVISIONS			
SUR ACTIF CIRCULANT: DOT.AUX PROVIS.	5.398,08		
POUR RISQUES & CHARGES: DOT.AUX PROV.			
AUTRES CHARGES	3,00		2.804,84
TOTAL		1.317.304,93	2.214.251,42
RESULTAT D'EXPLOITATION		492.777,57	132.444,55
QUOTES-PARTS/OPERATIONS FAITES EN COMMUN			
* P R O D U I T S F I N A N C I E R S :			
DE PARTICIPATIONS (3)			
D'AUTRES VAL.MOBIL.& CREANCES IMMOBIL.			
AUTRES INTERETS & PRODUITS ASSIMILES			429,64
REPRISES S/PROVISIONS & TRANSF.DE CHARGE			
DIFFERENCES POSITIVES DE CHANGE			
PRODUITS NETS S/CESSIONS DE VAL.MOB.PLAC			
TOTAL			429,64
* C H A R G E S F I N A N C I E R E S :			
DOTATIONS AUX AMORT. & AUX PROVISIONS			
INTERETS & CHARGES ASSIMILEES (4)	614.841,04		830.128,69
DIFFERENCES NEGATIVES DE CHANGES			126,82
CHARGES NETTES S/CESSIONS DE VAL.MOB.PL.			
TOTAL		614.841,04	830.255,51
RESULTAT FINANCIER		614.841,04-	829.825,87-
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		122.063,47-	697.381,32-

	EXERCICE AU 30/06/2006	EXERCICE N-1
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	122.063,47-	697.381,32-
P R O D U I T S E X C E P T I O N N E L S :		
SUR OPERATIONS DE GESTION	30,46	3.191,62
SUR OPERATIONS EN CAPITAL		
REPRISES S/PROVISIONS & TRANSF.DE CHARGE		
TOTAL	30,46	3.191,62
C H A R G E S E X C E P T I O N N E L L E S :		
SUR OPERATIONS DE GESTION	29.443,70	2.159,13
SUR OPERATIONS EN CAPITAL		
DOTATIONS AUX AMORT. & AUX PROVISIONS		
TOTAL	29.443,70	2.159,13
RESULTAT EXCEPTIONNEL	29.413,24	1.032,49
PARTICIPATION DES SALARIES		
IMPOTS SUR LES BENEFICES		
TOTAL DES PRODUITS	1.810.112,96	2.350.317,23
TOTAL DES CHARGES	1.961.589,67-	3.046.666,06-
BENEFICE OU PERTE	151.476,71-	696.348,83-
Y COMPRIS :		
- REDEVANCES DE CREDIT-BAIL MOBILIER		
- REDEVANCES DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER		
(1) DT PRODUITS APPERENTS A DES EX.ANT.		
(2) DT CHARGES APPERENTES A DES EX. ANT.		
(3) DT PRODUITS CONCERNANT LES STE LIEES		
(4) DT INTERETS CONCERNANT LES STE LIEES		

00021 FONCIERE FONCIA SITUATION A FIN 30/06/2006 PAGE 1
EXERCICE DE 1/01/2006 31/12/2006 LE 20/11/06
(N°00610) C H I F F R E D ' A F F A I R E S SOCIETE EUR

R U B R I Q U E S	DETAILS	CUMUL	EXERCICE N-1
VENTES DE MARCHANDISES			
PRODUCTION VENDUE (BIENS & SERVICES)			
PRESTATIONS DE SERVICES ET D'ETUDES			
LOYERS IMMEUBLE FONCIERE	1.229.835,73		1.914.843,62
LOYERS IMMEUBLE FONCIERE EXO TVA	95.406,83		122.916,12
PRODUCTION IMMO INCORPORELLE	228.673,52		
		1.553.916,08	2.037.759,74
PRODUITS DES ACTIVITES ANNEXES			
CHARGES DES IMMEUBLES	251,16		
CHARGES IMMEUBLES EXO DE TVA	43.665,89		8.917,83
REFACT.FRAIS DE PERSONNEL SALAIRE BRUT	144.558,00		
REFACT FRAIS DE PERSONNEL CHARGES SOCIALES	57.823,20		
REFACT. HONORAIRES DIVERS	5.429,57		300.000,00
		251.727,82	308.917,83
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	1.805.643,90	1.805.643,90	2.346.677,57

NOTE SUR LES COMPTES ARRETES AU 30 JUIN 2006

Ces états financiers ont été établis dans le but de leur intégration aux comptes consolidés au 30 juin 2006 de FONCIA GROUPE.

S'agissant des comptes intermédiaires, l'annexe comptable n'a pas été rédigée.

Ces comptes, comme les comptes de l'ensemble du Groupe, ont fait l'objet d'un examen limité de la part du Commissaire aux comptes.

Les comptes présentés au 30 juin 2006 ont respecté les principes et méthodes comptables retenus pour la présentation de l'exercice 2005 tels qu'ils sont rappelés au paragraphe 21.1.1.5 - *"Informations complémentaires à la demande de l'AMF sur les comptes sociaux au 31 décembre 2005",* notamment :

- mêmes règles de comptabilisation et d'amortissement des immeubles,

- frais d'acquisition d'immobilisations comptabilisés en charges par nature,

Sur ces bases, le chiffre d'affaires du 1er semestre 2006 s'est élevé à 1 805 K€, les charges d'exploitation (en ce compris les frais d'acquisition à hauteur de 130 K€ et les dotations aux amortissements à hauteur de 506 K€) à 1 317 K€, les charges financières à 615 K€ pour un résultat comptable avant impôt déficitaire de 122 K€. Compte tenu d'un résultat exceptionnel de –29 K€, le résultat de la période est déficitaire de 151 K€.

Les achats de biens immobiliers du 1er semestre 2006 ont atteint 1 705 K€ ; ils ont tous été loués à des filiales FONCIA dans le cadre du bail commercial type décrit dans le document de base.

Enfin, ces comptes ont intégré l'opération d'augmentation/réduction de capital, objet d'une décision de l'associé unique en date du 6 juin 2006.

20.1.1.2 Bilan, compte de résultat et annexes pour l'exercice clos le 31 décembre 2005 (normes comptables françaises)

Agrément D.G.I n° C5106.10010

Formulaire obligatoire (article 53 A du code général des impôts).

1 **BILAN - ACTIF**

D.G.I. N° 6 (2006)

Désignation de l'entreprise : FONCIERE FONCIA

Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * 12

Adresse de l'entreprise 3, rue de Londres 75009 PARIS

Durée de l'exercice précédent * 12

Numéro SIRET * 43141367300028 Code APE 703D Néant

			Brut 1	Amortissements, provisions 2	Exercice N clos le, 31/12/2005 Net 3	N-1 31/12/2004 Net 4
	Capital souscrit non appelé (I)	AA				
ACTIF IMMOBILISÉ * – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB		AC		
	Frais de recherche et développement *	AD		AE		
	Concessions, brevets et droits similaires	AF		AG		
	Fonds commercial (1)	AH	280 201	AI	280 201	
	Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK		
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM		
ACTIF IMMOBILISÉ * – IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	2 892 075	AO	2 892 075	972 199
	Constructions	AP	24 917 510	AQ	2 694 837	22 222 673	7 567 114
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS		
	Autres immobilisations corporelles	AT		AU		
	Immobilisations en cours	AV		AW		110 795
	Avances et acomptes	AX	521 314	AY	521 314	81 417
ACTIF IMMOBILISÉ * – IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT		
	Autres participations	CU		CV		
	Créances rattachées à des participations	BB		BC		
	Autres titres immobilisés	BD		BE		1 139 906
	Prêts	BF		BG		
	Autres immobilisations financières *	BH	8 937	BI	8 937	7 715
	TOTAL (II)	BJ	28 620 036	BK	2 694 837	25 925 199	9 879 145
ACTIF CIRCULANT – STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM		
	En cours de production de biens	BN		BO		
	En cours de production de services	BP		BQ		
	Produits intermédiaires et finis	BR		BS		
	Marchandises	BT	243 892	BU	243 892	243 892
	Avances et acomptes versés sur commandes	BV		BW		
ACTIF CIRCULANT – CRÉANCES	Clients et comptes rattachés (3) *	BX	790 004	BY	790 004	45 878
	Autres créances (3)	BZ	1 889 315	CA	1 889 315	374 680
	Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC		
ACTIF CIRCULANT – DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD		CE		

	Disponibilités	CF	8 415	CG		8 415	33 169
Comptes de Régularisation	Charges constatées d'avance (3) *	CH		CI			
	TOTAL (III)	CJ	2 931 626	CK		2 931 626	697 619
	Charges à répartir sur plusieurs exercices * **(IV)**	CL					282 936
	Primes de remboursement des obligations **(V)**	CM					
	Ecarts de conversion actif * **(VI)**	CN					
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	CO	31 551 662	1A	2 694 837	28 856 825	10 859 699
Renvois : (1) Dont droit au bail :			(2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :	CP		(3) Part à plus d'un an : **CR**	
Clause de réserve	Immobilisations :		Stocks :			Créances :	

Agrément D.G.I n° C5106.10010

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

2 **BILAN-PASSIF** avant répartition

D.G.I. N° 2051
(2006)

Désignation de l'entreprise : FONCIERE FONCIA

Néant

			Exercice N	Exercice N-1
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1) * (Dont versé :)	DA	100 000	100 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB		
	Écarts de réévaluation (2) * (dont écart d'équivalence EK)	DC		
	Réserve légale (3)	DD	10 000	10 000
	Réserves statuaires ou contractuelles	DE		
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)	DF		
	Autres réserves d'oeuvres originales d'artistes EJ)	DG	128 000	128 000
	Report à nouveau	DH	(189 857)	(1 066)
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	(696 349)	95 726
	Subventions d'investissement	DJ		
	Provisions réglementées *	DK		
	TOTAL (I)	DL	(648 206)	332 660
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM		
	Avances conditionnées	DN		
	TOTAL (II)	DO		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP		
	Provisions pour charges	DQ		
	TOTAL (III)	DR		
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS		
	Autres emprunts obligataires	DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	26 543 357	10 051 495
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)	DV	284 700	118 255
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	328 607	61 087

		Dettes fiscales et sociales	DY	323 892	33 652
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ		
		Autres dettes	EA	2 024 474	262 551
Compte régul.		Produits constatés d'avance (4)	EB		
		TOTAL (IV)	EC	29 505 031	10 527 039
		Écarts de conversion passif * **(V)**	ED		
		TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	28 856 825	10 859 699
RENVOIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital	1B		
	(2)	Dont Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C		
		Dont Écart de réévaluation libre	1D		
		Dont Réserve de réévaluation (1976)	1E		
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF		
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	5 831 993	1 761 389
	(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH	1 328 009	690 670

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Agrément D.G.I n° C5106.10010

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts).

3

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)

D.G.I. N° 2052
(2006)

Désignation de l'entreprise : FONCIERE FONCIA — Néant

			Exercice N						Exercice (N-1)
			France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA		FB		FC		420 000
	Production vendue — biens *	FD		FE		FF		
	Production vendue — services *	FG	2 346 678	FH		FI	2 346 678	1 193 399
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	2 346 678	FK		FL	2 346 678	1 613 399
	Production stockée *					FM		
	Production immobilisée *					FN		
	Subventions d'exploitation					FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)					FP		38 021
	Autres produits (1) (11)					FQ	18	7
	Total des produits d'exploitation (2) (I)					FR	2 346 696	1 651 426
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *					FS		
	Variation de stock (marchandises) *					FT		476 498
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *					FU		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*					FW	660 797	93 432
	Impôts, taxes et versements assimilés *					FX	848 158	54 524
	Salaires et traitements *					FY		
	Charges sociales (10)					FZ		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur immobilisations — - dotations aux amortissements *					GA	702 491	587 980
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur immobilisations — - dotations aux provisions *					GB		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur actif circulant : dotations aux provisions *					GC		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD		
	Autres charges (12)					GE	2 805	0
	Total des charges d'exploitation (4) (II)					GF	2 214 251	1 212 435
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	132 445	438 992
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée * **(III)**					GH		154 007
	Perte supportée ou bénéfice transféré * **(IV)**					GI		25 945
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ		
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	430	
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		

	Total des produits financiers (V)	GP	430	
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions *	GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)	GR	830 129	535 996
	Différences négatives de change	GS	127	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	GT		
	Total des charges financières (VI)	GU	830 256	535 996
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)		GV	(829 826)	(535 996)
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)		GW	(697 381)	31 057

(RENVOIS : voir tableau n° 2053) * Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Agrément D.G.I n° C5106.10010

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

4 **COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite)**

D.G.I. N° (2006)

Désignation de l'entreprise FONCIERE FONCIA

Néant

			Exercice N	Exercice N - 1
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	3 192	67 187
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB		
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC		
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD	3 192	67 187
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	2 159	2 518
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH	2 159	2 518
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI	1 032	64 669
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	**(IX)**	HJ		
Impôts sur les bénéfices *	**(X)**	HK		
	TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	HL	2 350 317	1 872 620
	TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	HM	3 046 666	1 776 894
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		HN	(696 349)	95 726
RENVOIS (1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO		
(2) Dont	produits de locations immobilières	HY		
	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	1G		
(3) Dont	- Crédit-bail mobilier *	HP		
	- Crédit-bail immobilier	HQ		18 031
(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	1H		
(5)	Dont produits concernant les entreprises liées	1J	430	
(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées	1K	40 263	27 630
(6 bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX		
(9)	Dont transferts de charges	A1		38 021
(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	A2		

(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)						A3		
(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)						A4		
(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives	A6		obligatoires	A9				

(7)	Détail des produits et charges exceptionnels (Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle) :	Exercice N	
		Charges exceptionnelles	Produits
Affaire		83	
Régul solde bancaire		41	
Taxe sur la valeur ajoutée		2 035	
Régul compte divers			2 582
Annul chèque			610

(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :	Exercice N	
		Charges antérieures	Produits antérieurs

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Société: FONCIERE FONCIA

Adresse: 3, rue de Londres - 75009 PARIS

SIRET: 431 413 673 00028

APE: 703D

INTRODUCTION:

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base:

- Continuité de l'exploitation

- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre

- Indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement des comptes annuels. La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Nous noterons que dans le cadre du respect du règlement CRC n° 2004-06 du 23 novembre 2004 sur la définition et l'évaluation des actifs, applicable dès le 01/01/2005, la Société a retenu la méthode prospective. Conformément à ce règlement les charges à étaler figurant au bilan d'ouverture de l'exercice pour un montant de 284.517,53 ont été constatées en report à nouveau.

FAITS SIGNIFICATIFS:

Le 04/04/05, la société Foncière Foncia a absorbé la SCI du 14 allée de Tourny à Bordeaux par voie de transmission universelle de patrimoine conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du cciv. Cette opération a conduit à la constatation d'aucun boni ou mali de fusion.

Le 04/04/05, la société Fonciére Foncia a absorbé la SCI du 2 place de la République à Caen par voie de transmission universelle de patrimoine conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du c.civ. Cette opération a conduit à la constatation d'un mali de fusion de 195.681,93 €uros.

Le 04/04/05, la société Foncière Foncia a absorbé la SCI du 54 avenue Carnot à Conflans Sainte Honorine par voie de transmission universelle de patrimoine conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du cciv. Cette opération a conduit à la constatation d'aucun boni ou mali de fusion.

Le 04/04/05, la société Foncière Foncia a absorbé la SCI Coceal par voie de transmission universelle de patrimoine conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du c.civ. Cette opération a conduit à la constatation d'un mali de fusion de 81.499,24 €uros.

Le 04/04/05, la société Foncière Foncia a absorbé la SCI Dukeroy par voie de transmission universelle de patrimoine conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du c.civ. Cette opération a conduit à la constatation d'un mali de fusion de 1.510,35 €uros.

Le 04/04/05, la société Foncière Foncia a absorbé la SCI Républica par voie de transmission universelle de patrimoine conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du cciv. Cette opération a conduit à la constatation d'un mali de fusion de 1.509,16 €uros.

Le 04/04/05, la société Foncière Foncia a absorbé la SCI la Korrigane par voie de transmission universelle de patrimoine conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du c.civ. Cette opération a conduit à la constatation d'aucun boni ou mali de fusion.

Le 04/04/05, la société Foncière Foncia a absorbé la SCI du 2 place Delorme par voie de transmission universelle de patrimoine conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du c.civ. Cette opération a conduit à la constatation d'aucun boni ou mali de fusion.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES:

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue. Les taux pratiqués sont les suivants:

(L = Linéaire; D = Dégressif; E = Exceptionnel)

- Immeubles 20 ans ou 50 ans L

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les obligations au regard des tiers, qu'elles soit légales, réglementaires, contractuelles ou implicites, font l'objet d'une provision pour risques et charges dès lors qu'elles existent à la date de la clôture et qu'il est établi qu'elles donneront lieu à une sortie de ressources sans contrepartie équivalente de la part des tiers concernés. Une revue régulière des éléments constitutifs de ces provisions est effectuée pour permettre les réajustements.

INFORMATIONS FISCALES

Depuis le 1er janvier 2001, la société a opté pour le régime fiscal de groupe (Art. 223 A et S du CGI). La méthode retenue est celle dite de la neutralité. La filiale constate sa charge d'impôt comme si elle était imposée séparément en tenant compte des déficits qu'elle a engendrés.

IDENTIFICATION DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE

La société a été consolidée au 31 décembre 2005, suivant la méthode de l'intégration globale, dans les comptes de FONCIA GROUPE SA-3, rue de Loridres 75009 Paris.

Agrément D.G.I n° C5106.10010

Formulaire obligatoire (article 53A du Code général des impôts)

5

IMMOBILISATIONS

D.G.I. N° 2054
(2006)

Désignation de l'entreprise FONCIERE FONCIA

Né

CADRE A — IMMOBILISATIONS

			Valeur brute des immobilisations en début de l'exercice (1)		Augmentations: Consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence (2)		Augmentations: Acquisitions et virements de poste (3)	
INCORP.	Frais d'établissement, de recherche et de développement — TOTAL I	KA		KB		KC		
INCORP.	Autres postes d'immobilisations incorporelles — TOTAL II	KD		KE		KF	280 201	
CORPORELLES	Terrains	KG	972 199	KH		KI	1 919 875	
CORPORELLES — Constructions	Sur sol propre — Dont composants L9	KJ	8 750 100	KK		KL	16 167 410	
CORPORELLES — Constructions	Sur sol d'autrui — Dont composants M1	KM		KN		KO		
CORPORELLES — Constructions	Installations générales, agencements* et aménagements des constructions — Dont composants M2	KP		KQ		KR		
CORPORELLES	Installations techniques, matériel et outillage industriels — Dont composants M3	KS		KT		KU		
CORPORELLES — Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers *	KV		KW		KX		
CORPORELLES — Autres immobilisations corporelles	Matériel de transport *	KY		KZ		LA		
CORPORELLES — Autres immobilisations corporelles	Matériel de bureau et mobilier informatique	LB		LC		LD		
CORPORELLES — Autres immobilisations corporelles	Emballages récupérables et divers *	LE		LF		LG		
CORPORELLES	Immobilisations corporelles en cours	LH	110 795	LI		LJ		
CORPORELLES	Avances et acomptes	LK	81 417	LL		LM	505 248	
CORPORELLES	TOTAL III	LN	9 914 511	LO		LP	18 592 533	
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence	8G		8M		8T		
FINANCIÈRES	Autres participations	8U		8V		8W		
FINANCIÈRES	Autres titres immobilisés	1P	1 139 906	1R		1S	107	
FINANCIÈRES	Prêts et autres immobilisations financières	1T	7 715	1U		1V	1 222	
FINANCIÈRES	TOTAL IV	LQ	1 147 620	LR		LS	1 329	
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)	ØG	11 062 131	ØH		ØJ	18 874 062	

CADRE B — IMMOBILISATIONS

			Diminutions: Par virement de poste à poste (1)		Diminutions: par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence (2)		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice (3)		Réévaluation légale * par mise en équivalence / Valeur d'origine des immobilisations en fin (4)
INCORP.	Frais d'établissement, de recherche et de développement — TOTAL I			LT		LU		1W	
INCORP.	Autres postes d'immobilisations incorporelles — TOTAL II			LV		LW	280 201	1X	
CORPORELLES	Terrains			LX		LY	2 892 075	LZ	
CORPORELLES — Constructions	Sur sol propre			MA		MB	24 917 510	MC	
CORPORELLES — Constructions	Sur sol d'autrui			MD		ME		MF	
CORPORELLES — Constructions	Inst. gales, agencts et am. des constructions			MG		MH		MI	
CORPORELLES	Installations techniques, matériel et outillage industriels			MJ		MK		ML	
CORPORELLES — Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agencts, aménagements divers			MM		MN		MO	
CORPORELLES — Autres immobilisations corporelles	Matériel de transport			MP		MQ		MR	
CORPORELLES — Autres immobilisations corporelles	Matériel de bureau et informatique, mobilier			MS		MT		MU	
CORPORELLES — Autres immobilisations corporelles	Emballages récupérables et divers *			MV		MW		MX	
CORPORELLES	Immobilisations corporelles en cours	MY	110 795	MZ		NA		NB	
CORPORELLES	Avances et acomptes	NC	33 128	ND	32 223	NE	521 314	NF	

	TOTAL III	143 922	**NG**	32 223	**NH**	28 330 899	**NI**	
FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence		**ØU**		**M7**		**ØW**	
	Autres participations		**ØX**		**ØY**		**ØZ**	
	Autres titres immobilisés		**2B**	1 140 012	**2C**		**2D**	
	Prêts et autres immobilisations financières		**2E**		**2F**	8 937	**2G**	
	TOTAL IV		**NJ**	1 140 012	**NK**	8 937	**2H**	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		143 922	**ØK**	1 172 235	**ØL**	28 620 036	**ØM**	

Agrément D.G.I n° C5106.10010

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

6

AMORTISSEMENTS

D.G.I. N° 205
(2006)

Désignation de l'entreprise FONCIERE FONCIA

Néan

CADRE A — SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE*

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Frais d'établissement de recherche et de développement **TOTAL I**		PA		PB		PC		PD	
Autres immobilisatons incorporelles **TOTAL II**		PE		PF		PG		PH	
Terrains		PI		PJ		PK		PL	
Constructions	Sur sol propre	PM	1 182 987	PN	1 511 850	PO		PQ	2 694 837
	Sur sol d'autrui	PR		PS		PT		PU	
	inst. générales, agencements et aménagements des constructions	PV		PW		PX		PY	
Installations techniques, matériel et outillage industriels		PZ		QA		QB		QC	
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales, agencements, aménagements divers	QD		QE		QF		QG	
	Matériel de transport	QH		QI		QJ		QK	
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL		QM		QN		QO	
	Emballages récupérables et divers	QP		QR		QS		QT	
TOTAL III		QU	1 182 987	QV	1 511 850	QW		QX	2 694 837
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		ØN	1 182 987	ØP	1 511 850	ØQ		ØR	2 694 837

CADRE B — VENTILATION DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE *

CADRE C — MOUVEMENTS AFFECTANT PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES *

Immobilisations amortissables		Amortissements linéaires		Amortissements dégressifs		Amortissements exceptionnels		Dotations		Reprises	
Frais établissement et recherche **TOTAL I**		QY		2J		2K		2L		2M	
Immob. incorporelles **TOTAL II**		QZ		2N		2P		2R		2S	
Terrains		RA		RB		RC		2T		2U	
Constructions	Sur sol propre	RD	1 511 850	RE		RF		2V		2W	
	sur sol d'autrui	RG		RH		RI		2X		2Y	
	inst. gales, agenc et am. des const.	RJ		RK		RL		2Z		3A	
Inst. techniques mat. et outillage		RM		RN		RO		3B		3C	
Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agenc am. divers	RP		RQ		RR		3D		3E	
	Matériel de transport	RS		RT		RU		3F		3G	
	Mat. bureau et inform. mobilier	RV		RW		RX		3H		3J	
	Emballages récup. et divers	RY		RZ		SA		3K		3L	
TOTAL III		SB	1 511 850	SC		SD		SE		SF	

Total général (I + II + III)	**SG**	1 511 850	**SH**		**SJ**		**SK**		**SL**	

CADRE D

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES *	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements		Montant net à la fin de l'exercice	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	282 936	(282 936)	**SM**		**SN**	
Primes de remboursement des obligations			**SP**		**SR**	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Agrément D.G.I n° C5106.10010

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

7 PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

D.G.I. N° (2006)

Désignation de l'entreprise FONCIERE FONCIA

Néant

	Nature des provisions		Montant au début de l'exercice 1		AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice 2		DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice 3		Montant à la fin de l'exercice 4	
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers	3T		TA		TB		TC		
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II)	3U		TD		TE		TF		
	Provisions pour hausse des prix (1)	3V		TG		TH		TI		
	Amortissements dérogatoires	3X		TM		TN		TO		
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3		D4		D5		D6		
	Provisions fiscales pour implantations à l'étranger constituées avant le 1.1.1992 *	IA		IB		IC		ID		
	Provisions fiscales pour implantations à l'étranger constituées après le 1.1.1992 *	IE		IF		IG		IH		
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ		IK		IL		IM		
	Autres provisions réglementées (1)	3Y		TP		TQ		TR		
	TOTAL I	3Z		TS		TT		TU		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour litiges	4A		4B		4C		4D		
	Provisions pour garanties données aux clients	4E		4F		4G		4H		
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J		4K		4L		4M		
	Provisions pour amendes et pénalités	4N		4P		4R		4S		
	Provisions pour pertes de change	4T		4U		4V		4W		
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X		4Y		4Z		5A		
	Provisions pour impôts (1)	5B		5C		5D		5E		
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F		5H		5J		5K		
	Provisions pour grosses réparations	5L		5M		5N		5P		
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R		5S		5T		5U		
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V		5W		5X		5Y		
	TOTAL II	5Z		TV		TW		TX		
Provisions pour dépréciation	sur immobilisations - incorporelles	6A		6B		6C		6D		
	sur immobilisations - corporelles	6E		6F		6G		6H		
	sur immobilisations - titres mis en équivalence	Ø2		Ø3		Ø4		Ø5		
	sur immobilisations - titres de participation	9U		9V		9W		9X		
	sur immobilisations - autres immobilisations financières (1)*	Ø6		Ø7		Ø8		Ø9		
	Sur stocks et en cours	6N		6P		6R		6S		
	Sur comptes clients	6T		6U		6V		6W		
	Autres provisions pour dépréciation (1) *	6X		6Y		6Z		7A		
	TOTAL III	7B		TY		TZ		UA		
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	7C		UB		UC		UD		

Dont dotations et reprises	- d'exploitation	UE		UF			
	- financières	UG		UH			
	- exceptionnelles	UJ		UK			
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5e du C.G.I.						10	

(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.

NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II d
l'annexe III au CGI.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Agrément D.G.I n° C5106.10010

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts).

8

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE *

D.G.I. N° 205
(2006)

Désignation de l'entreprise : FONCIERE FONCIA | Néar

CADRE A	ÉTAT DES CRÉANCES			A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3	
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations				UM	UN	
	Prêts (1) (2)				UR	US	
	Autres immobilisations financières UT		8 937		UV	UW	8 9
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux VA						
	Autres créances clients UX		790 004	790 004			
	Créance représentative de titres prêtés *	(Provision pour dépréciation antérieurement constituée* UQ	) UU				
	Personnel et comptes rattachés						
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux						
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices VM					
		Taxe sur la valeur ajoutée	VB	1 539 967	1 539 967		
		Autres impôts, taxes et versements assimilés VN					
		Divers VP					
	Groupe et associés (2)			5 925	5 925		
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		VR	343 424	343 424		
Charges constatées d'avance VS							
TOTAUX VT				2 688 257	VU 2 679 320	VV	8 9
RENVOIS	(1) Montant des	- Prêts accordés en cours d'exercice VD					
		- Remboursements obtenus en cours d'exercice VE					
	(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)						

CADRE B	ÉTAT DES DETTES		Montant brut 1	A 1 an au plus 2	A plus d'1 an et 5 ans au plus 3	A plus de 5 ans 4
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y				
Autres emprunts obligataires (1)		7Z				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine	VG	1 328 009	1 328 009		
	à plus d'1 an à l'origine	VH	25 215 348	1 542 310	6 745 100	16 927 9
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A	284 700	284 700		
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	328 607	328 607		
Personnel et comptes rattachés		8C				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D				
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	8E				
	Taxe sur la valeur ajoutée	VW	127 270	127 270		
	Obligations cautionnées	VX				
	Autres impôts, taxes et assimilés	VQ	196 622	196 622		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J				
Groupe et associés (2)		VI	2 012 253	2 012 253		
Autres dettes (dont dettes relatives à des		8K	12 222	12 222		

opérations de pension de titres)								
Dette représentative de titres empruntés *			SZ					
Produits constatés d'avance			8L					
		TOTAUX	VY	29 505 031	VZ	5 831 993	6 745 100	16 927 9
RENVOIS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ	16 655 849	(2)	Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	VL	
		Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK	801 326	* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032			

FONDS COMMERCIAL

	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice
Droit au bail				
Fonds acquis ayant fait l'objet d'une protection juridique				
Fonds acquis n'ayant pas fait l'objet d'une protection juridique				
Fonds résultant d'une réévaluation légale				
Fonds résultant d'une réévaluation libre				
TOTAL				

207 100	Malis techniques	280.200,68
TUP en date du 04/04/05		
TUP Coceal	04/04/2005	81.499,24
TUP Caen	04/04/2005	195.681,93
TUP SCI Dukeroy	04/04/2005	1.510,35
TUP SCI Republica	04/04/2005	1.509,16

ENTREPRISES LIÉES ET PARTICIPATIONS

Postes	Montant concernant les entreprises	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Immobilisations financières		
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations		
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Créances		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés	2 175	
Autres créances	5 925	
Capital souscrit appelé non versé		
Passif		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	157	
Autres dettes	2 009 053	
Eléments financiers		
Produits de participation		
Autres produits financiers	430	
Charges financières	40 263	

PRODUITS À RECEVOIR

Nature des produits (créances)	Montant
Immobilisations financières	
- créances rattachées à des participations	
- autres immobilisations financières	
Créances	
- créances clients et comptes rattachés	418 228
- autres créances	
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	

CHARGES A PAYER

Nature des charges	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	153 237
Emprunts et dettes financières divers	
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	39 263
Dettes fiscales et sociales	185 449
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Nature des charges	Exercice N	Exercice N-1
Charges d'exploitation :		
Charges financières :		
Charges exceptionnelles :		

Nature des produits	Exercice N	Exercice N-1
Produits d'exploitation :		
Produits financiers :		
Produits exceptionnels :		

TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (MODÈLE COB)

		Rubriques	Montant
A			
	1	Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	236 934
	2	Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	(188 792)
	3	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	48 143
B		Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
	1	Variation du capital	
	2	Variation des autres postes	
C		(= A3 + B) Capitaux propres de l'exercice après apports rétroactifs	48 143
D		Variations en cours d'exercice	
	1	Variations du capital	
	2	Variations des primes, réserves, report à nouveau	
	3	Variations des "provisions" relevant des capitaux propres	
	4	Contreparties de réévaluations	
	5	Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	
	6	Autres variations	
E		Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO (= C + ou - D)	48 143
F		VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE (= E - C)	
G		dont : variations dues à des modifications de stuctures au cours de l'exercice	
H		VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURES (F - G)	

Commentaires :

Le capital social au 31 décembre 2005 est composé de 2.500 actions entièrement libérées, soit un capital social de 100.000 €uros.

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Détail du chiffre d'affaires	Exercice N			Exercice N-1	
	France	Export	Total	France	Export
Loyers quittancés	1 914 844		1 914 844	1 111 289	
Loyers quittancés exo	122 916		122 916	80 217	
Charges immeubles exo	8 918		8 918	1 893	
Vente de marchandises				420 000	
Refacturation honoraires divers	300 000		300 000		
TOTAL	2 346 678		2 346 678	1 613 399	

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Nature des charges	Montant
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	
Pénalités sur marchés	
Pénalités at amendes fiscales et pénales	
Dons, libéralités	
Créances de venues irrécouvrables dans l'exercice	
Subventions accordées	
Rappels d'impôts	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2 159
Charges sur exercices antérieurs	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	
Immobilisations incorporelles	
Immobilisations corporelles	
Immobilisations financières	
Autres éléments d'actif (sauf stocks et valeurs mobilières)	
Autres charges exceptionnelles	
Malis provenant de clauses d'indexation	
Lots	
Malis provenant du rachat de titres propres	
Charges exceptionnelles diverses	

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Nature des produits	Montant
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	
Dédits et pénalités perçus sur achats et ventes	
Libéralités reçues	
Rentrées sur créances amorties	
Subventions d'équilibre	
Dégrèvements d'impôts (autres qu'impôts sur les bénéfices)	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion	3 192
Produits sur exercices antérieurs	
Produits des cessions d'éléments d'actif	
Immobilisations incorporelles	
Immobilisations corporelles	
Immobilisations financières	
Autres éléments d'actif (sauf stocks et valeurs mobilières)	
Quote-part des subventions d'invest. virée au résultat	
Autres produits exceptionnels	
Bonis provenant de clauses d'indexation	
Lots	
Bonis provenant de rachat ou de ventes de titres propres	
Produits exceptionnels divers	

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES

NATURE	MONTANT
TOTAL	

CRÉDIT BAIL

IMMOBILISATIONS EN CREDIT-BAIL	Coût d'entrée	Dotations aux amortissements		Valeur nette
		de l'exercice	cumulées	
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Total				

ENGAGEMENTS DE CREDIT-BAIL	Redevances payées		Redevances restant à payer				Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulées	jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans	Total	
Terrains							
Constructions							
Installations techniques, ...							
Autres immo corporelles							
Immobilisations en cours							
Total							

ENGAGEMENTS FINANCIERS

ENGAGEMENTS DONNES		Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Avals :	-						
	-						
	-						
Cautions :	-						
	-						
	-						
Garanties :	-						
	-						
	-						
Autres :	- Hypothèques	2 783 821					2 783 821
	- Promesses d'hypothèques	705 839					705 839
	- Privilège prêteur de denier	2 783 821					2 783 821
	TOTAL	**6 273 481**					**6 273 481**

ENGAGEMENTS RECUS		Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Avals :	-						
	-						
	-						
Cautions :	- emprunts bancaires	32 048 467				32 048 467	
	-						
	-						
Garanties :	-						
	-						
	-						
Autres :	-						
	-						
	-						
	TOTAL	**32 048 467**				**32 048 467**	

EFFECTIF MOYEN

Catégories	Effectif moyen salarié		Effectif moyen mis à disposition		Total	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Cadres Agents de maîtrise Employés et techniciens Ouvriers						
Total						

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
Filiales (plus de 50%)										
Participations (entre 10 et 50%)										
Autres participations										

© INYO KE

20.1.1.3 Bilan, compte de résultat et annexes pour l'exercice clos le 31 décembre 2004 (normes comptables françaises)

Agrément D.G.I n° C5106.10010

Formulaire obligatoire (article 53 A du code général des impôts).

1 **BILAN - ACTIF**

D.G.I. N° 2050
(2006)

Désignation de l'entreprise : FONCIERE FONCIA

Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * 1 2

Adresse de l'entreprise 3, rue de Londres 75009 PARIS

Durée de l'exercice précédent * 12

Numéro SIRET * 43141367300028

Code APE 703D

Néant

			Brut 1		Amortissements, provisions 2	Exercice N clos le, 31/12/2004 Net 3	N-1 31/12/2003 Net 4
ACTIF IMMOBILISÉ *	Capital souscrit non appelé (I)	AA					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB		AC			
	Frais de recherche et développement *	AD		AE			
	Concessions, brevets et droits similaires	AF		AG			
	Fonds commercial (1)	AH		AI			
	Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK			
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	972 199	AO		972 199	890 032
	Constructions	AP	8 750 100	AQ	1 182 987	7 567 114	7 251 302
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS			
	Autres immobilisations corporelles	AT		AU			
	Immobilisations en cours	AV	110 795	AW		110 795	
	Avances et acomptes	AX	81 417	AY		81 417	47 468
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT			
	Autres participations	CU		CV			
	Créances rattachées à des participations	BB		BC			
	Autres titres immobilisés	BD	1 139 906	BE		1 139 906	1 139 906
	Prêts	BF		BG			
	Autres immobilisations financières *	BH	7 715	BI		7 715	7 770
	TOTAL (II)	BJ	11 062 131	BK	1 182 987	9 879 145	9 336 478
ACTIF CIRCULANT — STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM			
	En cours de production de biens	BN		BO			
	En cours de production de services	BP		BQ			
	Produits intermédiaires et finis	BR		BS			
	Marchandises	BT	243 892	BU		243 892	720 389
	Avances et acomptes versés sur commandes	BV		BW			
CRÉANCES	Clients et comptes rattachés (3) *	BX	45 878	BY		45 878	49 193
	Autres créances (3)	BZ	374 680	CA		374 680	520 598
	Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC			
DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD		CE			
	Disponibilités	CF	33 169	CG		33 169	

Comptes de Régularisation	Charges constatées d'avance (3) *	CH		CI			
	TOTAL (III)	CJ	697 619	CK		697 619	1 290 181
	Charges à répartir sur plusieurs exercices * (IV)	CL	282 936			282 936	409 202
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM					
	Ecarts de conversion actif * (VI)	CN					
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	CO	12 042 685	1A	1 182 987	10 859 699	11 035 861

Renvois : (1) Dont droit au bail : | (2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes : | CP | (3) Part à plus d'un an : CR

Clause de réserve | Immobilisations : | Stocks : | Créances :

Agrément D.G.I n° C5106.10010

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

2 **BILAN-PASSIF** avant répartition

D.G.I. N° (2006)

Désignation de l'entreprise : FONCIERE FONCIA

Néant

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

			Exercice N	Exercice N-1
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1) * (Dont versé :)	DA	100 000	100 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB		
	Écarts de réévaluation (2) * (dont écart d'équivalence EK)	DC		
	Réserve légale (3)	DD	10 000	10 000
	Réserves statuaires ou contractuelles	DE		
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)	DF		
	Autres réserves d'oeuvres originales d'artistes EJ)	DG	128 000	128 000
	Report à nouveau	DH	(1 066)	205
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	95 726	(1 271)
	Subventions d'investissement	DJ		
	Provisions réglementées *	DK		
	TOTAL (I)	DL	332 660	236 934
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM		
	Avances conditionnées	DN		
	TOTAL (II)	DO		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP		
	Provisions pour charges	DQ		
	TOTAL (III)	DR		
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS		
	Autres emprunts obligataires	DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	10 051 495	9 391 569
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)	DV	118 255	118 137
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	61 087	110 929
	Dettes fiscales et sociales	DY	33 652	85 889
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ		

		Autres dettes	EA	262 551	1 092 403
Compte régul.		Produits constatés d'avance (4)	EB		
		TOTAL (IV)	EC	10 527 039	10 798 927
		Écarts de conversion passif * **(V)**	ED		
		TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	10 859 699	11 035 861
RENVOIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital	1B		
	(2)	Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C		
		Dont { Écart de réévaluation libre	1D		
		Dont { Réserve de réévaluation (1976)	1E		
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF		
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	1 761 389	1 996 827
	(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH	690 670	121 550

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

© Invoke

Agrément D.G.I n° C5106.10010

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts).

3

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)

D.G.I. N° (2006)

Désignation de l'entreprise : FONCIERE FONCIA

Néant

1er EXEMPLAIRE DESTINE A L'ADMINISTRATION

			Exercice N					Exercice (N-1)
			France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA	420 000	FB		FC	420 000	
	Production vendue — biens *	FD		FE		FF		
	Production vendue — services *	FG	1 193 399	FH		FI	1 193 399	903 615
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	1 613 399	FK		FL	1 613 399	903 615
	Production stockée *					FM		
	Production immobilisée *					FN		
	Subventions d'exploitation					FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)					FP	38 021	236 888
	Autres produits (1) (11)					FQ	7	7
	Total des produits d'exploitation (2) (I)					FR	1 651 426	1 140 510
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *					FS		
	Variation de stock (marchandises) *					FT	476 498	(2 617)
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *					FU		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*					FW	93 432	223 387
	Impôts, taxes et versements assimilés *					FX	54 524	133 646
	Salaires et traitements *					FY		
	Charges sociales (10)					FZ		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur immobilisations — - dotations aux amortissements *					GA	587 980	478 314
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur immobilisations — - dotations aux provisions *					GB		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur actif circulant : dotations aux provisions *					GC		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD		
	Autres charges (12)					GE	0	0
	Total des charges d'exploitation (4) (II)					GF	1 212 435	832 729
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	438 992	307 780
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée * **(III)**					GH	154 007	164 146
	Perte supportée ou bénéfice transféré * **(IV)**					GI	25 945	7 675
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ		
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL		
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		

	Total des produits financiers (V)	**GP**		
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions *	**GQ**		
	Intérêts et charges assimilées (6)	**GR**	535 996	465 219
	Différences négatives de change	**GS**		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	**GT**		
	Total des charges financières (VI)	**GU**	535 996	465 219
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)		**GV**	(535 996)	(465 219)
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)		**GW**	31 057	(968)

(RENVOIS : voir tableau n° 2053) * Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

© Invoke

Agrément D.G.I n° C5106.10010

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

4 **COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite)**

D.G.I. (2006)

Désignation de l'entreprise FONCIERE FONCIA

Néant

			Exercice N	Exercice N - 1
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	67 187	85
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB		
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC		22 867
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD	67 187	22 952
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	2 518	23 255
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH	2 518	23 255
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI	64 669	(303)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	**(IX)**	HJ		
Impôts sur les bénéfices *	**(X)**	HK		
	TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	HL	1 872 620	1 327 608
	TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	HM	1 776 894	1 328 879
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		HN	95 726	(1 271)

RENVOIS				
(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO		
(2) Dont	produits de locations immobilières	HY		
	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	1G		
(3) Dont	- Crédit-bail mobilier *	HP		
	- Crédit-bail immobilier	HQ	18 031	62 759
(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	1H		
(5)	Dont produits concernant les entreprises liées	1J		
(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées	1K	27 630	31 042
(6 bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX		
(9)	Dont transferts de charges	A1	38 021	259 755
(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	A2		
(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3		
(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4		
(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives A6	obligatoires A9		

(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle) :

	Exercice N Charges exceptionnelles	Exercice N Produits
Fournisseurs non débités	2 518	1 353
couverture engagement		65 834

(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :	Exercice N	
		Charges antérieures	Produits

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Société : **FONCIERE FONCIA**

Adresse: **3, rue de Stockholm,75008 PARIS**

SIRET: **43141367300010**

APE: **703D**

Pour l'exercice 2004 :

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base:

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont:

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue.

Les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants:

(L=Linéaire; D=Dégressif; E=Exceptionnel)

Immeubles, constructions	20 ans L

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES:

Les obligations au regard des tiers, qu'elles soient légales, réglementaires, contractuelles ou implicites, font l'objet d'une provision pour risques et charges dès lors qu'elles existent à la date de la clôture et qu'il est établi qu'elles donneront lieu à une sortie de ressources sans contrepartie équivalente de la part des tiers concernés. Une revue régulière des éléments constitutifs de ces provisions est effectuée pour permettre les réajustements.

IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE:

La société a été consolidée au 31 décembre 2004 suivant la méthode de l'intégration globale, dans les comptes de FONCIA GROUPE SA-3 rue de Stockholm 75008 PARIS.

INFORMATIONS FISCALES

A compter du lêr janvier2001, la société a opté pour le régime fiscal de groupe (Art 223 A et suivants du CCI). La méthode retenue est celle dite de la neutralité.

La filiale constate sa charge d'impôt comme si elle était imposée séparément en tenant

compte des déficits reportables et amortissements réputés différés qu’elle a engendrés.

Agrément D.G.I n° C5106.10010

Formulaire obligatoire (article 53A du Code général des impôts)

5

IMMOBILISATIONS

D.G.I. N° 2054
(2006)

Désignation de l'entreprise FONCIERE FONCIA | Néar

CADRE A	IMMOBILISATIONS		Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice 1		Augmentations: Consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence 2		Augmentations: Acquisitions, créations et virements de poste à 3	
INCORP.	Frais d'établissement, de recherche et de développement	TOTAL I	KA		KB		KC	
INCORP.	Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL II	KD		KE		KF	
CORPORELLES	Terrains		KG	890 032	KH	82 167	KI	
CORPORELLES – Constructions	Sur sol propre	Dont composants L9	KJ	8 010 596	KK	739 505	KL	
CORPORELLES – Constructions	Sur sol d'autrui	Dont composants M1	KM		KN		KO	
CORPORELLES – Constructions	Installations générales, agencements* et aménagements des constructions	Dont composants M2	KP		KQ		KR	
CORPORELLES	Installations techniques, matériel et outillage industriels	Dont composants M3	KS		KT		KU	
CORPORELLES – Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers *		KV		KW		KX	
CORPORELLES – Autres immobilisations corporelles	Matériel de transport *		KY		KZ		LA	
CORPORELLES – Autres immobilisations corporelles	Matériel de bureau et mobilier informatique		LB		LC		LD	
CORPORELLES – Autres immobilisations corporelles	Emballages récupérables et divers *		LE		LF		LG	
CORPORELLES	Immobilisations corporelles en cours		LH		LI	110 795	LJ	
CORPORELLES	Avances et acomptes		LK	47 468	LL		LM	33 94
CORPORELLES		TOTAL III	LN	8 948 096	LO	932 466	LP	33 94
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence		8G		8M		8T	
FINANCIÈRES	Autres participations		8U		8V		8W	
FINANCIÈRES	Autres titres immobilisés		1P	1 139 906	1R		1S	
FINANCIÈRES	Prêts et autres immobilisations financières		1T	7 770	1U	25	1V	
FINANCIÈRES		TOTAL IV	LQ	1 147 676	LR	25	LS	
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		ØG	10 095 772	ØH	932 491	ØJ	33 94

CADRE B	IMMOBILISATIONS		Diminutions: Par virement de poste à poste 1		Diminutions: par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence 2		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice 3		Réévaluation légale * ou par mise en équivalence / Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice 4	
INCORP.	développement	TOTAL I		LT		LU		1W		
INCORP.	Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL II		LV		LW		1X		
CORPORELLES	Terrains			LX		LY	972 199	LZ		
CORPORELLES – Constructions	Sur sol propre			MA		MB	8 750 100	MC		
CORPORELLES – Constructions	Sur sol d'autrui			MD		ME		MF		
CORPORELLES – Constructions	Inst. gales, agencts et am. des constructions			MG		MH		MI		
CORPORELLES	Installations techniques, matériel et outillage industriels			MJ		MK		ML		
CORPORELLES – Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agencts, aménagements divers			MM		MN		MO		
CORPORELLES – Autres immobilisations corporelles	Matériel de transport			MP		MQ		MR		
CORPORELLES – Autres immobilisations corporelles	Matériel de bureau et informatique, mobilier			MS		MT		MU		
CORPORELLES – Autres immobilisations corporelles	Emballages récupérables et divers *			MV		MW		MX		
CORPORELLES	Immobilisations corporelles en cours	MY		MZ		NA	110 795	NB		
CORPORELLES	Avances et acomptes	NC		ND		NE	81 417	NF		

	TOTAL III		**NG**		**NH**	9 914 511	**NI**	
FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence		**ØU**		**M7**		**ØW**	
	Autres participations		**ØX**		**ØY**		**ØZ**	
	Autres titres immobilisés		**2B**		**2C**	1 139 906	**2D**	
	Prêts et autres immobilisations financières		**2E**	80	**2F**	7 715	**2G**	
	TOTAL IV		**NJ**	80	**NK**	1 147 620	**2H**	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			**ØK**	80	**ØL**	11 062 131	**ØM**	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Agrément D.G.I n° C5106.10010

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

6

AMORTISSEMENTS

D.G.I. N° 205
(2006)

Désignation de l'entreprise FONCIERE FONCIA

Néant

CADRE A — SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE*

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Frais d'établissement de recherche et de développement — TOTAL I		PA		PB		PC		PD	
Autres immobilisatons incorporelles — TOTAL II		PE		PF		PG		PH	
Terrains		PI		PJ		PK		PL	
Constructions	Sur sol propre	PM	759 294	PN	423 693	PO		PQ	1 182 9
	Sur sol d'autrui	PR		PS		PT		PU	
	inst. générales, agencements et aménagements des constructions	PV		PW		PX		PY	
Installations techniques, matériel et outillage industriels		PZ		QA		QB		QC	
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales, agencements, aménagements divers	QD		QE		QF		QG	
	Matériel de transport	QH		QI		QJ		QK	
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL		QM		QN		QO	
	Emballages récupérables et divers	QP		QR		QS		QT	
TOTAL III		QU	759 294	QV	423 693	QW		QX	1 182 9
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		ØN	759 294	ØP	423 693	ØQ		ØR	1 182 9

CADRE B — VENTILATION DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE *

CADRE C — MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

Immobilisations amortissables		Amortissements linéaires		Amortissements dégressifs		Amortissements exceptionnels		Dotations		Reprises	
Frais établissement et recherche — TOTAL I		QY		2J		2K		2L		2M	
Immob. incorporelles — TOTAL II		QZ		2N		2P		2R		2S	
Terrains		RA		RB		RC		2T		2U	
Constructions	Sur sol propre	RD	423 693	RE		RF		2V		2W	
	sur sol d'autrui	RG		RH		RI		2X		2Y	
	inst. gales, agenc et am. des const.	RJ		RK		RL		2Z		3A	
Inst. techniques mat. et outillage		RM		RN		RO		3B		3C	
Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agenc am. divers	RP		RQ		RR		3D		3E	
	Matériel de transport	RS		RT		RU		3F		3G	
	Mat. bureau et inform. mobilier	RV		RW		RX		3H		3J	
	Emballages récup. et divers	RY		RZ		SA		3K		3L	
TOTAL III		SB	423 693	SC		SD		SE		SF	

Total général (I + II + III)	**SG**	423 693	**SH**		**SJ**		**SK**		**SL**	

CADRE D

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES *	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements		Montant net à la fin de l'exercice	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	409 202	38 021	**SM**	164 287	**SN**	282 9
Primes de remboursement des obligations			**SP**		**SR**	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Agrément D.G.I n° C5106.10010

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

7 PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

D.G.I. N° (2006)

Désignation de l'entreprise: FONCIERE FONCIA

Néant

	Nature des provisions		Montant au début de l'exercice 1		AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice 2		DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice 3		Montant à la fin de l'exercice 4
Provisionsréglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers	3T		TA		TB		TC	
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II)	3U		TD		TE		TF	
	Provisions pour hausse des prix (1)	3V		TG		TH		TI	
	Amortissements dérogatoires	3X		TM		TN		TO	
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3		D4		D5		D6	
	Provisions fiscales pour implantations à l'étranger constituées avant le 1.1.1992 *	IA		IB		IC		ID	
	Provisions fiscales pour implantations à l'étranger constituées après le 1.1.1992 *	IE		IF		IG		IH	
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ		IK		IL		IM	
	Autres provisions réglementées (1)	3Y		TP		TQ		TR	
	TOTAL I	3Z		TS		TT		TU	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour litiges	4A		4B		4C		4D	
	Provisions pour garanties données aux clients	4E		4F		4G		4H	
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J		4K		4L		4M	
	Provisions pour amendes et pénalités	4N		4P		4R		4S	
	Provisions pour pertes de change	4T		4U		4V		4W	
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X		4Y		4Z		5A	
	Provisions pour impôts (1)	5B		5C		5D		5E	
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F		5H		5J		5K	
	Provisions pour grosses réparations	5L		5M		5N		5P	
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R		5S		5T		5U	
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V		5W		5X		5Y	
	TOTAL II	5Z		TV		TW		TX	
Provisions pour dépréciation	sur immobilisations - incorporelles	6A		6B		6C		6D	
	sur immobilisations - corporelles	6E		6F		6G		6H	
	sur immobilisations - titres mis en équivalence	Ø2		Ø3		Ø4		Ø5	
	sur immobilisations - titres de participation	9U		9V		9W		9X	
	sur immobilisations - autres immobilisations financières (1)*	Ø6		Ø7		Ø8		Ø9	
	Sur stocks et en cours	6N		6P		6R		6S	
	Sur comptes clients	6T		6U		6V		6W	
	Autres provisions pour dépréciation (1) *	6X		6Y		6Z		7A	
	TOTAL III	7B		TY		TZ		UA	
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	7C		UB		UC		UD	

Dont dotations et reprises	- d'exploitation	UE		UF		
	- financières	UG		UH		
	- exceptionnelles	UJ		UK		
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5e du C.G.I.					10	

(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.

NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II d
l'annexe III au CGI.

Agrément D.G.I n° C5106.10010

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts).

8

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE *

D.G.I. N° 205
(2006)

Désignation de l'entreprise : FONCIERE FONCIA | Néan

CADRE A — ÉTAT DES CRÉANCES

					A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations			UM		UN	
	Prêts (1) (2)			UR		US	
	Autres immobilisations financières UT		7 715	UV	0	UW	7 7
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux VA						
	Autres créances clients UX		45 878		45 878		
	Créance représentative de titres prêtés * (Provision pour dépréciation antérieurement constituée* UQ)	UU					
	Personnel et comptes rattachés						
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux						
	État et autres collectivités publiques — Impôts sur les bénéfices VM						
	État et autres collectivités publiques — Taxe sur la valeur ajoutée	VB	5 334		5 334		
	État et autres collectivités publiques — Autres impôts, taxes et versements assimilés VN						
	État et autres collectivités publiques — Divers VP						
	Groupe et associés (2)		148 045		148 045		
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	VR	192 761		192 761		
Charges constatées d'avance VS							
TOTAUX VT			399 732	VU	392 017	VV	7 7
RENVOIS (1) Montant des	- Prêts accordés en cours d'exercice VD						
	- Remboursements obtenus en cours d'exercice VE						
(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)						

CADRE B — ÉTAT DES DETTES

			Montant brut 1	A 1 an au plus 2	A plus d'1 an et 5 ans au plus 3	A plus de 5 ans 4
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y				
Autres emprunts obligataires (1)		7Z				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine	VG	690 670	690 670		
	à plus d'1 an à l'origine	VH	9 360 825	595 175	2 679 855	6 085 7
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A	118 255	118 255		
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	61 087	61 087		
Personnel et comptes rattachés		8C				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D				
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	8E				
	Taxe sur la valeur ajoutée	VW	7 565	7 565		
	Obligations cautionnées	VX				
	Autres impôts, taxes et assimilés	VQ	26 086	26 086		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J				
Groupe et associés (2)		VI	236 606	236 606		
Autres dettes (dont dettes relatives à des		8K	25 945	25 945		

opérations de pension de titres)								
Dette représentative de titres empruntés *			SZ					
Produits constatés d'avance			8L					
		TOTAUX	VY	10 527 039	VZ	1 761 389	2 679 855	6 085 7
RENVOIS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ	639 709	(2)	Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	VL	
		Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK	548 901	* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032			

ENTREPRISES LIÉES ET PARTICIPATIONS

Postes	Montant concernant les entreprises	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Immobilisations financières		
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations		1 139 906
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Créances		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		148 045
Capital souscrit appelé non versé		
Passif		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 661	147
Autres dettes		236 606
Eléments financiers		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières		27 630

FONDS COMMERCIAL

	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice
Droit au bail				
Fonds acquis ayant fait l'objet d'une protection juridique				
Fonds acquis n'ayant pas fait l'objet d'une protection juridique				
Fonds résultant d'une réévaluation légale				
Fonds résultant d'une réévaluation libre				
TOTAL				

PRODUITS À RECEVOIR

Nature des produits (créances)	Montant
Immobilisations financières	
- créances rattachées à des participations	
- autres immobilisations financières	
Créances	
- créances clients et comptes rattachés	43 349
- autres créances	153 904
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	

CHARGES A PAYER

Nature des charges	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	52 381
Emprunts et dettes financières divers	
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	20 739
Dettes fiscales et sociales	24 793
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Nature des charges	Exercice N	Exercice N-1
Charges d'exploitation :		
Charges financières :		
Charges exceptionnelles :		

Nature des produits	Exercice N	Exercice N-1
Produits d'exploitation :		
Produits financiers :		
Produits exceptionnels :		

TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (MODÈLE COB)

		Rubriques	Montant
A			
	1	Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	238 205
	2	Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	(1 271)
	3	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	236 934
B		Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
	1	Variation du capital	
	2	Variation des autres postes	
C		(= A3 + B) Capitaux propres de l'exercice après apports rétroactifs	236 934
D		Variations en cours d'exercice	
	1	Variations du capital	
	2	Variations des primes, réserves, report à nouveau	
	3	Variations des "provisions" relevant des capitaux propres	
	4	Contreparties de réévaluations	
	5	Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	
	6	Autres variations	
E		Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO (= C + ou - D)	236 934
F		VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE (= E - C)	
G		dont : variations dues à des modifications de stuctures au cours de l'exercice	
H		VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURES (F - G)	

Commentaires :

Le capital social au 31 décembre 2004 est composé de 2500 actions de 40 euros entièrement libérées, soit un capital social de 100 000 euros.

CHARGES A RÉPARTIR

Nature des charges	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Charges différées :				
Frais d'acquisition des immobilisations :	409 202	38 021	164 287	282 936
Frais d'emission des emprunts :				
Charges à étaler :				
TOTAL	**409 202**	**38 021**	**164 287**	**282 936**

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Détail du chiffre d'affaires	Exercice N			Exercice N-1	
	France	Export	Total	France	Export
Loyers quittancés	1 111 289		1 111 289	901 709	
Récupération charges locatives	80 217		80 217	826	
divers	1 893		1 893	80	
Vente de marchandises	420 000		420 000		
TOTAL	1 613 399		1 613 399	902 615	

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Nature des charges	Montant
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	
Pénalités sur marchés	
Pénalités at amendes fiscales et pénales	
Dons, libéralités	
Créances de venues irrécouvrables dans l'exercice	
Subventions accordées	
Rappels d'impôts	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2 518
Charges sur exercices antérieurs	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	
Immobilisations incorporelles	
Immobilisations corporelles	
Immobilisations financières	
Autres éléments d'actif (sauf stocks et valeurs mobilières)	
Autres charges exceptionnelles	
Malis provenant de clauses d'indexation	
Lots	
Malis provenant du rachat de titres propres	
Charges exceptionnelles diverses	

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Nature des produits	Montant
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	
Dédits et pénalités perçus sur achats et ventes	
Libéralités reçues	
Rentrées sur créances amorties	
Subventions d'équilibre	
Dégrèvements d'impôts (autres qu'impôts sur les bénéfices)	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion	67 187
Produits sur exercices antérieurs	
Produits des cessions d'éléments d'actif	
Immobilisations incorporelles	
Immobilisations corporelles	
Immobilisations financières	
Autres éléments d'actif (sauf stocks et valeurs mobilières)	
Quote-part des subventions d'invest. virée au résultat	
Autres produits exceptionnels	
Bonis provenant de clauses d'indexation	
Lots	
Bonis provenant de rachat ou de ventes de titres propres	
Produits exceptionnels divers	

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES

NATURE	MONTANT
Transfert de charges sur frais d'acquisition des immobilisations	38 021
TOTAL	**38 021**

CRÉDIT BAIL

IMMOBILISATIONS EN CREDIT-BAIL	Coût d'entrée	Dotations aux amortissements		Valeur nette
		de l'exercice	cumulées	
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Total				

ENGAGEMENTS DE CREDIT-BAIL	Redevances payées		Redevances restant à payer				Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulées	jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans	Total	
Terrains							
Constructions							
Installations techniques, ...							
Autres immo corporelles							
Immobilisations en cours							
Total							

ENGAGEMENTS FINANCIERS

ENGAGEMENTS DONNES		Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Avals :	-						
	-						
	-						
Cautions :	- SCI Républica pour BNP	224 860			224 860		
	- SCI Dukeroy pour BNP	661 155			661 155		
	- SCI COCEAL - KORRIGANE	478 246			478 246		
Garanties :	- NANTISSEMENTS	1 139 905			1 139 905		
	-						
	-						
Autres :	- Hypothèques	2 783 821					2 783 821
	- Promesses d'hypothèques	705 839					705 839
	- Privilège prêteur de denier	2 783 821					2 783 821
	TOTAL	**8 777 648**			**2 504 167**		**6 273 482**

ENGAGEMENTS RECUS		Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Avals :	-						
	-						
	-						
Cautions :	- emprunts bancaires	13 908 164			13 908 164		
	-						
	-						
Garanties :	-						
	-						
	-						
Autres :	-						
	-						
	-						
	TOTAL	**13 908 164**			**13 908 164**		

EFFECTIF MOYEN

Catégories	Effectif moyen salarié		Effectif moyen mis à disposition		Total	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Cadres						
Agents de maîtrise						
Employés et techniciens						
Ouvriers						
Total						

FONCIERE FONCIA

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice	Dividendes encaissés par société au cou de l'exercice
				Brute	Nette					
Filiales (plus de 50%)										
SCI REPUBLICA	1524	15168	99	3 018	3 018		224 860	-19159	3852	
SCI DUKEROY	1524	-3248	99	3 018	3 018		661 155	-4949	61859	
SCI COCEAL	1524	28845	99	83 008	83 008		310 441	17614	52939	
SCI KORRIGANE	1524	31566	99	1 509	1 509		167 806	32327	64809	
SCI 14 ALLEE DE TOURNY	7622	364	99	7 607	7 607			7696	41600	
SCI 2 PL Delorme à Nantes	7622	2150	99	7 607	7 607			4893	17314	
SCI 54 AV Carnot Conflans	7622	-4466	99	7 607	7 607			-2082	10369	
SCI av République Caen	830847	86919	100	1 026 529	1 026 529			91900	125644	
Participations (entre 10 et 50%)										
Autres participations										

© INVO KE

20.1.1.4 Bilan, compte de résultat et annexes pour l'exercice clos le 31 décembre 2003 (normes comptables françaises)

Autorisation D.G.I n° C5104.1005

N° 10937*06

Formulaire obligatoire (article 53 A du code général des impôts).

(1) **BILAN - ACTIF**

D.G.I. N° 2050 4 (2004)

Désignation de l'entreprise : FONCIERE FONCIA

Adresse de l'entreprise 3, rue de Stockholm,75008 PARIS

Numéro SIRET * 43141367300010 Code APE 703D

Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * 12

Durée de l'exercice précédent * 0

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

			Exercice N clos le, 31/12/03			N-1 31/12/02
			Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3	Net 4
	Capital souscrit non appelé (I)	AA				
ACTIF IMMOBILISÉ * — IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB		AC		
	Frais de recherche et développement *	AD		AE		
	Concessions, brevets et droits similaires	AF		AG		
	Fonds commercial (1)	AH		AI		
	Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK		
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	890 032	AO	890 032	628 207
	Constructions	AP	8 010 596	AQ 759 294	7 251 302	5 226 377
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS		
	Autres immobilisations corporelles	AT		AU		
	Immobilisations en cours	AV		AW		
	Avances et acomptes	AX	47 468	AY	47 468	578
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT		
	Autres participations	CU		CV		
	Créances rattachées à des participations	BB		BC		
	Autres titres immobilisés	BD	1 139 906	BE	1 139 906	1 139 906
	Prêts	BF		BG		
	Autres immobilisations financières *	BH	7 770	BI	7 770	7 058
	TOTAL (II)	BJ	10 095 772	BK 759 294	9 336 478	7 002 126
ACTIF CIRCULANT — STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM		
	En cours de production de biens	BN		BO		
	En cours de production de services	BP		BQ		
	Produits intermédiaires et finis	BR		BS		
	Marchandises	BT	720 389	BU	720 389	717 772
	Avances et acomptes versés sur commandes	BV		BW		
CRÉANCES	Clients et comptes rattachés (3) *	BX	49 193	BY	49 193	7 373
	Autres créances (3)	BZ	520 598	CA	520 598	573 328
	Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC		
DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : .....)	CD		CE		
	Disponibilités	CF		CG		29 308
Comptes de Régularisation	Charges constatées d'avance (3) *	CH		CI		5 849
	TOTAL (III)	CJ	1 290 181	CK	1 290 181	1 333 630
	Charges à répartir sur plusieurs exercices * (IV)	CL	409 202		409 202	296 261
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM				
	Ecarts de conversion actif * (VI)	CN				
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	CO	11 795 155	IA 759 294	11 035 861	8 632 017

Renvois : (1) Dont droit au bail : (2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes : CP (3) Part à plus d'un an : CR

Clause de réserve de propriété : * Immobilisations : Stocks : Créances :

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

© Invoke

Autorisation D.G.I. n° C5104.1005
N°10938*06
Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

(2) **BILAN-PASSIF** avant répartition

D.G.I. N° 2051 4
(2004)

Désignation de l'entreprise : FONCIERE FONCIA

				Exercice N	Exercice N-1
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1) * (Dont versé : 100 000)		DA	100 000	100 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		DB		
	Écarts de réévaluation (2) * (dont écart d'équivalence	EK	DC		
	Réserve légale (3)		DD	10 000	8 000
	Réserves statuaires ou contractuelles		DE		
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours	B1	DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants*	EJ	DG	128 000	84 000
	Report à nouveau		DH	205	261
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		DI	(1 271)	45 944
	Subventions d'investissement		DJ		
	Provisions réglementées *		DK		
	TOTAL (I)		DL	236 934	238 205
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs		DM		
	Avances conditionnées		DN		
	TOTAL (II)		DO		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques		DP		
	Provisions pour charges		DQ		
	TOTAL (III)		DR		
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles		DS		
	Autres emprunts obligataires		DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		DU	9 391 569	6 970 445
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs	EI	DV	118 137	110 021
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		DX	110 929	640 089
	Dettes fiscales et sociales		DY	85 889	57 373
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		DZ		
	Autres dettes		EA	1 092 403	615 883
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)		EB		
	TOTAL (IV)		EC	10 798 927	8 393 811
	Écarts de conversion passif * **(V)**		ED		
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)		EE	11 035 861	8 632 017
RENVOIS (1)	Écart de réévaluation incorporé au capital		1B		
(2) Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)		1C		
	Écart de réévaluation libre		1D		
	Réserve de réévaluation (1976)		1E		
(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *		EF		
(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		EG	1 996 827	2 208 029
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		EH	121 550	572 640

*Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n°2032

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

© Invoke

Autorisation D.G.I. n° C5104.1005
N°10167*08
Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts).

③ **COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)**

D.G.I. N° 2052 4
(2004)

Désignation de l'entreprise : FONCIERE FONCIA

			Exercice N						Exercice (N-1)
			France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA		FB		FC			
	Production vendue { biens*	FD		FE		FF			
	Production vendue { services*	FG	903 615	FH		FI	903 615		740 495
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	903 615	FK		FL	903 615		740 495
	Production stockée *					FM			
	Production immobilisée *					FN			
	Subventions d'exploitation					FO			
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)					FP	236 888		156 927
	Autres produits (1) (11)					FQ	7		7
	Total des produits d'exploitation (2) (I)					FR	1 140 510		897 429
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *					FS			457 347
	Variation de stock (marchandises) *					FT	(2 617)		(473 880)
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *					FU			
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV			
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*					FW	223 387		182 288
	Impôts, taxes et versements assimilés *					FX	133 646		93 107
	Salaires et traitements *					FY			
	Charges sociales (10)					FZ			
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur immobilisations { - dotations aux amortissements *					GA	478 314		347 273
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur immobilisations { - dotations aux provisions *					GB			
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur actif circulant : dotations aux provisions *					GC			
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD			
	Autres charges (12)					GE	0		
	Total des charges d'exploitation (4) (II)					GF	832 729		606 135
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	307 780		291 294
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée * **(III)**					GH	164 146		166 066
	Perte supportée ou bénéfice transféré * **(IV)**					GI	7 675		14 569
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ			
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK			
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL			7 736
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM			
	Différences positives de change					GN			
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO			
	Total des produits financiers (V)					GP			7 736
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions *					GQ			
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	465 219		404 583
	Différences négatives de change					GS			
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT			
	Total des charges financières (VI)					GU	465 219		404 583
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	(465 219)		(396 847)
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	(968)		45 944

(RENVOIS : voir tableau n° 2053) *Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n°2032.

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

© Invoke

Autorisation D.G.I. n° C5104.1005

N°10947*06

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

4

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

D.G.I. N° 2053 (2004)

3

Désignation de l'entreprise FONCIERE FONCIA

			Exercice N	Exercice N - 1
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	85	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB		
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC	22 867	
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD	22 952	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	23 255	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH	23 255	
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		HI	(303)	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	**(IX)**	HJ		
Impôts sur les bénéfices *	**(X)**	HK		
	TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	HL	1 327 608	1 071 232
	TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	HM	1 328 879	1 025 287
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		HN	(1 271)	45 944
RENVOIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO		
	(2) Dont produits de locations immobilières	HY		
	(2) Dont produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IG		
	(3) Dont - Crédit-bail mobilier *	HP		
	(3) Dont - Crédit-bail immobilier	HQ	62 759	67 670
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IH		
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	IJ		7 736
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	IK	31 042	32 214
	(6 bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX		
	(9) Dont transferts de charges	A1	259 755	156 927
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	A2		
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3		
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4		
	(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles: facultatives A6 obligatoires A9			

(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle) :	Exercice N Charges exceptionnelles	Exercice N Produits exceptionnels
Indemnité lors l'acquisition	22 867	
Divers	388	

(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :	Exercice N Charges antérieures	Exercice N Produits antérieurs

*Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n°2032.

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

© Invoke

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Société : **FONCIERE FONCIA**
Adresse : **3, rue de Stockholm,75008 PARIS**

SIRET : **43141367300010**
APE : **703D**

Pour l'exercice 2003 :

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont :

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.
Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue. Les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants :
(L = Linéaire : D = Dégressif ; E = exceptionnel)

- Immeubles, constructions 20 ans L

INFORMATIONS FISCALES

A compter du 1er Janvier 2001, la société a opté pour le régime fiscal de groupe (Art. 223 A et S du CGI). La méthode retenue est celle dite de la neutralité. La filliale constate sa charge d'impôt comme si elle était imposée séparément en tenant compte des déficits qu'elle a engendrés.

CONSOLIDATION

La société a été consolidée au 31 décembre 2003 dans les comptes de Foncia Groupe par intégration globale.

•

Autorisation D.G.I. n° C5104.1005
N°10169*08
Formulaire obligatoire (article 53A du Code général des impôts)

(5)

IMMOBILISATIONS

D.G.I. N° 2054 (2004) 4

Désignation de l'entreprise FONCIERE FONCIA

(Ne pas reporter le montant des centimes)*

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

CADRE A IMMOBILISATIONS			Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice 1	Augmentations: Consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence 2	Augmentations: Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste 3
INCORP.	Frais d'établissement, de recherche et de développement TOTAL I	KA		KB	KC
INCORP.	Autres postes d'immobilisations incorporelles TOTAL II	KD		KE	KF
CORPORELLES	Terrains	KG	628 207	KH	KI 261 825
CORPORELLES	Constructions: Sur sol propre	KJ	5 654 171	KK	KL 2 356 424
CORPORELLES	Constructions: Sur sol d'autrui	KM		KN	KO
CORPORELLES	Constructions: Installations générales, agencements et aménagements des constructions *	KP		KQ	KR
CORPORELLES	Installations techniques, matériel et outillage industriels	KS		KT	KU
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles: Installations générales, agencements, aménagements divers *	KV		KW	KX
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles: Matériel de transport *	KY		KZ	LA
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles: Matériel de bureau et informatique, mobilier	LB		LC	LD
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles: Emballages récupérables et divers *	LE		LF	LG
CORPORELLES	Immobilisations corporelles en cours	LH		LI	LJ
CORPORELLES	Avances et acomptes	LK	578	LL	LM 99 468
CORPORELLES	TOTAL III	LN	6 282 956	LO	LP 2 717 717
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence	8G		8M	8T
FINANCIÈRES	Autres participations	8U		8V	8W
FINANCIÈRES	Autres titres immobilisés	1P	1 139 906	1R	1S
FINANCIÈRES	Prêts et autres immobilisations financières	1T	7 058	1U	1V 713
FINANCIÈRES	TOTAL IV	LQ	1 146 963	LR	LS 713
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III +IV)	ØG	7 429 920	ØH	ØJ 2 718 430

CADRE B IMMOBILISATIONS			Diminutions: Par virement de poste à poste 1	Diminutions: par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence 2	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice 3	Réévaluation légale * ou évaluation par mise en équivalence: Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice 4
INCORP.	Frais d'établissement, de recherche et de développement TOTAL I		LT		LU	1W
INCORP.	Autres postes d'immobilisations incorporelles TOTAL II		LV		LW	1X
CORPORELLES	Terrains		LX		LY 890 032	LZ
CORPORELLES	Constructions: Sur sol propre		MA		MB 8 010 596	MC
CORPORELLES	Constructions: Sur sol d'autrui		MD		ME	MF
CORPORELLES	Constructions: Inst. gales, agencts et am. des constructions		MG		MH	MI
CORPORELLES	Installations techniques, matériel et outillage industriels		MJ		MK	ML
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles: Inst. gales, agencts, aménagements divers		MM		MN	MO
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles: Matériel de transport		MP		MQ	MR
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles: Matériel de bureau et informatique, mobilier		MS		MT	MU
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles: Emballages récupérables et divers *		MV		MW	MX
CORPORELLES	Immobilisations corporelles en cours	MY	MZ		NA	NB
CORPORELLES	Avances et acomptes	NC 52 578	ND		NE 47 468	NF
CORPORELLES	TOTAL III	52 578	NG		NH 8 948 096	NI
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence		OU		OV	ØW
FINANCIÈRES	Autres participations		OX		OY	OZ
FINANCIÈRES	Autres titres immobilisés		2B		2C 1 139 906	2D
FINANCIÈRES	Prêts et autres immobilisations financières		2E		2F 7 770	2G
FINANCIÈRES	TOTAL IV		NJ		NK 1 147 676	2H
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III +IV)	52 578	ØK		ØL 10 095 772	ØM

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n°2032.

© Invoke

Autorisation D.G.I. n° C5104.1005
N°10171*07
Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

5 bis

TABLEAU DES ÉCARTS DE RÉÉVALUATION SUR IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES

D.G.I. N° 2054 bis

EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

Exercice N clos le 31/12/03

Les entreprises ayant pratiqué **la réévaluation légale** de leurs **immobilisations amortissables** (art. 238 bis J du CGI) doivent joindre ce tableau à leur déclaration jusqu'à (et y compris) l'exercice au cours duquel la provision spéciale (col. 6) devient nulle.

Désignation de l'entreprise : FONCIERE FONCIA

CADRE A	Détermination du montant des écarts (col. 1 - col. 2) (1)		Utilisation de la marge supplémentaire d'amortissement			Montant de la provision spéciale à la fin de l'exercice [(col.1 - col. 2) - col.5 (5)]
			Au cours de l'exercice		Montant cumulé à la fin de l'exercice (4)	
	Augmentation du montant brut des immobilisations	Augmentation du montant des amortissements	Montant des suppléments d'amortissement (2)	Fraction résiduelle correspondant aux éléments cédés (3)		
	1	2	3	4	5	6
1 Concessions, brevets et droits similaires						
2 Fonds commercial						
3 Terrains						
4 Constructions						
5 Installations techniques mat. et out. industriels						
6 Autres immobilisations corporelles						
7 Immobilisations en cours						
8 Participations						
9 Autres titres immobilisés						
10 TOTAUX						

(1) Les augmentations du montant brut et des amortissements à inscrire respectivement aux colonnes 1 et 2 sont celles qui ont été apportées au montant des immobilisations amortissables réévaluées dans les conditions définies à l'article 238 bis J du code général des impôts et figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice.
Le montant des écarts est obtenu en soustrayant des montants portés colonne 1, ceux portés colonne 2.

(2) Porter dans cette colonne le supplément de dotation de l'exercice aux comptes d'amortissement (compte de résultat) consécutif à la réévaluation.

(3) Cette colonne ne concerne que les immobilisations réévaluées cédées au cours de l'exercice. Il convient d'y reporter, l'année de la cession de l'élément, le solde non utilisé de la marge supplémentaire d'amortissement.

(4) Ce montant comprend :
a) le montant total des sommes portées aux colonnes 3 et 4 ;
b) le montant cumulé à la fin de l'exercice précédent, dans la mesure où ce montant correspond à des éléments figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice.

(5) Le montant total de la provision spéciale en fin d'exercice est à reporter au passif du bilan (tableau n°2051) à la ligne "Provisions réglementées".

CADRE B

DÉFICITS REPORTABLES AU 31 DÉCEMBRE 1976 IMPUTÉS SUR LA PROVISION SPÉCIALE AU POINT DE VUE FISCAL

1 – FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE AU DÉBUT DE L'EXERCICE .....

2 – FRACTION RATTACHÉE AU RÉSULTAT DE L'EXERCICE ..... –

3 – FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE EN FIN D'EXERCICE ..... =

Le cadre B est servi par les seules entreprises qui ont imputé leurs déficits fiscalement reportables au 31 décembre sur la provision spéciale.

Il est rappelé que cette imputation est purement fiscale et ne modifie pas les montants de la provision spéciale figurant au bilan : de même, les entreprises en cause continuent à réintégrer chaque année dans leur résultat comptable le supplément d'amortissement consécutif à la réévaluation.

Ligne 2, inscrire la partie de ce déficit incluse chaque année dans les montants portés aux colonnes 3 et 4 du cadre A. Cette partie est obtenue en multipliant les montants portés aux colonnes 3 et 4 par une fraction dont les éléments sont fixés au moment de l'imputation, le numérateur étant le montant du déficit imputé et le dénominateur celui de la provision.

© Invoka

Autorisation D.G.I. n° C5104.1005

N°10172*08

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

6

AMORTISSEMENTS

D.G.I. N° 2055 (2004) 4

Désignation de l'entreprise FONCIERE FONCIA

CADRE A — SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE*

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Frais d'établissement de recherche et de développement TOTAL I		PA		PB		PC		PD	
Autres immobilisatons incorporelles TOTAL II		PE		PF		PG		PH	
Terrains		PI		PJ		PK		PL	
Constructions	Sur sol propre	PM	427 794	PN	331 500	PO		PQ	759 294
	Sur sol d'autrui	PR		PS		PT		PU	
	inst. générales, agencements et aménagements des constructions	PV		PW		PX		PY	
Installations techniques, matériel et outillage industriels		PZ		QA		QB		QC	
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales, agencements, aménagements divers	QD		QE		QF		QG	
	Matériel de transport	QH		QI		QJ		QK	
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL		QM		QN		QO	
	Emballages récupérables et divers	QP		QR		QS		QT	
TOTAL III		QU	427 794	QV	331 500	QW		QX	759 294
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		ØN	427 794	ØP	331 500	ØQ		ØR	759 294

CADRE B — VENTILATION DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE * / CADRE C — MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES *

Immobilisations amortissables		Amortissements linéaires		Amortissements dégressifs		Amortissements exceptionnels		Dotations		Reprises	
Frais établissement et recherche TOTAL I		QY		2J		2K		2L		2M	
Immob. incorporelles TOTAL II		QZ		2N		2P		2R		2S	
Terrains		RA		RB		RC		2T		2U	
Constructions	Sur sol propre	RD	331 500	RE		RF		2V		2W	
	sur sol d'autrui	RG		RH		RI		2X		2Y	
	inst. gales, agenc et am. des const.	RJ		RK		RL		2Z		3A	
Inst. techniques mat. et outillage		RM		RN		RO		3B		3C	
Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agenc am. divers	RP		RQ		RR		3D		3E	
	Matériel de transport	RS		RT		RU		3F		3G	
	Mat. bureau et inform. mobilier	RV		RW		RX		3H		3J	
	Emballages récup. et divers	RY		RZ		SA		3K		3L	
TOTAL III		SB	331 500	SC		SD		SE		SF	
Total général (I + II + III)		SG	331 500	SH		SJ		SK		SL	

CADRE D

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES *	Montant net au début de l'exercice	Augmentations		Dotations de l'exercice aux amortissements		Montant net à la fin de l'exercice	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	296 261	297 101	SM	184 160	SN	409 202	
Primes de remboursement des obligations			SP		SR		

*Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n°2032

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

© Invoke

Autorisation D.G.I. n° C5104.1005

N°10949*06

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

7 PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

D.G.I. N° 2056 4
(2004)

Désignation de l'entreprise FONCIERE FONCIA

	Nature des provisions		Montant au début de l'exercice 1		AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice 2		DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice 3		Montant à la fin de l'exercice 4	
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers	3T		TA		TB		TC		
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II)	3U		TD		TE		TF		
	Provision pour hausse des prix (1)	3V		TG		TH		TI		
	Amortissements dérogatoires	3X		TM		TN		TO		
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3		D4		D5		D6		
	Provisions fiscales pour implantations à l'étranger constituées avant le 1.1.1992*	IA		IB		IC		ID		
	Provisions fiscales pour implantations à l'étranger constituées après le 1.1.1992*	IE		IF		IG		IH		
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ		IK		IL		IM		
	Autres provisions réglementées (1)	3Y		TP		TQ		TR		
	TOTAL I	3Z		TS		TT		TU		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour litiges	4A		4B		4C		4D		
	Provisions pour garanties données aux clients	4E		4F		4G		4H		
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J		4K		4L		4M		
	Provisions pour amendes et pénalités	4N		4P		4R		4S		
	Provisions pour pertes de change	4T		4U		4V		4W		
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X		4Y		4Z		5A		
	Provisions pour impôts (1)	5B		5C		5D		5E		
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F		5H		5J		5K		
	Provisions pour grosses réparations	5L		5M		5N		5P		
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R		5S		5T		5U		
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5Y		5W		5X		5Y		
	TOTAL II	5Z		TV		TW		TX		
Provisions pour dépréciation	sur immobilisations - incorporelles	6A		6B		6C		6D		
	sur immobilisations - corporelles	6E		6F		6G		6H		
	sur immobilisations - titres mis en équivalence	Ø2		Ø3		Ø4		Ø5		
	sur immobilisations - titres de participation	9U		9V		9W		9X		
	sur immobilisations - autres immobilisations financières (1)*	Ø6		Ø7		Ø8		Ø9		
	Sur stocks et en cours	6N		6P		6R		6S		
	Sur comptes clients	6T		6U		6V		6W		
	Autres provisions pour dépréciation (1) *	6X		6Y		6Z		7A		
	TOTAL III	7B		TY		TZ		UA		
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	7C		UB		UC		UD		
	Dont dotations et reprises - d'exploitation			UE		UF				
	Dont dotations et reprises - financières			UG		UH				
	Dont dotations et reprises - exceptionnelles			UJ		UK				

Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5e du C.G.I. 10

(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.

NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au CGI.

*Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n°2032

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

© Jrvoke

Autorisation D.G.I. n° C5104.1005
N°10950*06
Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts).

8

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE *

D.G.I. N° 2057 (2004) 4

Désignation de l'entreprise : FONCIERE FONCIA

CADRE A	ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	UL		UM		UN	
	Prêts (1) (2)	UP		UR		US	
	Autres immobilisations financières	UT	7 770	UV		UW	7 770
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	VA					
	Autres créances clients	UX	49 193		49 193		
	Créance représentative de titres prêtés * (Provision pour dépréciation antérieurement constituée* UQ)	UU					
	Personnel et comptes rattachés	UY					
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	UZ					
	État et autres collectivités publiques – Impôts sur les bénéfices	VM					
	État et autres collectivités publiques – Taxe sur la valeur ajoutée	VB	18 902		18 902		
	État et autres collectivités publiques – Autres impôts, taxes et versements assimilés	VN					
	État et autres collectivités publiques – Divers	VP					
	Groupe et associés (2)	VC	2 175		2 175		
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	VR	493 756		493 756		
Charges constatées d'avance		VS					
	TOTAUX	VT	571 797	VU	564 027	VV	7 770
RENVOIS (1) Montant des	- Prêts accordés en cours d'exercice	VD					
	- Remboursements obtenus en cours d'exercice	VE					
RENVOIS (2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)	VF					

CADRE B	ÉTAT DES DETTES		Montant brut 1	A 1 an au plus 2	A plus d'1 an et 5 ans au plus 3	A plus de 5 ans 4
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y				
Autres emprunts obligataires (1)		7Z				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine	VG	121 550	121 550		
	à plus d'1 an à l'origine	VH	9 270 019	531 395	2 436 439	6 302 185
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A	118 137	54 661	63 476	
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	110 929	110 929		
Personnel et comptes rattachés		8C				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D				
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	8E				
	Taxe sur la valeur ajoutée	VW	7 132	7 132		
	Obligations cautionnées	VX				
	Autres impôts, taxes et assimilés	VQ	78 757	78 757		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J				
Groupe et associés (2)		VI	1 027 247	1 027 247		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	65 157	65 157		
Dette représentative de titres empruntés *		SZ				
Produits constatés d'avance		8L				
TOTAUX		VY	10 798 927	VZ 1 996 827	2 499 915	6 302 185
RENVOIS (1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ	3 209 007	(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	VL	
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK	336 794	* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032		

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

© jinvoke

FONCIERE FONCIA

ENTREPRISES LIÉES ET PARTICIPATIONS

Postes	Montant concernant les entreprises	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Immobilisations financières		
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations		
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Créances		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés	43 521	
Autres créances		2 175
Capital souscrit appelé non versé		
Passif		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Autres dettes		872 581
Eléments financiers		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières		31 042

Commentaires :

© INVOKE

FONCIERE FONCIA

FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

Type de frais	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice
Frais de constitution				
Frais de premier établissement - Frais de prospection - Frais de publicité				
Frais d'augmentation de capital, fusions scissions, transformations				
TOTAL				

Commentaires :

© INFOKIE

FONCIERE FONCIA

FONDS COMMERCIAL

	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice
Droit au bail				
Fonds acquis ayant fait l'objet d'une protection juridique				
Fonds acquis n'ayant pas fait l'objet d'une protection juridique				
Fonds résultant d'une réévaluation légale				
Fonds résultant d'une réévaluation libre				
TOTAL				

© INFOKE

FONCIERE FONCIA

PRODUITS À RECEVOIR

Nature des produits (créances)	Montant
Immobilisations financières	
- créances rattachées à des participations	
- autres immobilisations financières	
Créances	
- créances clients et comptes rattachés	43 521
- autres créances	164 146
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	

Commentaires :

© INFOKE

FONCIERE FONCIA

CHARGES A PAYER

Nature des charges	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	54 661
Emprunts et dettes financières divers	
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	105 164
Dettes fiscales et sociales	77 910
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	

Commentaires :

© INFOKE

Société : FONCIERE FONCIA Etats financiers du 01/01/03 au 31/12/03 , en Euro

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Nature des charges	Exercice N	Exercice N-1
Charges d'exploitation :		5 849
Charges financières :		
Charges exceptionnelles :		

Nature des produits	Exercice N	Exercice N-1
Produits d'exploitation :		
Produits financiers :		
Produits exceptionnels :		

Commentaires éventuels :

FONCIERE FONCIA

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	2500			40
Actions amorties				
Actions à dividende prioritaire				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissements				

Commentaires :

© INFORE

FONCIERE FONCIA

TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (MODÈLE COB)

		Rubriques	Montant
A			
	1	Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	192 261
	2	Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	45 945
	3	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	238 206
B		Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
	1	Variation du capital	
	2	Variation des autres postes	
C		(= A3 + B) Capitaux propres de l'exercice après apports rétroactifs	238 206
D		Variations en cours d'exercice	
	1	Variations du capital	
	2	Variations des primes, réserves, report à nouveau	
	3	Variations des "provisions" relevant des capitaux propres	
	4	Contreparties de réévaluations	
	5	Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	
	6	Autres variations	
E		Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO (= C + ou - D)	238 206
F		VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE (= E - C)	
G		dont : variations dues à des modifications de stuctures au cours de l'exercice	
H		VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURES (F - G)	

Commentaires :

© INYCOE

Société : FONCIERE FONCIA Etats financiers du 01/01/03 au 31/12/03 , en Euro

RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications	N-4	N-3	N-2	N-1	N
Capital en fin d'exercice					
Capital social		38 112	100 000	100 000	100 000
Nombre des actions ordinaires existantes		2 500	2 500	2 500	2 500
Nombre des actions à dividende prioritaire existantes					
Nombre maxi d'actions futures à créer :					
Par conversion d'obligations					
Par exerice du droit de souscription					
Opérations et résultat de l'exercice					
Chiffres d'affaires hors taxes		172 870	610 574	740 495	903 615
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions		251 149	293 314	393 217	514 389
Impôts sur les bénéfices		45 152	16 801		
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions		78 003	76 145	45 944	(1 271)
Résultat distribué					
Résultats par action					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions		82	111		206
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions		31	30	18	(1)
Dividende attribué à chaque action					
Personnel					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice					
Montant de la masse salariale de l'exercice					
Sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice					

Commentaires éventuels :

FONCIERE FONCIA

CHARGES A RÉPARTIR

Nature des charges	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Charges différées :				
Frais d'acquisition des immobilisations :	258 915	297 101	146 814	409 202
Frais d'emission des emprunts :				
Charges à étaler :				
TOTAL	258 915	297 101	146 814	409 202

Commentaires :

© INFOKE

Société : FONCIERE FONCIA Etats financiers du 01/01/03 au 31/12/03 , en Euro

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Détail du chiffre d'affaires	Exercice N			Exercice N-1		
	France	Export	Total	France	Export	Total
Loyers quittancés	901 709		901 709	739 242		739 242
Récupération charges locatives	826		826	469		469
divers	80		80	785		785
TOTAL	902 615		902 615	740 495		740 495

Commentaires éventuels :

FONCIERE FONCIA

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Nature des charges	Montant
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	
Pénalités sur marchés	
Pénalités at amendes fiscales et pénales	
Dons, libéralités	
Créances de venues irrécouvrables dans l'exercice	
Subventions accordées	
Rappels d'impôts	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	23 255
Charges sur exercices antérieurs	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	
Immobilisations incorporelles	
Immobilisations corporelles	
Immobilisations financières	
Autres éléments d'actif (sauf stocks et valeurs mobilières)	
Autres charges exceptionnelles	
Malis provenant de clauses d'indexation	
Lots	
Malis provenant du rachat de titres propres	
Charges exceptionnelles diverses	

Commentaires :

© INFOKE

FONCIERE FONCIA

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Nature des produits	Montant
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	
Dédits et pénalités perçus sur achats et ventes	
Libéralités reçues	
Rontrées sur créances amorties	
Subventions d'équilibre	
Dégrèvements d'impôts (autres qu'impôts sur les bénéfices)	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion	85
Produits sur exercices antérieurs	
Produits des cessions d'éléments d'actif	
Immobilisations incorporelles	
Immobilisations corporelles	
Immobilisations financières	
Autres éléments d'actif (sauf stocks et valeurs mobilières)	
Quote-part des subventions d'invest. virée au résultat	
Autres produits exceptionnels	
Bonis provenant de clauses d'indexation	
Lots	
Bonis provenant de rachat ou de ventes de titres propres	
Produits exceptionnels divers	

Commentaires :

© INYOKE

FONCIERE FONCIA

CRÉDIT BAIL

IMMOBILISATIONS EN CREDIT-BAIL	Coût d'entrée	Dotations aux amortissements		Valeur nette
		de l'exercice	cumulées	
Terrains	45 735			45 735
Constructions	603 698	24 087	346 974	232 637
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Total	**649 433**	**24 087**	**346 974**	**278 372**

ENGAGEMENTS DE CREDIT-BAIL	Redevances payées		Redevances restant à payer				Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulées	jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans	Total	
Terrains							
Constructions	62 759	283 605	30 000			30 000	
Installations techniques, ...							
Autres immo corporelles							
Immobilisations en cours							
Total	**62 759**	**283 605**	**30 000**			**30 000**	

Commentaires :

© INFOKE

FONCIERE FONCIA

DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES

Postes concernés	Dettes garanties	Montant des sûretés	Valeurs comptables nettes des biens donnés en garantie
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	7 572 507	7 572 507	
Emprunts et dettes financières divers			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			

Commentaires :

© INPOKE

FONCIERE FONCIA

ENGAGEMENTS FINANCIERS

ENGAGEMENTS DONNES	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Avals : -						
-						
-						
Cautions : - SCI République pour BNP	248 945		248 945			
- SCI Dukeroy pour BNP	731 973		731 973			
- SCI COCEAL - KORRIGANE	529 473		529 473			
Garanties : - NANTISSEMENTS	1 139 905		1 139 905			
-						
-						
Autres : - Hypothèques	2 728 837					2 728 837
- Promesses d'hypothèques	705 839					705 839
- Privilège prêteur de denier	2 000 131					2 000 131
TOTAL	**8 085 105**		**2 650 297**			**5 434 807**

ENGAGEMENTS RECUS	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Avals : -						
-						
-						
Cautions : - emprunts bancaires	7 263 630			7 263 630		
-						
-						
Garanties : -						
-						
-						
Autres : -						
-						
-						
TOTAL	**7 263 630**			**7 263 630**		

Commentaires :

© INVOICE

Société : FONCIERE FONCIA Etats financiers du 01/01/03 au 31/12/03 , en Euro

EFFECTIF MOYEN

Catégories	Effectif moyen salarié		Effectif moyen mis à disposition		Total	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Cadres						
Agents de maîtrise						
Employés et techniciens						
Ouvriers						
Total						

Commentaires éventuels :

FONCIERE FONCIA

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES

NATURE	MONTANT
Transfert de charges sur honoraires	109 528
Transfert de charges fiscales enregistrements	127 360
TOTAL	236 888

© INFOKE

FONCIERE FONCIA

IDENTITÉ DES SOCIÉTÉS MÈRES CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIÉTÉ

Forme Juridique	Désignation de l'entreprise et adresse du siège social	Pourcentage détenu
SA	FONCIA GROUPE 3, rue de Stockholm 75008 PARIS	100

© INFOKE

Etats financiers du : 01/01/03 au 31/12/03 , en Euro

FONCIERE FONCIA

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
Filiales (plus de 50%)										
SCI REPUBLICA	1524	15168	99	3 018	3 018		248 945	15168	38360	
SCI DUKEROY	1524	-3248	99	3 018	3 018		731 973	-3248	65458	
SCI COCEAL	1524	28845	99	83 008	83 008		343 693	28845	52850	
SCI KORRIGANE	1524	31566	99	1 509	1 509		185 780	31566	64381	
SCI 14 ALLEE DE TOURNY	7622	364	99	7 607	7 607			364	40465	
SCI 2 PL Delorme à Nantes	7622	2150	99	7 607	7 607			2150	16846	
SCI 54 AV Carnot Conflans	7622	-4466	99	7 607	7 607			-4466	10093	
SCI av République Caen	830847	86919	100	1 026 529	1 026 529			86919	125644	
Participations (entre 10 et 50%)										
Autres participations										

Commentaires :

© INFOKB

20.1.1.5 Informations complémentaires ajoutées à la demande de l'Autorité des Marchés Financiers

I. Méthodes comptables :

Il a été estimé que la ventilation des composants ne trouvait pas à s'appliquer eu égard à la spécificité des baux commerciaux signés avec les filiales FONCIA aux termes desquels l'ensemble des travaux d'aménagement (y compris les travaux ressortant de l'article 606 du code civil) sont pris en charge par le locataire.

Dès lors, la comptabilisation retenue pour l'arrêté des comptes 2005 consiste en :

- ⇨ une extraction foncière, inscrite en Terrains et non amortissable égale à 10 % du prix d'achat ;
- ⇨ un amortissement au taux de 2 % pour les constructions de qualité ou de type haussmannien ;
- ⇨ un amortissement au taux du 5 % pour les petites unités et constructions plus légères ou de moindre qualité ;
- ⇨ un amortissement au taux de 10 % pour les aménagements pris en charge par la société.

Il n'y a pas lieu pour les raisons exposées ci-dessus de constituer une provision pour grosses réparations.

L'acquisition des actifs immobiliers a été comptabilisée au prix d'acquisition figurant dans l'acte notarié hors droits et autres frais.

Les créances sont constatées dès lors qu'elles sont acquises en valeur monétaire courante et en respectant le principe de rattachement des créances et des dettes à la période concernée.

S'agissant d'une opération de fusion intra-groupe, les apports résultant des T.U.P ont été comptabilisés à la valeur nette comptable des éléments d'actif et de passif des sociétés civiles à la date de transmission, étant précisé que pour les immobilisations corporelles la valeur brute et l'amortissement cumulé ont été ressortis séparément.

Enfin, dans le cadre du respect du règlement CRC N°2004-06 du 23 novembre 2004 sur la définition et l'évaluation des actifs, applicable dès le 1er janvier 2005, la société a retenu la méthode prospective. Conformément à ce règlement, les charges à étaler figurant au bilan d'ouverture de l'exercice pour un montant de 284 517 € ont été constatées en « Report à nouveau ».

Par ailleurs, les frais d'acquisition d'immobilisations engagés au cours de l'exercice 2005 ont été comptabilisés en charges selon leur nature.

II. Immobilisations incorporelles

Il ne s'agit pas à proprement parler d'un fonds de commerce, mais de l'inscription dans un sous-compte intitulé « Mali de fusion » des malis techniques constatés lors des T.U.P. En effet, selon la norme CRC 2004-01 le mali technique doit être inscrit à ce compte ; il est affecté extra-comptablement aux actifs concernés.

Le mali n'est pas un élément amortissable.

Il a été vérifié qu'au 31 décembre 2005 le mali technique majoré de la valeur comptable du bien affichent une valeur inférieure à la valeur vénale, rendant la constitution d'une provision non fondée.

III. Immobilisations corporelles

Les acquisitions de l'exercice 2005 se sont élevées à 14 789 218 € se répartissant comme suit :

- ⇨ 1 514 635 € pour des immeubles qui figuraient à l'actif de sociétés du Groupe FONCIA
- ⇨ 13 274 583 € pour des immeubles achetés à des tiers, dont :
  - 10 400 000 € : 70 rue St Lazare / 3 rue de Londres – Paris 9ème
  - 1 400 000 € : 19 rue Vital Carles – Bordeaux
  - 716 510 € : 15 rue A. Noyel - Lorient

L'intégration à la valeur comptable historique des biens immobiliers inscrits à l'actif des SCI, filiales de la FONCIERE et ayant été absorbées dans le cadre d'un acte de dissolution et de transmission universelle de patrimoine entraîne une augmentation de la valeur brute des immobilisations corporelles égale à 3 298 067 €.

Les amortissements cumulés atteignent 809 359 €.

La valeur nette comptable des immeubles ex SCI est donc égale à 2 488 708 €.

Les immeubles concernés sont :

- 28 avenue de la République à Sartrouville (SCI DUKEROY ET REPUBLICA)
- 5 rue Pétonnet à Poitiers (SCI LA KORRIGANE)
- 5 avenue J. Ferry à Annemasse
- 80 avenue du Prado à Marseille (SCI COCEAL)
- 2 place de la République à Caen (SCI 2 place de la République)
- 54 avenue Carnot à Conflans Sainte Honorine (SCI 54 avenue Carnot)
- 14 allée de Tourny à Bordeaux (SCI TOURNY)
- 2 place Delorme à Nantes (SCI 2 place Delorme)

Quant à la nature du stock, il s'agit de locaux mixtes (boutique et bureaux) sis 1 rue de la Vieille Eglise à Merignac achetés le 25 juin 2001 sous le régime du marchand de biens.

Ils ont été reclassés en immobilisations corporelles au 1er janvier 2006.

IV. Ventilation du chiffre d'affaires

« EXO » : il s'agit des loyers concernant les actifs immobiliers pour lesquels l'option d'assujettissement à la TVA n'a pas été réclamée.

A/ PAR NATURE

	Bureaux	Commerces	Mixte (Bur. + Com)	Parking	Habitation	Total
Montant des loyers (en K€)	726	133	1 169	1	9	2 038
En pourcentage	35.65%	6.53%	57.36%	0,03%	0,43%	100,00%

B/ PAR ZONE GEOGRAPHIQUE

	PARIS	Région Parisienne	Province	Etranger	Total
Montant des loyers (en K€)	398	452	1 138	50	2 038
En pourcentage	19,53%	22,19%	55,83%	2,44%	100,00%

V. Conventions de gestion

N'ayant pas de personnel salarié, la Société fait appel pour son fonctionnement au Groupe FONCIA dans le cadre de deux conventions :

- Un mandat de gérance pour la gestion des immeubles pour un coût 2005 de 19 616 €,
- Une convention d'assistance administrative pour la gestion de la société moyennant un honoraire annuel de 13 000 €.

VI. Endettement

Les dettes financières à long et moyen terme ont toutes les mêmes caractéristiques :

- Capital initial emprunté : 100 % du prix d'achat H.D,
- Emprunt à taux fixe,
- Durée 15 ans
- Garantie : privilège de prêteur de deniers ou hypothèque de 1er rang,
- Taux fixe,
- Remboursement par mensualités ou trimestrialités constantes.

VII. Juste valeur des actifs immobiliers

L'expertise ATIS REAL diligentée durant le 2ème trimestre 2006 propose une valeur d'expertise des immeubles inscrits à l'actif du bilan au 31 décembre 2005 de 36 254 000 €.

VIII – Tableau de flux de trésorerie

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE (en milliers d'Euros)	**2 005**	**2 004**	**2 003**
Opérations d'exploitation			
Résultat net de la société	-696	96	-1
Elimination des amortissements et provisions	702	588	478
Elimination des plus ou values de cession	66		53
Capacité d'autofinancement	**72**	**684**	**530**
Variation du besoin de fond de roulement lié à l'activité	**-1 979**	**599**	**-642**
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	**-1 907**	**1 283**	**-112**
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-15 183	-1 004	-2 978
Variation des autres immobilisations financières			-1
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	**-15 183**	**-1 004**	**-2 979**
Emission d'emprunts	15 338	695	3 264
Remboursement d'emprunts	-803	-604	-384
Variation des autres créances et dettes	1 969	-906	633
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	**16 504**	**-815**	**3 513**
Effet de périmètre et autres	-75	1	
VARIATION DE TRESORERIE	**-661**	**-535**	**422**
Trésorerie d'ouverture	-657	-122	-544
Trésorerie de clôture	-1 318	-657	-122
VARIATION DE TRESORERIE	-661	-535	422

20.1.2 Rapport du Commissaire aux comptes sur l'examen limité des comptes intermédiaires établis du 1er janvier au 30 juin 2006 - Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de la Société pour les exercices clos le 31 décembre 2005, le 31 décembre 2004 et le 31 décembre 2003

20.1.2.1 Rapport sur l'examen limité des comptes intermédiaires établis du 1er janvier au 30 juin 2006

SOFIDEEC
BAKER TILLY

138 boulevard Haussmann

75008 PARIS

FONCIERE FONCIA
Société par Actions Simplifiée au Capital de 100.000 €

431 413 673 R.C.S. PARIS
SIRET : 431 413 673 00010 - NAF : 703 D

Siège social

3, rue de Londres
75009 PARIS

RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR L'EXAMEN LIMITE DES COMPTES INTERMEDIAIRES ETABLIS DU 1ER JANVIER AU 30 JUIN 2006

A Mesdames Messieurs les Associés
de la Société FONCIERE FONCIA

****

Mesdames, Messieurs,

A la suite de la demande qui nous a été faite en notre qualité de commissaire aux comptes de la société, nous avons effectué un examen limité des comptes intermédiaires, couvrant la période du 1er janvier au 30 juin 2006, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes intermédiaires ont été établis sous la responsabilité du Président. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes intermédiaires.

Nous avons effectué cet examen selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences limitées conduisant à une assurance moins élevées que celles résultant d'un audit, que les comptes intermédiaires ne comportent pas d'anomalies significatives.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, la régularité et la sincérité des comptes intermédiaires et l'image fidèle qu'ils donnent du résultat des opérations de la période écoulée ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cette période.

Fait à Paris, le 19 septembre 2006

Pour SOFIDEEC
Commissaire aux comptes
Membre de la CRCC de Paris

Pierre FAUCON
Directeur Général Délégué
Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes, Associé
Membre de la CRCC de Paris

Christian ALIBAY
Directeur Général Délégué
Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes, Associé
Membre de la CRCC de Versailles

20.1.2.2 *Rapport sur les comptes annuels de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2005*

SOFIDEEC
BAKER TILLY

138 boulevard Haussmann

75008 PARIS

FONCIERE FONCIA
Société par Actions Simplifiée au Capital de 100.000 €

431 413 673 R.C.S. PARIS
SIRET : 431 413 673 00010 - NAF : 703 D

Siège social

3, rue de Londres
75009 PARIS

RAPPORT GENERAL
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les comptes clos le 31 décembre 2005

A l'Associée Unique de la

S.A.S. FONCIERE FONCIA

****

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 **FONCIERE FONCIA 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans l'annexe :

- la mise en œuvre à compter du 1er janvier 2005 du règlement CRC 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, n'a eu aucune incidence sur le traitement des amortissements des immobilisations au cours de l'exercice, par application de la méthode dite prospective sans modification des durées d'amortissement ;

- la mise en œuvre à compter du 1er janvier 2005 du règlement CRC 2004-06 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, a conduit la société à imputer sur le report à nouveau la somme de 284.517,53 € correspondant au montant des charges à étaler figurant au bilan d'ouverture.

II JUSTIFICATION DE NOS APPRÉCIATIONS

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

- le niveau du résultat de l'exercice 2005 nous a conduit à nous assurer de la volonté de la Société, et du Groupe FONCIA, de poursuivre la mise en place des moyens nécessaires au déploiement de ses activités. Cette volonté est, à notre sens, de nature à conforter l'hypothèse de base, relative à la continuité de l'exploitation, retenue pour l'établissement des comptes de l'exercice 2005 et précisée dans l'Annexe des comptes annuels.

  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 sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Fait à Paris, le 22 mai 2006

Pour SOFIDEEC
Commissaire aux comptes
Membre de la CRCC de Paris

Pierre FAUCON
Directeur Général Délégué
Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes, Associé
Membre de la CRCC de Paris

Christian ALIBAY
Directeur Général Délégué
Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes, Associé
Membre de la CRCC de Versailles

20.1.2.3 *Rapport sur les comptes annuels de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2004*

SOFIDEEC
BAKER TILLY
138 boulevard Haussmann
75008 PARIS

FONCIERE FONCIA
Société par Actions Simplifiée au Capital de 100.000 €

431 413 673 R.C.S. PARIS
SIRET : 431 413 673 00010 - NAF : 703 D

Siège social

3, rue de Londres
75009 PARIS

RAPPORT GENERAL
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les comptes clos le 31 décembre 2004

l'Associée Unique de la

S.A.S. FONCIERE FONCIA

****

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 **FONCIERE FONCIA 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 DE NOS APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 225-235, 1° alinéa, du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, les appréciations auxquelles nous avons procédé pour émettre l'opinion ci-dessus, portant notamment sur les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, ainsi que leur présentation d'ensemble, n'appellent pas de 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'observations 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'Associée Unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 13 juin 2005

Pour SOFIDEEC
Commissaire aux comptes
Membre de la CRCC de Paris

Pierre FAUCON
Directeur Général Délégué
Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes, Associé
Membre de la CRCC de Paris

Christian ALIBAY
Directeur Général Délégué
Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes, Associé
Membre de la CRCC de Versailles

20.1.2.4 *Rapport sur les comptes annuels de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2003*

SOFIDEEC
BAKER TILLY
138 boulevard Haussmann
75008 PARIS

FONCIERE FONCIA
Société par Actions Simplifiée au Capital de 100.000 €

431 413 673 R.C.S. PARIS
SIRET : 431 413 673 00010 - APE : 703 D

Siège social

3, rue de Stockholm
75008 PARIS

RAPPORT GENERAL
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les comptes clos le 31 décembre 2003

l'Associée Unique de la

S.A.S. FONCIERE FONCIA

****

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 2003, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société **FONCIERE FONCIA 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 DE NOS APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 225-235, 1° alinéa, du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, introduites par la loi de sécurité financière du 1er août 2003 et applicable pour la première fois à cet exercice, les appréciations auxquelles nous avons procédé pour émettre l'opinion ci-dessus, portant notamment sur les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, ainsi que leur présentation d'ensemble, n'appellent pas de 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'observations 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'Associée Unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 19 avril 2004

Pour SOFIDEEC
Commissaire aux comptes
Membre de la CRCC de Paris

Pierre FAUCON
Directeur Général Délégué
Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes, Associé
Membre de la CRCC de Paris

Christian ALIBAY
Directeur Général Délégué
Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes, Associé
Membre de la CRCC de Versailles

20.2 COMPTES CONSOLIDES PRO FORMA (NORMES IFRS) – RAPPORT

20.2.1 Comptes consolidés pro forma (normes IFRS)

Le présent document de base contient des comptes consolidés pro forma pour les périodes de 12 mois closes aux 31 décembre 2004 et 2005, et pour la période semestrielle du 1er janvier 2006 au 30 juin 2006, établies en normes IFRS.

Ces comptes consolidés pro forma ont été préparés aux seules fins d'illustrer l'effet que les apports de parts de SCI et d'immeubles dont a bénéficié la Société (assemblée générale du 29 septembre 2006), auraient pu avoir sur le bilan et le compte de résultat de la Société au 31 décembre 2004 et au 31 décembre 2005 si les opérations avaient pris effet au 1er janvier 2004.

De par leur nature même, les comptes consolidés pro forma décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatifs de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si les opérations étaient survenues à une date antérieure à celle de leur survenance réelle.

Les comptes consolidés pro forma ont été élaborés à partir des éléments suivants:

(i) les comptes annuels de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2004, certifiés par le commissaire aux comptes ;

(ii) les comptes annuels de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2005, certifiés par le commissaire aux comptes ;

(iii) la situation intermédiaire au 30 juin 2006, ayant fait l'objet d'une revue limitée du commissaire aux comptes, qui a conduit à ne formuler ni réserve ni observation ;

(iv) pour les sociétés civiles immobilières dont les parts ont fait l'objet des apports décrits ci-dessus (voir paragraphe 5.1.5.1 – *"Opérations d'apports"*), les comptes annuels des sociétés pour l'exercice clos le 31 décembre 2004 et pour l'exercice clos le 31 décembre 2005, et les situations intermédiaires au 30 juin 2006.

Ces comptes consolidés pro forma, établis en normes IFRS, pour l'exercice clos le 31 décembre 2004 et l'exercice clos le 31 décembre 2005, et pour le premier semestre 2006 ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes qui a conduit à ne formuler ni réserve ni observation.

(v) les expertises immobilières élaborées par AtisReal.

Les hypothèses retenues et appliquées au 1er janvier 2004 sont les suivantes :

1 les comptes pro forma sont des comptes consolidés qui intègrent dans le périmètre de consolidation dès le 1er janvier 2004 les sociétés apportées le 29 septembre 2006.

Par exception, l'apport de l'immeuble de la SCI des 11 à 15 avenue Lebrun n'a été intégré qu'à compter du 1er janvier 2006, correspondant à sa mise en exploitation.

2 Les comptes consolidés pro forma ont été établis selon les normes IFRS.

En particulier, la norme IAS 40 a été appliquée dès le 1er janvier 2004.

Ainsi, le patrimoine immobilier a été réévalué au 1er janvier 2004. Les valeurs estimées retenues ont été déterminées sur la base d'un rapport d'expertise immobilière établi par un expert indépendant.

Les valeurs des immeubles acquis depuis le 1er janvier 2004 sont prises en compte à leur coût d'acquisition.

3 Les comptes consolidés pro forma ont été établis dans la perspective d'une option par la Société au régime des SIIC.

Un impôt de sortie (ou Exit Tax) a été calculé sur la base de la réévaluation initiale et comptabilisé en temps qu'impôt différé, conformément à la norme IAS 12.

4 Les comptes consolidés pro forma ne prennent pas en compte d'Impôt sur les Sociétés (régime des SIIC).

Ces comptes consolidés pro forma (normes IFRS) sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards), tel qu'adopté dans l'Union Européenne à la date du 8 septembre 2006. Ce référentiel comprend les normes approuvés par l'IASB (International Accounting Standard Board), c'est à dire les normes IFRS, les normes comptables internationales (IAS) et les interprétations de l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) ou de l'ancien Standing Interpretations Committee (SIC) approuvées par l'Union Européenne à la date du 8 septembre 2006.

La Société présente des comptes consolidés pro forma établis en normes IFRS pour les exercices clos le 31 décembre 2004 et le 31 décembre 2005, et pour le premier semestre 2006.

Les comptes consolidés pro forma ont été établis afin de permettre, au titre des années concernées, d'effectuer une comparaison avec la situation financière actuelle de la Société après :

- réalisation de l'intégralité des opérations d'apports effectués le 29 septembre 2006 ;

- prise en compte du régime SIIC tel qu'il sera adopté à compter du 1er janvier 2007.

Comptes consolidés pro forma de la Société (IFRS) (en milliers d'euros)

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE PRO FORMA (NORMES IFRS)

en KE	NOTES	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Revenus locatifs		2 888	2 787	2 282
Achats et Services extérieurs	*12*	-122	-143	-152
Frais de Personnel	*13*	0	0	0
Dotation nette aux amortissements et provisions	*14*	-803	-807	-645
Résultat Opérationnel Courant		**1 963**	**1 837**	**1 485**
Autres produits et Charges opérationnels		-34	-1	10
Résultat Opérationnel		**1 929**	**1 836**	**1 495**
Coût de l'endettement financier		-1 211	-837	-644
Charge d'impôt	*15*	0	0	0
RESULTAT NET		718	999	851
part du groupe		717	998	850
intérêts minoritaires		1	1	1
Résultat par action (en euros) *		0.20	0.45	0.38
Résultat dilué par action (en euros) *		0.20	0.45	0.38

* : le résultat au 30 juin 2006 correspond à une période de 6 mois.

BILANS CONSOLIDES PRO FORMA (NORMES IFRS)

ACTIF

en KE	NOTES	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Actifs non courants :				
Immeubles de placement	*1*	80 387	42 999	28 035
Immobilisations Corporelles Nettes		130	521	192
Immobilisations Financières	*2*	21	21	20
Ecarts d'acquisition	*3*	2 250	1 571	1 571
Total des Actifs non courants		**82 788**	**45 112**	**29 818**
Actifs courants :				
Créances		2 220	2 367	211
Trésorerie Nette		4 188	0	0
Total des Actifs courants		**6 408**	**2 367**	**211**
TOTAL ACTIF		89 196	47 479	30 029

BILANS CONSOLIDES PRO FORMA (NORMES IFRS)

PASSIF

en KE	NOTES	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Capitaux Propres :				
Capital	*4*	***363***	***223***	***223***
Primes	*5*	***26 837***	***14 568***	***14 855***
Réserves		***2 478***	***577***	***-272***
Résultat net consolidé		***718***	***999***	***851***
Intérêts minoritaires		***33***	***31***	***30***
Total des Capitaux Propres	*6*	30 429	16 398	15 687
Passifs non courants :				
Emprunts à long terme	*7*	47 140	23 706	10 080
Dette d'impôt à long terme (Exit Tax)	*8*	1 414	1 399	1 112
Total des Passifs non Courants		48 554	25 105	11 192
Passifs courants :				
Part à court terme des dettes financières	*7*	1 617	1 736	951
Associés		5 069	2 292	1 137
Dépôts reçus		844	280	274
Autres dettes		2 683	522	209
Trésorerie Nette		0	1 146	579
Total des Passifs Courants		10 213	5 976	3 150
TOTAL PASSIF		89 196	47 479	30 029

TABLEAUX DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES PRO FORMA (NORMES IFRS)

FLUX DE TRESORERIE (En milliers d'euros)		30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Résultat net consolidé		718	999	851
Dotations aux amortissements		803	807	645
Variation du Besoin en Fond de Roulement lié à l'activité		712	-1 838	690
Flux Net de Trésorerie généré par l'activité	***A***	***2 233***	***-32***	***2 186***
Acquisitions d'immeubles		-38 189	-15 771	-874
Variation des autres immobilisations financières		0	-1	0
Variation des autres immobilisations corporelles		391	-329	-145
Flux net lié aux opérations d'investissement	***B***	***-37 798***	***-16 101***	***-1 019***
Emission d'emprunts		25 837	15 260	695
Remboursement d'emprunts		-2 522	-849	-1 006
Apports des associés (variation des comptes courants)		2 777	1 155	-1 335
Augmentation de capital (apports)		12 424	0	0
Augmentation de capital (numéraire)		903	0	0
Variation des dettes rattachées aux acquisitions d'immeubles		2 159	0	0
Flux de Trésorerie lié aux opérations de financement	***C***	***41 578***	***15 566***	***-1 646***
Effet de périmètre				
Ecart d'acquisition (SCI Lebrun)	***D***	-679	0	0
Variation de Trésorerie	***E***	***5 334***	***-567***	***-479***
Trésorerie d'ouverture		-1 146	-579	-100
Trésorerie de clôture		4 188	-1 146	-579
Variation de Trésorerie		***5 334***	***-567***	***-479***

E = A + B + C + D

NOTE ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES PRO FORMA

Remarque : la présente note annexe porte sur les comptes consolidés PRO FORMA arrêtés au 31/12/2004, au 31/12/2005 et au 30/06/2006.

I – Principes généraux de consolidation

II – Principales méthodes comptables du groupe

III – Informations sectorielles

IV – Recours à des estimations

V – Notes aux bilans consolidés

- Note 1 – Immeubles de placement
- Note 2 – Immobilisations financières
- Note 3 – Ecarts d'acquisition
- Note 4 – Actions ordinaires, prime d'émission et actions d'auto-détention
- Note 5 – Primes
- Note 6 – Tableau de variation des capitaux propres
- Note 7 – Endettement net
- Note 8 – Exit Tax
- Note 9 – Actif net réévalué
- Note 10 – Actif net réévalué par action
- Note 11 – Engagements hors Bilan

VI – Notes aux comptes de résultats consolidés

- Note 12 – Détail des achats et services extérieurs
- Note 13 – Frais de personnel
- Note 14 – Dotation aux amortissements
- Note 15 – Situation fiscale – Impôt sur les sociétés
- Note 16 – Résultat net par action

VII – Evènements postérieurs

VIII - Rémunération des dirigeants

I – Principes généraux de consolidation

Tous les chiffres, sauf précision contraire, sont exprimés en milliers d'euros.

A. Principes d'établissement des comptes

Les comptes consolidés PROFORMA sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards), tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Il comprend les normes approuvées par l'International Accounting Standards Board (IASB), c'est-à-dire, les normes IFRS, les normes comptables internationales (IAS) et les interprétations émanant de l'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) ou de l'ancien Standing Interpretations Committee(SIC).

B. Périmètre

Les entreprises comprises dans le périmètre de consolidation sont contrôlées exclusivement par le groupe et sont, de ce fait, consolidées suivant la méthode de l'intégration globale.

Le périmètre retenu pour la consolidation est le suivant :

Dénomination	Entrée Périmètre	Adresse	SIRET	% intérêt
SCI du 29 Taitbout Immobilier	01/01/2004	3 rue de Stockholm - Paris	379 789 174	99,89%
SCI du 20 rue Louis Philippe	01/01/2004	102 rue du Fbg St Honoré - Paris	338 787 435	99,00%
SCI Les fleurs de Damrémont	01/01/2004	3 rue de Stockholm - Paris	351 818 356	99,90%
SCI 102 rue du Fbg St Honoré	01/01/2004	3 rue de Londres - Paris	345 263 404	99,90%
SCI Fessard - Chartres	01/01/2004	3 rue de Stockholm - Paris	349 971 242	99,50%
SCI des 11 à 15 av. Lebrun	01/01/2006	37 rue des Imbergères - Sceaux	451 895 940	99,99%

Ces Sociétés Civiles Immobilières ont toutes une activité de location d'immeubles.

Le groupe ne possède aucune autre participation.

C. Date de clôture des comptes

L'exercice social de chacune des sociétés du groupe commence le 1er janvier pour s'achever le 31 décembre.

D – Retraitements de consolidation

Retraitement d'homogénéisation des comptes des filiales consolidées

Les différentes sociétés du groupe présentent leurs comptes selon des principes homogènes, excepté en matière d'amortissements.

Pour l'établissement des comptes consolidés, les immeubles détenus par les SCI ont été amortis selon les mêmes principes que la société mère.

Opérations réciproques

Les soldes réciproques et les opérations réalisées entre sociétés du groupe sont éliminés.

Ecarts d'acquisition

La différence constatée entre le coût d'acquisition des titres d'une société consolidée (incluant tous les coûts directement rattachables à l'acquisition) et la part acquise dans ses capitaux propres, retraités selon les principes du groupe à la date d'entrée dans le périmètre de consolidation, est affectée à la valorisation des actifs corporels.

La valeur des écarts d'acquisition éventuels est analysée à chaque arrêté et une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur actuelle est inférieure à leur valeur nette comptable.

Pour les trois périodes concernées par les comptes pro-forma, la valeur de réalisation (valeur d'expertise) des immeubles étant supérieure à leur valeur nette comptable (en ce compris les écarts d'acquisitions), il n'y a pas eu lieu de constater de provisions sur les écarts d'acquisition.

II – Principales méthodes comptables du Groupe

A - Patrimoine immobilier.

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme, même si certains arbitrages peuvent intervenir en fonction d'opportunités futures.

L'ensemble du patrimoine immobilier suit les règles comptables suivantes :

Réévaluation des actifs immobiliers au 1er janvier 2004

Les normes internationales (IAS 40) prévoient la possibilité d'un traitement spécifique pour la valorisation des immeubles de placement, qui représentent l'essentiel des actifs de la société TERREÏS.

Dans les comptes consolidés PRO FORMA, le patrimoine immobilier (terrains et constructions) a fait l'objet d'une réévaluation initiale au premier janvier 2004. Par hypothèse, les valeurs réévaluées retenues pour le premier janvier 2004 sont celles qui ont été déterminées aux termes de l'expertise immobilière indépendante réalisée par la société ATISREAL EXPERTISE au cours du premier semestre 2006.

L'estimation des immeubles retenue par l'expert immobilier correspond à une valeur intermédiaire (appréciée immeuble par immeuble) entre les valorisations issues des deux méthodes suivantes :

- par capitalisation du revenu locatif (le taux de rendement retenu résulte de l'observation des taux pratiqués sur le marché immobilier) ;

- par comparaison directe avec des cas similaires obtenus par une étude des transactions intervenues sur le marché.

Coût d'entrée des immeubles dans le patrimoine

A compter du 1er janvier 2004, les immeubles ont été comptabilisés à leur coût d'acquisition (frais et droits liés à l'achat inclus) et amortis selon les règles définies ci après : voir paragraphe II-C.

A la clôture des comptes au 31 décembre 2004, au 31 décembre 2005 et au 30 juin 2006, il n'a pas été procédé à une réévaluation des immeubles selon le critère de la juste valeur.

Travaux

Les travaux de restructuration, la rénovation lourde de certains locaux ainsi que les travaux de modernisation du patrimoine sont immobilisés.

- La restructuration consiste dans la transformation profonde d'un immeuble existant et peut être assimilée à la construction d'un immeuble neuf (modification du clos et couvert, variation des surfaces, refonte de l'espace…),

- La rénovation lourde est la restructuration d'une partie d'immeuble dont la durée d'utilisation totale reste inchangée,

- Les travaux de modernisation du patrimoine améliorent le niveau de prestations offertes aux locataires (climatisation…).

De même, les travaux de remplacement de composants d'immeubles (étanchéité, chaufferies…) sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier (frais de remise en état des parties communes de l'ensemble d'un Parc ou à un bâtiment) ainsi que la remise en état des locaux lors de la relocation sont comptabilisés en charges de l'exercice, sauf s'ils sont mis à la charge du locataire conformément au bail.

Lors de chaque arrêté de comptes, la valeur d'inventaire retenue pour les immeubles de placement reste constituée de leur coût amorti.

Décomposition des immeubles

Les composants suivants sont distingués, et correspondent à une décomposition par corps d'état du prix de construction actuel d'un immeuble commercial :

Terrain

Structure / Gros oeuvre

Couverture / Façade

Agencements techniques

Les baux signés avec les locataires prévoient que les travaux nécessaires au maintien en l'état des aménagements intérieurs sont à la charge du locataire. Le groupe n'a donc pas identifié de composant « Installations et Agencements ».

Pour la réévaluation des actifs immobiliers faite au 1er janvier 2004, la valeur du terrain correspond à l'estimation qui a été faite par l'expert indépendant.

Le coût des autres composants a été estimé selon les bases suivantes pour l'ensemble du patrimoine :

Structure / Gros oeuvre	: 65 %
Couverture / Façade	: 20 %
Agencements techniques	: 15 %

Frais d'acquisition :

Les droits, honoraires et autres frais directs liés aux acquisitions d'immeubles ont été immobilisés.

B - Immobilisations incorporelles

NEANT

C - Amortissements

L'amortissement des immeubles est réalisé par composant selon le mode linéaire sur les durées suivantes :

	Immeubles Anciens	Immeubles Neufs
Structure / Gros oeuvre	: 30 à 50 ans	60 à 80 ans
Couverture / Façade	: 20 ans	30 ans
Agencements techniques	: 10 ans	20 ans

Le rythme d'amortissement retenu correspond à celui pratiqué usuellement selon la nature et l'ancienneté des éléments composants l'immeuble.

Les frais d'acquisition ont été amortis de la manière suivante :

Quote part correspondant au terrain : non amortie

Quote part correspondant à la construction : au rythme du composant principal (mode linéaire)

D - Revenus et créances opérationnels

Les contrats de location conclus par le groupe en qualité de bailleur sont des baux commerciaux régis par le décret de 1953. Ils répondent à la qualification de location simple au sens de la norme IAS 17, la société TERREÏS conservant la majorité des risques et avantages liés à la propriété des biens donnés en location.

Les revenus locatifs sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues à chaque bail. Les baux ne prévoient ni franchise, ni progressivité. Il n'y a donc pas de retraitements pour étalement des revenus locatifs sur la période d'engagement ferme du locataire.

Les créances clients sont évaluées à la valeur nominale. Les créances exigibles font l'objet d'une analyse individualisée et sont, le cas échéant, provisionnées.

Il n'existe pas de créances clients à long terme.

E - Trésorerie et équivalents

Les disponibilités comprennent la caisse, les soldes bancaires créditeurs.

Les placements de trésorerie

Aucun placement en cours à la clôture de chacune des périodes : 31/12/2004, 31/12/2005 et 30/06/2006.

Pour l'établissement du tableau des flux, la trésorerie se compose de la caisse, des dépôts à vue et des placements en instruments monétaires, nets des concours bancaires.

F – Capitaux propres

Réévaluation

Conformément à la norme IAS 40, il a été procédé au 1er janvier 2004 à la réévaluation initiale des immeubles et parts de SCI sur la base d'un rapport établi par un expert immobilier indépendant.

G – Actif net réévalué

L'actif net réévalué en valeur de réalisation est obtenu en ajoutant aux fonds propres consolidés les plus values latentes sur le patrimoine immobilier.

L'actif net réévalué en valeur de reconstitution est calculé après prise en compte des frais d'acquisition estimés à 6,2% de la valeur vénale des immeubles.

H – Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions en circulation sont ajustés des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives.

I - Impôt sur les bénéfices

Impôts courants

Pour l'établissement des comptes consolidés PRO FORMA, il a été considéré que le groupe TERREÏS optera pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC).

A ce titre, l'activité de location immobilière et les produits de cession d'actifs sont exonérés d'impôt sur les sociétés sous réserve d'une distribution minimale :

- 85% du résultat fiscal ;

- 50% des plus-values, dans les deux ans.

Les autres activités éventuelles resteraient soumises à l'IS.

Impôt de sortie – Impôts différés

L'imposition des plus values latentes réalisée dans le cadre de l'option pour le régime SIIC (retenu par hypothèse au 1er janvier 2007) a donné lieu à la constatation d'un impôt différé.

J – Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges

Les obligations au regard des tiers, qu'elles soient légales, réglementaires, contractuelles ou implicites, font l'objet d'une provision pour risques et charges dès lors qu'elles existent à la date de la clôture et qu'il est établi qu'elles donneront lieu à une sortie de ressources sans contrepartie équivalente de la part des tiers concernés. Une revue régulière des éléments constitutifs de ces provisions est effectuée pour permettre les ajustements.

Provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés

Le groupe ne compte aucun salarié.

K – Emprunts bancaires et instruments financiers

Les financements bancaires sont constitués d'emprunts négociés auprès des établissements bancaires à taux fixes.

Instruments financiers

Au sens de la norme IAS 39, ils ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt. Il s'agit essentiellement de Swaps et de Caps dont l'utilisation garantit soit un taux fixe, soit un taux plafond.

Tous les emprunts négociés par le groupe sont à taux fixe. Le groupe a décidé de ne pas couvrir le risque de taux.

L – Définition de l'activité courante du groupe

L'activité courante du groupe TERREÏS est la location d'immeubles composant son patrimoine

Ressortent de l'exploitation courante toutes les interventions concourant au développement, à la gestion immobilière et à la commercialisation du patrimoine du groupe.

Les actifs courants sont définis comme les actifs que l'entreprise s'attend à pouvoir réaliser, vendre ou consommer, dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice. Tous les autres actifs sont des actifs non courants.

Les passifs courants sont définis comme les passifs que l'entreprise s'attend à régler dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice. Tous les autres passifs sont des passifs non courants.

III – Informations sectorielles

La norme IAS 14 prévoit la présentation d'une information sectorielle par activité et zone géographique en fonction de la gestion et de l'organisation interne de l'entreprise.

Les critères retenus sont :

- pour les secteurs d'activité : la rentabilité ou l'exposition aux risques, différente selon la nature des immeubles ;

- pour les zones géographiques : la rentabilité ou l'exposition aux risques , différente selon la localisation des immeubles.

Selon ces critères, seuls les loyers potentiels annuels pour le patrimoine existant au 30 juin 2006, constituent l'information de gestion disponible.

L'ensemble des secteurs y est présenté, y compris ceux représentant mois de 10% au sens de la norme IAS 34.

Les montants indiqués correspondent aux loyers potentiels du patrimoine au 30 juin 2006 retenus dans l'expertise immobilière.

La répartition des loyers issus de la gestion du patrimoine immobilier de la société TERREÏS, au 30 juin 2006, peuvent ainsi être ventilés de la manière suivante :

- Par nature :

Au 30 juin 2006	Bureaux	Commerces	Mixte (Bur. + Com.)	Parking	Habitation	TOTAL
Montant des loyers en KE	1 749	137	981	9	12	2 888
En pourcentage	60.56%	4.74%	33.97%	0.31%	0.42%	100.00%

- Par zone géographique :

Au 30 juin 2006	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	TOTAL
Montant des loyers en KE	692	1 427	744	25	2 888
En pourcentage	23.96%	49.41%	25.76%	0.87%	100.00%

Les loyers annuels issus de la gestion du patrimoine immobilier de la société TERREÏS peuvent ainsi être ventilés de la manière suivante :

- Par nature :

Loyers annuels 2006 sur la base du 30 juin 2006	Bureaux	Commerces	Mixte (Bur. + Com.)	Parking	Habitation	TOTAL
Montant des loyers annuels en KE	3 734	285	1 978	16	35	6 048
En pourcentage	61.74%	4.71%	32.71%	0.26%	0.58%	100.00%

- Par zone géographique :

Loyers annuels 2006 sur la base du 30 juin 2006	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	TOTAL
Montant des loyers annuels en KE	1 390	3 084	1 524	50	6 048
En pourcentage	22.98%	50.99%	25.20%	0.83%	100.00%

IV – Recours à des estimations

L'établissement des états financiers nécessite d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants présentés.

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'évaluation des actifs, passifs et résultats sont les suivantes :

Valeur d'inventaire des immeubles :

Après leur entrée dans le patrimoine, les immeubles de placement restent valorisés sur la base de leur coût amorti, le cas échéant réévalué, net d'amortissements et provisions, conformément à l'option ouverte par la norme IAS 40.

Ainsi, leur valeur dans les comptes est différente de leur valeur d'expertise (juste valeur) à la date d'arrêté, telle que déterminée par l'expert indépendant.

L'évaluation du portefeuille immobilier est donnée en note 1.

V – Notes aux bilans consolidés

Note 1 - Immeubles de placement

Patrimoine Immobilier

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué d'immeubles de placement au sens de la norme IAS 40.

Détail des valeurs brutes

en KE	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Immeubles de placement	***82 641***	***44 452***	***28 681***
Terrains	13 870	9 277	7 811
Immeubles	67 382	34 011	20 817
Frais d'acquisition Terrains	138	116	5
Frais d'acquisition Immeubles	1 251	1 048	48

Evolution du patrimoine immobilier en valeur comptable brute :

en KE	TERRAINS	CONSTRUCTIONS	TOTAL
Valeur au 01/01/2004	7 729	20 077	27 806
Acquisitions 2004 (*)	87	788	875
Solde au 31/12/2004	7 816	20 865	28 681
Acquisitions 2005 (*)	1 577	14 194	15 771
Solde au 31/12/2005	9 393	35 059	44 452
Acquisitions 1er sem. 2006 (*)	4 615	33 574	38 189
Solde au 30/06/2006	14 008	68 633	82 641

(*) : frais d'acquisition inclus

Détail des Amortissements

en KE	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Immeubles de placement	***-2 254***	***-1 453***	***-646***
Amort. des Immeubles	-2 224	-1 438	-645
Amort. des frais d'acquisition	-30	-15	-1

Valeurs Nettes

en KE	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Immeubles de placement	***80 387***	***42 999***	***28 035***
Terrains	13 870	9 277	7 811
Immeubles	65 158	32 573	20 172
Frais d'acquisition	1 359	1 149	52

Répartition du patrimoine :

- par nature :

Répartition par nature		Bureaux	Commerces	Mixte (Bur. & Com.)	Parkings	Habitation	TOTAL
Surface en m2	31/12/2004	7 100	1 135	7 288	0	245	15 768
	31/12/2005	7 518	1 592	14 641	0	346	24 097
	30/06/2006	18 694	1 728	14 819	0	346	35 587
Valeur d'expertise en KE	31/12/2004	16 326	1 831	10 829	268	429	29 683
	31/12/2005	17 417	2 562	24 468	268	669	45 384
	30/06/2006	53 417	3 188	25 375	268	669	82 917

- par zone géographique :

Répartition géographique		Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	TOTAL
Surface en m2	31/12/2004	1 976	4 232	9 107	453	15 768
	31/12/2005	7 721	4 232	11 691	453	24 097
	30/06/2006	7 721	14 980	12 432	453	35 586
Valeur d'expertise en KE	31/12/2004	8 248	9 341	11 374	720	29 683
	31/12/2005	19 453	9 341	15 870	720	45 384
	30/06/2006	20 038	44 996	17 163	720	82 917

Valeur d'Expertise du patrimoine immobilier

Selon les expertises immobilières réalisées au cours du premier semestre 2006 par l'expert indépendant, la société ATIS REAL, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier est la suivante :

Valeurs en K€	**Terrains**	**Constructions**	**TOTAL**
Biens acquis avant le 1er janvier 2004 :	7.767	20.319	28.087
Biens acquis en 2004 :	533	1.063	1.596
Biens acquis en 2005 :	5.080	10.621	15.701

Biens acquis en 2006 (premier semestre) :	4.654	32.879	37.533
TOTAL = Valeur de Réalisation	**18.034**	**64.881**	**82.917**[(1)]
Droits de mutation (6,2%)	730	2.204	2.934
(Sauf pour les immeubles neufs)			
TOTAL = Valeur de Reconstitution	**18.764**	**67.085**	**85.851**

(1) : dont 35.597 KE d'immeubles neufs non soumis à droits de mutation.

Note 2 – Immobilisations Financières

en KE	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Immobilisations Financières	***21***	***21***	***20***
Dépôts versés	21	21	20

Note 3 : Ecarts d'acquisition

Voir tableau page suivante concernant la détermination des écarts d'acquisition.

Les écarts d'acquisition correspondent à la différence entre la valeur des titres de société apportées telle qu'elle résulte de l'apport du 29 septembre 2006, et les situations nettes de ces mêmes sociétés au 1er janvier 2004.

APPORTS BASE 29 SEPTEMBRE 2006	Immeubles Réévalués au 29/09/2006	Autres Actifs au 29/09/2006	Autres Passifs au 29/09/2006	Apports nets au 29/09/2006	Apports effectués		Sit. Nette 01/01/2004 Réévaluée	Quote Part Sit. Nette 01/01/2004	Ecart d'acquisition	Intérêts Minoritaires
					%	VALEUR				
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Immeuble ORLEANS	180	0	0	180	100.00%	180	180	180	-	-
Immeuble ST GERMAIN	825	0	0	825	100.00%	825	825	825	-	-
SCI TAITBOUT	720	15	143	592	99.89%	591	536	535	56	1
SCI L. PHILIPPE	2 530	40	60	2 510	99.00%	2 485	2 221	2 199	286	22
SCI DAMREMONT	4 808	94	172	4 730	99.90%	4 725	3 902	3 898	827	4
SCI ST HONORE	1 920	95	137	1 878	99.90%	1 877	1 533	1 531	346	2
SCI FESSARD	280	6	11	275	99.90%	274	219	218	56	1
	11 263	250	523	10 990		10 957	9 416	9 386	1 571 *	30
SCI LEBRUN	35 400	0	20 689	12 425	99.99%	12 423	11 745	11 744	679	1
TOTAUX	46 663	250	21 212	23 415		23 380	21 161	21 130	2 250 **	31

D = A + B - C
F = D x E
H = G x E
I = F - H
J = G - H

* écarts constatés au 31 décembre 2005 et au 31 décembre 2004
** écarts constatés au 30 juin 2006

Note 4 – Actions ordinaires, prime d'émission et actions d'auto-détention

Pour l'établissement des comptes pro-forma, le périmètre retenu correspond à l'ensemble des immeubles détenus par la société TERREÏS et rétroactivement à ceux apportés dans le cadre des opérations d'apport réalisées en date du 29 septembre 2006.

Pour ces derniers, l'entrée dans le périmètre a été retenu au 1er janvier 2004 à l'exception de l'immeuble détenu par la SCI Lebrun dont la construction s'est achevé au mois de décembre 2005 et qui n'a donc été retenu qu'à compter du 1er janvier 2006.

L'évolution du nombre d'actions de la société TERREÏS est la suivante :

	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Société TERREÏS	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Apports SCI & Immeubles	1 233 873	1 233 873	1 233 873
Apport SCI Lebrun	1 398 988	0	0
TOTAL	3 632 861	2 233 873	2 233 873

Compte tenu de l'anticipation des opérations d'apport effectuées le 29 septembre 2006, le capital social retenu au 30 juin 2006 est composé de 3.632.861 actions ordinaires d'un montant nominal de 0,10 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

Note 5 - Primes

en KE	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Primes	***26 837***	***14 568***	***14 855***
Primes d'apport	23 117	10 833	10 833
Ecart de réévaluation	5 134	5 134	5 134
Exit Tax	-1 414	-1 399	-1 112

Ecart de réévaluation

Le montant de l'écart de réévaluation au premier janvier 2004 a été déterminé de la manière suivante :

Ecart de réévaluation en KE	Immeubles de placement
Valeur des immeubles selon expertise immobilière	18 214
Valeur nette comptable des immeubles au 31/12/2003	-13 080
Ecart de Réévaluation	5 134

Note 6 – Tableau de variation des capitaux propres

en KE	Nb d'actions	Capital	Primes	Réserves et Résultats Consolidés	Total part Groupe	Minoritaires	TOTAL
Capitaux Propres au 01/01/2004	**1 000 000**	**100**		**137**	**237**		**237**
Variation de périmètre (Apports)	1 233 873	123	10 833		10 956	30	10 986
Réévaluation des immeubles			5 134		5 134		5 134
Exit Tax			-1 112		-1 112		-1 112
Résultat net de l'exercice				850	850	1	851
Imputation des charges à répartir				-409	-409		-409
Capitaux Propres au 31/12/2004	**2 233 873**	**223**	**14 855**	**578**	**15 656**	**31**	**15 687**
Résultat net de l'exercice				998	998	1	999
Ajustement Exit Tax			-287		-287		-287
Capitaux propres au 31/12/2005	**2 233 873**	**223**	**14 568**	**1 576**	**16 367**	**32**	**16 399**
Variation de périmètre (Apports)	1 398 988	140	12 284		12 424		12 424
Ajustement Exit Tax			-15		-15		-15
Augmentation de capital		903			903		903
Réduction de capital (1)		-903		903	0		0
Résultat net de l'exercice				717	717	1	718
Capitaux Propres au 30/06/2006	**3 632 861**	**363**	**26 837**	**3 196**	**30 396**	**33**	**30 429**

(1) Réduction de capital motivée par des pertes

La ligne "Imputation des charges à répartir" correspond à la suppression du poste dans les comptes sociaux de l'exercice 2004 par imputation sur les réserves par application à l'ouverture du règlement CRC 2004-06.

Note 7 – Endettement net

Les emprunts souscrits par la société TERREIS sont des emprunts à taux fixes dont les taux varient entre 3,85% et 5,25%.

Capital restant dû :

Ventilation de l'endettement	31/12/2004			
	TOTAL	< 1 AN	1 A 5 ANS	> 5 ANS
Dû sur emprunts amortissables				
- Société TERREÏS	10 912	905	3 331	6 676
- SCI apportées	119	46	73	
Dû sur emprunts in fine				
- Société TERREÏS				
- SCI apportées				
TOTAL	11 031	951	3 404	6 676

Ventilation de l'endettement	31/12/2005			
	TOTAL	< 1 AN	1 A 5 ANS	> 5 ANS
Dû sur emprunts amortissables				
- Société TERREÏS	25 369	1 696	6 745	16 928
- SCI apportées	73	40	33	
Dû sur emprunts in fine				
- Société TERREÏS				
- SCI apportées				
TOTAL	25 442	1 736	6 778	16 928

Ventilation de l'endettement	30/06/2006			
	TOTAL	< 1 AN	1 A 5 ANS	> 5 ANS
Dû sur emprunts amortissables				
- Société TERREÏS	23 516	1 577	6 290	15 649
- SCI apportées	53	40	13	
Dû sur emprunts in fine				
- Société TERREÏS				
- SCI apportées	25 188			25 188
TOTAL	48 757	1 617	6 303	40 837

Note 8 – Exit Tax

Impôt de sortie – Impôts différés

Les comptes pro-forma ont été établis en retenant l'hypothèse d'une option rétroactive pour le régime des SIIC à compter du premier janvier 2004.

En conséquence, l'imposition des plus values latentes réalisée dans le cadre de l'option pour le régime SIIC a donné lieu au 31/12/2004 à la constatation d'un impôt différé de 1.112 KE. Cet impôt a été ajusté au 31 décembre de chaque année et au 30/06/2006 pour tenir compte de l'évolution des plus values latentes telles qu'elles résultent de l'expertise et de la comptabilité de la SA TERREÏS. L'ajustement constaté est porté en diminution de l'écart de réévaluation initial.

Cet Impôt correspond à 16,5% de la plus value latente sur les immeubles au moment de l'option pour le régime SIIC.

Le règlement de cette taxe est étalé sur 4 ans. La première échéance étant exigible fin 2007.

Note 9 - Actif net réévalué

en KE	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Valeur d'expertise des immeubles (valeur de réalisation)	82 917	45 384	29 683
Valeur Nette Comptable des Immeubles	-80 387	-42 999	-28 035
Ecarts d'acquisition	-2 250	-1 571	-1 571
Situation nette comptable	30 429	16 398	15 687
ACTIF NET REEVALUE (en valeur de réalisation)	30 709	17 212	15 764
Frais d'acquisition (6,2%) - sauf pour les immeubles neufs	2 934	2 801	1 840
ACTIF NET REEVALUE (en valeur de reconstitution)	33 643	20 013	17 604

Note 10 - Actif net réévalué par action

Actif net réévalué par action

	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Actif net réévalué de réalisation, en KE	30.709	17.212	15.764
Actif net réévalué de reconstitution, en KE	33.643	20.013	17.604
Nombre d'actions	3.632.861	2.233.873	2.233.873
Actif net réévalué de réalisation, par action	8,42 €	7,71 €	7,06 €
Actif net réévalué de reconstitution, par action	9,26 €	8,96 €	7,88 €
Valeur nominale par action	0,10 €	0,10 €	0,10 €[1]

[1] le calcul de l'Actif Net Réévalué par actions au 30 juin 2006, au 31 décembre 2005 et au 31 décembre 2004 est effectué sur la base de la valeur nominale actuelle des actions de la Société (0,10 €) (voir paragraphe 21.2.7.2 - *"Evolution du capital social de la Société depuis sa constitution"*).

Note 11 – Engagements hors bilan

Hypothèques sur le patrimoine immobilier :

Les immeubles acquis à l'aide d'emprunt sont hypothéqués.

Le capital restant dû au 30 juin 2006 pour lesquels des immeubles sont grevés d'hypothèques s'élève à la somme suivante :

-	Société TERREÏS :	23.516 K€
-	SCI apportées (hors Lebrun) :	53 K€
-	SCI LEBRUN :	25.188 K€
	TOTAL	48.757 K€

Note 12 – Détail des achats et services extérieurs

Charges externes - en KE	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Honoraires de gérance	36	52	44
Charges non récupérables	46	41	34
Frais de structure	40	50	74
TOTAL	122	143	152

Charges locatives non récupérables

Les charges locatives regroupent les frais relatifs à l'exploitation courante des immeubles (entretien, fluides…), les assurances et les impôts et taxes (taxes sur les bureaux en Ile de France et taxes foncières) qui sont par nature refacturables aux locataires en fonction de l'occupation effective des locaux.

Ces charges non récupérables sont non significatives dans la mesure où les baux signés par le groupe sur le patrimoine existant prévoient que la totalité des charges (entretien, impôts et taxes et grosses réparations …) sont conventionnellement à la charge du locataire.

Note 13 – Frais de personnel

Pour l'établissement des comptes consolidés pro forma, les frais de personnel (219 KE pour le 1er semestre 2006) sont neutralisés dans la mesure où ils ont été intégralement refacturés.

Note 14 – Dotations aux amortissements

Amortissements :

Les amortissements ont été calculés à compter du premier janvier 2004, pour l'ensemble des immeubles.

Pour les immeubles détenus par la société TERREÏS avant le 1er janvier 2004, l'amortissement a été calculé sur les valeurs estimées des immeubles (réévaluation sur la base d'une expertise immobilière indépendante).

Pour les acquisitions ultérieures, la base d'amortissement est constituée du prix d'acquisition.

Synthèse des dotations aux amortissements :

en KE	IMMEUBLES	FRAIS ACQUISITION	AUTRES IM. CORP.	TOTAL
Dotation 2004	645	1	0	646
Dotation 2005	793	14	0	807
Dotation 2006 (6mois)	786	15	2	803

Note 15 – Situation fiscale – Impôt sur les sociétés

Les comptes consolidés PRO FORMA ont été établis en considérant que la société TERREÏS optera pour le régime des SIIC.

A ce titre, aucun IS n'a été constaté, ni aucun impôt différé excepté l'Exit Tax imputée sur la situation nette.

Note 16 – Résultat net par action

	30/06/2006 (6 mois)	31/12/2005 (12 mois)	31/12/2004 (12 mois)
Résultat net, en K€	718	999	851
Nombre moyen d'actions	3.632.861	2.233.873	2.233.873
Résultat net par action	0,20 €	0,45 €	0,38 €

VII – Evènements postérieurs

A l'exception des opérations d'apport du 29 septembre 2006 prises en compte par anticipation, aucun autre évènement majeur n'est intervenu depuis le 30 juin 2006 qui pourrait affecter de façon significative les résultats ou la situation financière de la Société.

VIII – Rémunération des dirigeants

NEANT

TABLEAUX DE PASSAGE DES COMPTES SOCIAUX AUX COMPTES PRO FORMA

TABLEAUX DE PASSAGE DES COMPTES SOCIAUX AUX COMPTES PRO FORMA - RESULTATS

RESULTAT 31/12/2004	*Comptes Sociaux*			*Ajustements Comptes Pro-Forma*			*Total Pro Forma 31/12/2004*
	SA TERREÏS	*SCI diverses et Im. Apportés*	*SCI LEBRUN*	*Amortis.*	*Fr. Acquis.*	*Autres*	
Revenus locatifs	1 569	713	0	0	0	0	2 282
Autres produtis	38	0	0	0	-38	0	0
Achats et Services Extérieurs	-157	-33	0	0	38	0	-152
Frais de Personnel	0	0	0	0	0	0	0
Dotation aux amortissements	-729	0	0	84	0	0	-645
Résultat Opérationnel Courant	**721**	**680**	**0**	**84**	**0**	**0**	**1 485**
Autres produits et charges opérationnels	10	0	0	0	0	0	10
Résultat Opérationnel	**731**	**680**	**0**	**84**	**0**	**0**	**1 495**
Frais Financiers	-636	-8	0	0	0	0	-644
Charge d'impôt	0	0	0	0	0	0	0
Résultat net	**95**	**672**	**0**	**84**	**0**	**0**	**851**

RESULTAT 31/12/2005	*Comptes Sociaux*			*Ajustements Comptes Pro-Forma*			*Total Pro Forma 31/12/2005*
	SA TERREÏS	*SCI diverses et Im. Apportés*	*SCI LEBRUN*	*Amortis.*	*Fr. Acquis.*	*Autres*	
Revenus locatifs	2 038	749	0	0	0	0	2 787
Autres produtis	300	0	0	0	-300	0	0
Achats et Services Extérieurs	-1 501	-53	0	0	1 411	0	-143
Frais de Personnel	0	0	0	0	0	0	0
Dotation aux amortissements	-702	0	0	-91	-14	0	-807
Résultat Opérationnel Courant	**135**	**696**	**0**	**-91**	**1 097**	**0**	**1 837**
Autres produits et charges opérationnels	-1	0	0	0	0	0	-1
Résultat Opérationnel	**134**	**696**	**0**	**-91**	**1 097**	**0**	**1 836**
Frais Financiers	-830	-7	0	0	0	0	-837
Charge d'impôt	0	0	0	0	0	0	0
Résultat net	**-696**	**689**	**0**	**-91**	**1 097**	**0**	**999**

-

RESULTAT 30/06/2006	Comptes Sociaux			Ajustements Comptes Pro-Forma			Total Pro Forma 30/06/2006
	SA TERREÏS	SCI diverses et Im. Apportés	SCI LEBRUN	Amortis.	Fr. Acquis.	Autres	
Revenus locatifs	1 325	379	1 184	0	0	0	2 888
Autres produtis	441	0	0	0	0	-441	0
Achats et Services Extérieurs	-543	-35	-2	0	240	218	-122
Frais de Personnel	-219	0	0	0	0	219	0
Dotation aux amortissements	-506	0	0	-282	-15	0	-803
Résultat Opérationnel Courant	**498**	**344**	**1 182**	**-282**	**225**	**-4**	**1 963**
Autres produits et charges opérationnels	-34	0	0	0	0	0	-34
Résultat Opérationnel	**464**	**344**	**1 182**	**-282**	**225**	**-4**	**1 929**
Frais Financiers	-615	-3	-597	0	0	4	-1211
Charge d'impôt	0	0	0	0	0	0	0
Résultat net	**-151**	**341**	**585**	**-282**	**225**	**0**	**718**

BILAN 31/12/2004	Comptes Sociaux			Ajustements Comptes Pro-Forma			Comptes Pro Forma 31/12/2004
	SA TERREÏS	SCI diverses et Im. Apportés	SCI LEBRUN	TERREÏS	SCI	SCI Lebrun	
Immeubles de placement	13 394	4 461	0	4 024	6 802	0	28 681
Autres immobilisations corporelles	192	0	0	0	0	0	192
Amort. des immobilisations corporelles	-1 993	0	0	1 592	-244	0	-645
Immobilisations Financières	288	12	0	-280	0	0	20
Ecarts d'acquisition	0	0	0	0	1 571	0	1 571
Créances	211	0	0	0	0	0	211
Trésorerie Nette	0	0	0	0	0	0	0
Charges à répartir	283	0	0	-283	0	0	0
TOTAL ACTIF	**12 375**	**4 473**	**0**	**5 053**	**8 129**	**0**	**30 030**
Capital	100	1 301	0	0	-1 178	0	223
Primes	0	0	0	4 022	10 833	0	14 855
Réserves	137	1 313	0	-409	-1 313	0	-272
Résultat	95	672	0	328	-244	0	851
Interêts des minoritaires	0	0	0	0	30	0	30
Emprunts	10 912	119	0	0	0	0	11 031
Exit Tax	0	0	0	1 112	0	0	1 112
Associés	275	862	0	0	0	0	1 137
Dépôts reçus	133	141	0	0	0	0	274
Autres dettes	65	144	0	0	0	0	209
Trésorerie Nette	658	-79	0	0	0	0	579
TOTAL PASSIF	**12 375**	**4 473**	**0**	**5 053**	**8 128**	**0**	**30 029**

BILAN 31/12/2005	Comptes Sociaux			Ajustements Comptes Pro-Forma			Comptes Pro Forma 31/12/2005
	SA TERREÏS	SCI diverses et Im. Apportés	SCI LEBRUN	TERREIS	SCI	SCI Lebrun	
Immeubles de placement	28 054	4 461	0	5 135	6 802	0	44 452
Autres immobilisations corporelles	521	0	0	0	0	0	521
Amort. des immobilisations corporelles	-2 695	-244	0	1 731	-244	0	-1 452
Immobilisations Financières	289	12	0	-280	0	0	21
Ecarts d'acquisition	0	0	0	0	1 571	0	1 571
Créances	2 361	6	0	0	0	0	2 367
Trésorerie Nette	0	0	0	0	0	0	0
Charges à répartir	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL ACTIF	**28 530**	**4 235**	**0**	**6 586**	**8 129**	**0**	**47 480**
Capital	100	1 301	0	0	-1 178	0	223
Primes	0	0	0	3 735	10 833	0	14 568
Réserves	-52	1 741	0	202	-1 314	0	577
Résultat	-696	689	0	1 250	-244	0	999
Interêts des minoritaires	0	0	0	0	31	0	31
Emprunts	25 369	73	0	0	0	0	25 442
Exit Tax	0	0	0	1 399	0	0	1 399
Associés	2 006	286	0	0	0	0	2 292
Dépôts reçus	131	149	0	0	0	0	280
Autres dettes	352	170	0	0	0	0	522
Trésorerie Nette	1 320	-174	0	0	0	0	1 146
TOTAL PASSIF	**28 530**	**4 235**	**0**	**6 586**	**8 128**	**0**	**47 479**

Il est précisé que les emprunts sont composés de leur part à court terme et de leur part à long terme.

BILAN 30/06/2006	*Comptes Sociaux*			*Ajustements Comptes Pro-Forma*			*Comptes Pro Forma 30/06/2006*
	SA TERREÏS	*SCI diverses et Im. Apportés*	*SCI LEBRUN*	*TERREÏS*	*SCI*	*SCI Lebrun*	
Immeubles de placement	30 603	4 461	25 124	5 375	6 802	10 276	82 641
Autres immobilisations corporelles	132	0	0	0	0	0	132
Amort. des immobilisations corporelles	-3 201	-488	0	1 795	-122	-239	-2 255
Immobilisations Financières	289	12	0	-280	0	0	21
Ecarts d'acquisition	0	0	0	0	1 571	679	2 250
Créances	1 601	14	605	0	0	0	2 220
Trésorerie Nette	-2 216	209	6 195	0	0	0	4 188
Charges à répartir	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL ACTIF	**27 208**	**4 208**	**31 924**	**6 890**	**8 251**	**10 716**	**89 197**
Capital	100	1 301	2 610	0	-1 178	-2 470	363
Primes	0	0	0	3 720	10 833	12 284	26 837
Réserves	155	2 186	-1 141	1 452	-1 314	1 141	2 479
Résultat	-151	341	585	304	-122	-239	718
Interêts des minoritaires	0	0	0	0	32	1	33
Emprunts	23 516	53	25 188	0	0	0	48 757
Exit Tax	0	0	0	1 414	0	0	1 414
Associés	3 203	0	1 866	0	0	0	5 069
Dépôts reçus	102	150	592	0	0	0	844
Autres dettes	282	177	2 224	0	0	0	2 683
Trésorerie Nette	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASSIF	**27 207**	**4 208**	**31 924**	**6 890**	**8 251**	**10 717**	**89 197**

révision conseil
audit

4 rue Brunel
75017 PARIS

SOFIDEEC
BAKER TILLY

138 boulevard Haussmann
75008 PARIS

T E R R E Ï S

Société Anonyme au Capital de 363.286,10 €uros

431 413 673 R.C.S. PARIS
SIRET : 431 413 673 00010 - NAF : 703 D

Siège social

3 rue de Londres
75009 PARIS

RAPPORT
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

sur les informations pro forma
incluses dans le document de base relatif à
l'admission aux négociations
sur l'*Eurolist by Euronext*
des actions de la société.

Monsieur le Président du Conseil d'Administration,

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 TERREÏS couvrant l'exercice 2004, l'exercice 2005 et la période du 1er janvier 2006 au 30 juin 2006 incluses au paragraphe 20.2.1 du document de base en date du 22 novembre 2006.

Ces informations pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que la consolidation, conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, des entités apportées à la société TERREÏS le 29 septembre 2006 aurait pu avoir sur le bilan et le compte de résultat de la société TERREÏS au 31 décembre 2004, au 31 décembre 2005 et au 30 juin 2006 si l'opération avait pris effet au 1er janvier 2004.

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'évènement 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 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 les normes professionnelles applicables 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 TERREÏS des informations 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 décrites dans les notes annexes aux comptes pro-forma.

Fait à Paris, le 22 novembre 2006
Les Commissaires aux Comptes

Révision Conseil Audit **SOFIDEEC BAKER TILLY**

Hélène LEROY **Pierre FAUCON** **Christian ALIBAY**

20.3 ETATS FINANCIERS ANNUELS CONSOLIDES

La Société n'est pas tenue d'établir des comptes consolidés.

Voir paragraphe 20.2 - *"Comparaison des comptes consolidés pro forma au 31 décembre 2004 et au 31 décembre 2005, et au 31 juin 2006 en IFRS".*

20.4 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DU RESEAU

La Société a supporté des honoraires de commissaires aux comptes au cours des trois derniers exercices (2005, 2004 et 2003) :

Montant d'honoraires (en €)	**Exercice clos le 31 décembre 2005**	**Exercice clos le 31 décembre 2004**	**Exercice clos le 31 décembre 2003**
Audit			
Commissariat aux comptes et certification des comptes annuels et consolidés	3.717	3.729	7.910
Missions accessoires	0	0	0
Sous-total	3.717	3.729	7.910
Autres prestations (juridiques,	0	0	0
Sous-total	0	0	0
Total	3.717	3.729	7.910

20.5 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

La Société entend poursuivre une politique de distribution conséquente, notamment en respectant les règles relatives au régime fiscal des SIIC, une fois son option pour ce régime effectuée (voir section 12 – "*Information sur les tendances*").

20.6 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

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

20.7 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE

A la connaissance de la Société, il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société depuis le 29 septembre 2006, date de réalisation des apports (voir section 5 – *"Historique de la Société*", paragraphe 5.1.5.2 - *"Description des opérations d'apport intervenues au bénéfice de la Société"*).

21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

* * *

Lors de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 29 septembre 2006, les actionnaires de la Société ont adopté, sous condition suspensive de l'admission des actions de la Société sur *Eurolist* d'Euronext Paris, de nouveaux statuts adaptés aux statuts de société faisant appel public à l'épargne et dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé. La présente section présente les informations concernant les statuts et les autorisations financières tels qu'ils existeront à compter de l'admission des actions de la Société sur le marché *Eurolist* d'Euronext Paris.

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

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

Les actionnaires peuvent être français ou étrangers.

L'objet social de la société SIIC doit être à titre principal l'acquisition ou la construction d'immeuble en vue de leur location ou de leur sous-location dans le cadre d'un contrat de crédit-bail conclu ou acquis depuis le 1er janvier 2005, et/ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés à l'objet social identique. Elle peut exercer cette activité en France et à l'étranger.

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

Ce régime est également ouvert sur option aux sociétés filiales de la société SIIC soumises à l'impôt sur les sociétés dès lors :

(i) qu'elles sont détenues directement ou indirectement à hauteur de 95% au moins par la société SIIC, et

(ii) qu'elles ont un objet principal identique à celui défini ci-dessus.

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

Le régime des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières sous la condition d'être distribués à hauteur de 85 %, 50% ou 100% selon la nature des produits.

Afin de bénéficier du régime fiscal des SIIC dès que possible après son introduction en bourse, l'exercice de la Société ouvert le 1er janvier 2006 sera clos le dernier jour du mois du

règlement-livraison des actions qui seront offertes au marché dans le cadre de l'admission des actions de la Société aux négociations sur l'*Eurolist* d'Euronext.

Dans les 4 mois suivant l'ouverture du nouvel exercice ouvert le 1er janvier 2007, la Société exercera l'option pour bénéficier du régime fiscal des SIIC. Ce régime sera applicable à compter du premier jour de ce nouvel exercice.

En conséquence, la Société sera redevable de l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun au titre des bénéfices réalisés au cours de l'exercice clos le dernier jour du mois du règlement-livraison tel qu'indiqué ci-dessus. Compte tenu des coûts liés à l'introduction en bourse supportés par la Société, le montant de cet impôt sera non significatif au cours de cette période. A cette date, les plus-values latentes existant le cas échéant sur les immeubles et les parts de certaines sociétés civiles immobilières que la Société détient devront en principe être soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de 16,50% ("exit tax"). Cet impôt sera payable par quart, la première fois le 15 décembre de l'année de l'option pour le régime SIIC, et le 15 décembre des trois années suivantes.

21.2 CAPITAL SOCIAL

21.2.1 Capital social

A la date d'enregistrement du présent document de base, le capital social de la Société s'élève à trois cent soixante trois mille deux cent quatre six euros et dix centimes (363.286,10 €), divisé en 3.632.861 actions d'une valeur nominale de dix centimes d'euros (0,10 €) chacune, intégralement libérées et de même catégorie.

21.2.2 Titres non représentatifs de capital

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

21.2.3 Acquisition par la Société de ses propres actions

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

Toutefois, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 29 septembre 2006, les actionnaires ont autorisé, sous la condition suspensive de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist* d'Euronext Paris, le Conseil d'administration à mettre en œuvre un programme de rachat des actions de la Société, dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce et conformément au Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, aux termes des résolutions suivantes, reproduite dans leur intégralité :

Première résolution de l'assemblée générale ordinaire : Autorisation consentie au Conseil d'administration, sous condition suspensive, à l'effet de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et notamment celles des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, du Règlement n°2273/2003 de la Commission Européenne, des articles 241-1 à 241-7 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et des décisions de l'Autorité des marchés financiers en date du 22 mars 2005 relatives à l'acceptation de pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers, connaissance prise du rapport du Conseil

d'administration, sous la condition suspensive de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist* d'Euronext Paris, autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à opérer en bourse ou autrement sur les actions de la Société dans les conditions et selon les modalités présentées ci-dessous.

Objectifs du programme de rachat

Dans le respect des textes visés ci-dessus, les opérations réalisées par le Conseil d'administration en vertu de la présente autorisation pourront être effectuées à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur, et notamment en vue de réaliser les objectifs suivants :

- animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissements, agissant de manière indépendante, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie AFEI du 14 mars 2005 reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;

- mise en œuvre de tous plans d'options d'achat d'actions attribuées à des salariés ou mandataires sociaux dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce ;

- attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;

- remises ou échanges de titres, lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

- achat d'actions pour conservation et remise ultérieure en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe ;

- annulation de tout ou partie des actions ainsi rachetées dans les limites fixées par la loi, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale de la neuvième résolution de l'assemblée générale extraordinaire dans les termes qui y sont indiqués ou d'une autorisation de même nature.

Modalités de rachat

L'acquisition, la cession et le transfert de ces actions pourront être effectués, à tout moment, y compris en période d'offre publique, en une ou plusieurs fois, sur le marché ou de gré à gré, par tous moyens autorisés, y compris par utilisation de mécanisme optionnels ou d'instruments dérivés, conformément à la réglementation applicable et aux modalités définies par l'Autorité des marchés financiers.

La part maximale du capital pouvant être transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions.

Prix maximum d'achat et nombre maximum de titres rachetés

Le prix unitaire maximum d'achat est fixé à 150% du prix d'introduction des actions de la Société dans le cadre de leur admission aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris et le nombre maximum d'actions pouvant être rachetées à 10% du capital social.

Le nombre d'actions et les prix indiqués ci-dessus seront ajustés en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, d'attribution d'actions gratuites, de division ou de regroupement d'actions, d'amortissement ou de réduction de capital, de distribution de réserves ou autres actifs et de toutes autres opérations portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximal que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions ne pourra excéder trois millions d'euros (3.000.000 €).

Financement du programme

Les rachats d'actions seront financés par les ressources propres de la Société ou par voie d'endettement à court et moyen terme pour les besoins excédentaires.

Durée du programme de rachat

La présente autorisation est donnée pour une durée maximale de dix-huit (18) mois à compter de la date de la présente assemblée. Elle pourra, le cas échéant, être utilisée y compris en période d'offre d'achat ou d'échange dans les limites légales et réglementaires applicables.

En vue d'assurer l'exécution de cette résolution, tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, aux fins notamment :

- de décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- de passer tous ordres de bourse ;
- de conclure avec un prestataire de services d'investissements un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie AFEI reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- d'effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des marchés financiers relatives au programme de rachat visé ci-avant ; et
- de remplir toutes autres formalités ou de conclure tous autres accords à cet effet et, plus généralement, de faire le nécessaire aux fins de mettre en œuvre le programme de rachat visé ci-avant.

<u>Troisième résolution de l'assemblée générale extraordinaire</u> : Autorisation consentie au Conseil d'administration, sous condition suspensive, à l'effet de réduire le capital social conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles de l'article L. 225-209 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, décide, sous la condition suspensive de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris, d'autoriser le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il appréciera, par annulation d'actions que la Société pourrait acheter dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions décidé par la Société.

Conformément à la loi, la réduction de capital ne pourra porter sur plus de 10 % du capital social par périodes de vingt-quatre (24) mois.

L'assemblée générale donne les pouvoirs les plus larges au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour arrêter les modalités des annulations d'actions, imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves ou primes, pour apporter aux statuts les modifications découlant de la présente autorisation et pour accomplir toutes formalités nécessaires.

La présente autorisation est donnée pour une durée maximale de dix-huit (18) mois à compter de la date de la présente assemblée.

21.2.4 Capital potentiel – Capital autorisé non émis

21.2.4.1 Obligations remboursables en actions

Aux termes de la deuxième résolution de l'assemblée générale du 29 septembre 2006, la Société a décidé l'émission de deux millions huit cent quinze mille trois cent quinze (2.815.315) obligations remboursables en actions d'un montant nominal global de deux cent quatre vingt un mille cinq cent trente et un euros et cinquante centimes (281.531,50 €) (ci-après les "**ORAs**"), dont les caractéristiques principales sont les suivantes :.

<u>Durée des ORAs</u>

Les ORAs sont émises pour la durée comprises entre le 16 octobre 2006, laquelle date sera réputée être la date d'émission des ORAs, et le 29 décembre 2006 inclus.

<u>Prix d'émission des ORAs</u>

Les ORAs sont émises à un prix unitaire de huit euros et quatre vingt huit centimes (8,88 €).

<u>Prix global d'émission des ORAs</u>

Les ORAs sont émises pour un prix global d'émission de vingt cinq millions d'euros (25.000.000 €).

<u>Intérêts</u>

Chaque ORA sera productive d'intérêts calculés sur la période comprise entre la date de souscription et la date de leur remboursement au taux annuel de 2,5%.

Les intérêts sont payables en totalité *in fine* lors du remboursement des obligations.

Modalités de remboursement des ORAs

Le remboursement des ORAS interviendra :

(i) en numéraire pour un montant en principal égal au prix d'émission des obligations, à défaut d'admission des actions de la Société aux négociations sur *Eurolist* d'Euronext Paris ;

(ii) intégralement en actions de la Société, en cas d'admission des actions de la Société aux négociations sur Eurolist d'Euronext Paris, par voie d'émission de deux millions huit cent quinze mille trois cent quinze (2.815.315) actions de la Société d'un nominal de dix centimes d'euros (0,10 €), soit à raison d'une (1) action pour une (1) obligation sur la base d'une valeur unitaire de l'action de la Société correspondant à la valeur de huit euros et quatre vingt huit centimes (8,88 €) telle que ressortant de ses capitaux propres réévalués résultant de sa situation comptable intercalaire projetée au 30 septembre 2006, compte tenu d'une estimation de la valeur réelle de ses biens immobiliers déterminée sur la base d'un rapport d'expertise de la société ATIS REAL en date de mai 2006.

Droits attachés aux actions émises en remboursement des ORAs

Les actions émises en remboursement des ORAs auront droit, à raison de la quote-part de capital social qu'elles représenteront, à l'intégralité des distributions de bénéfices qui seront décidées postérieurement à leur émission.

Souscription

Tous les actionnaires de la Société ont renoncé à souscrire à l'émission des ORAs à l'exception de la société SEIP, souscrivant en conséquence la totalité des ORAs. Cette souscription a été libérée intégralement le 16 octobre 2006, par virement bancaire sur le compte de la Société ouvert à la BNP, en date de valeur du 16 octobre 2006.

Dilution

La dilution par actions après l'opération d'admission des actions aux négociations sur le marché *Eurolist,* d'une part, et après l'opération d'admission des actions aux négociations sur le marché *Eurolist* et remboursement des ORAs, d'autre part, s'établit comme suit :

dilution par action (sans tenir compte de la distribution)

		résultat d'exploitation 30.06.06		**résultat net comptable 30.06.06**
		492 778 €	-	151 477 €
nombre d'actions	avant ORA et après IPO	5 056 378		5 056 378
	après ORA et IPO	7 871 693		7 871 693
résultat par action	**avant ORA et après IPO**	**0.0974567 €**	**-**	**0.0299576 €**
	après ORA et IPO	**0.0626013 €**	**-**	**0.0192433 €**

		résultat opérationnel consolidé sur base pro forma 30/06/06	résultat net consolidé sur base pro forma 30/06/06
		1 929 000 €	718 000 €
résultat par action	avant ORA et après IPO	0.3814984 €	0.1419989 €
	après ORA et IPO	0.2450553 €	0.0912129 €

		capitaux propres sur base comptes sociaux 30/06/06	capitaux propres consolidés sur base pro forma 30/06/06	
		103 317 €	43 069 831 €	(*)
			68 069 831 €	(**
actif net par action	avant ORA et après IPO	0.020433 €	8.517922 €	
	après ORA et IPO	0.013125 €	8.647419 €	

(*) après prise en compte de l'IPO (capital + prime)
(**) après prise en compte de l'IPO et du remboursement des ORA (25000000€)

Figure ci-dessous un extrait du rapport du Président présenté à l'assemblée générale du 29 septembre 2006, relatif à l'émission d'ORAs décrite ci-dessus :

"II - Emission d'obligations remboursables en actions ou en numéraire

Afin de permettre à la Société de conforter sa situation financière et d'assurer son développement futur et notamment de faire face à l'endettement de sa principale filiale la SCI DES 11 A 15 AVENUE LEBRUN, nous vous proposons l'émission de 2.815.315 obligations à souscrire à un prix global d'émission de vingt cinq millions (25.000.000) d'euros, soit un prix unitaire d'émission de 8,88 € (par défaut) correspondant à la valeur de l'action ressortant des capitaux propres réévalués de la société résultant de sa situation comptable intercalaire projetée au 30 septembre 2006, compte tenu :

- d'une part, d'une estimation de la valeur réelle de ses biens immobiliers déterminée sur la base d'un rapport d'expertise de la société ATIS REAL en date de mai 2006

- d'autre part, de la division préalable du nominal de son action par 400 pour le ramener de 40 € à 0,10 € et de l'augmentation corrélative du nombre d'actions composant son capital, qui est ainsi porté de 2.500 actions à 1.000.000 d'actions libérables en totalité à la souscription et remboursables le 29 décembre 2006 :

(i) à défaut d'admission des actions de la société aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext, en numéraire pour un montant en principal égal au prix d'émission des obligations ;

(ii) intégralement en actions de la société, en cas d'admission des actions de la société aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext, par voie d'émission de 2.815.315 actions de la société d'un nominal de 0,10 € chacune, soit à raison d'une (1) action pour une (1) obligation, sur la base d'une valeur unitaire de l'action de la société correspondant à la valeur de 8,88 € retenue pour les besoins de la réalisation des apports de parts de sociétés civiles immobilières et d'immeubles susvisés.

Les obligations ainsi émises seront librement négociables dès leur souscription et productives d'intérêts calculés sur la période allant de la date de leur souscription à celle de leur remboursement au taux annuel de 2,5%, les intérêts étant payables en totalité in fine lors du remboursement du montant nominal des obligations.

La période de souscription des obligations sera ouverte du 30 septembre 2006 au 16 octobre 2006 inclus et il sera donné tous pouvoirs au Président de la société, et en cas de transformation en société anonyme, à son conseil d'administration en vue :

- de constater la souscription et la libération intégrale des obligations émises ;

- d'augmenter le capital social en conséquence de l'émission des actions correspondant au remboursement des obligations ;

- de modifier corrélativement les statuts. "

Vous avez pu prendre connaissance du rapport du Commissaire aux Comptes sur cette émission d'obligations, lequel a été tenu à votre disposition au siège social de la société dans les conditions légales et réglementaires. "

* * *

Lors de l'assemblée générale du 29 septembre 2006, les actionnaires ont délégué au Conseil d'administration la compétence de l'assemblée générale à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, à l'augmentation du capital de la Société aux termes des résolutions suivantes, reproduites dans leur intégralité.

Quatrième résolution de l'assemblée générale extraordinaire : Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles de l'article L. 225-129-2 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration :

1°) délègue au Conseil d'administration, avec, sous réserve de l'admission des actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé, faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de procéder, immédiatement ou à terme, à l'augmentation du capital de la Société, par émission avec maintien du droit préférentiel de souscription, en France ou à l'étranger, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera :

   a) d'actions (à l'exclusion d'actions de préférence),

   b) de bons (lesquels pourront être attribués gratuitement) ou autres valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, donnant accès immédiatement ou à terme, par quelque moyen que ce soit à une quotité du capital social de la Société (à l'exclusion de valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence) ou donnant droit à l'attribution de titres de créance;

2°) prend acte et décide en tant que de besoin que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce, la présente délégation emporte de plein droit au profit des titulaires de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit ;

3°) décide de fixer ainsi qu'il suit le montant maximal des émissions qui pourraient être décidées par le Conseil d'administration en vertu de la présente délégation de compétence :

a) le montant nominal maximal de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence, est fixé à trente millions d'euros (30.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu des cinquième, sixième, septième et huitième résolutions ci-dessous s'imputera sur le plafond susmentionné ;

b) le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence est fixé à trente millions d'euros (30.000.000 €), (ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ayant cours légal ou en toute unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies), étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société qui pourraient être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la cinquième résolution ci-dessous s'imputera sur le plafond susmentionné ;

4°) prend acte du fait que, dans le cadre de la présente délégation de compétence, le Conseil d'administration aura la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible ;

5°) prend acte du fait que, dans le cadre de la présente délégation de compétence, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'augmentation décidée ou répartir librement tout ou partie des valeurs mobilières non souscrites, et décide en outre que dans un tel cas le Conseil d'administration pourra également offrir au public, en faisant publiquement appel à l'épargne, tout ou partie des valeurs mobilières émises non souscrites ;

6°) décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec, sous réserve de l'admission des actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé, faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et dans les limites fixées par la présente résolution, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :

- arrêter les conditions et modalités de la ou des émissions, et en particulier:

  - fixer le prix d'émission des actions ou autres valeurs mobilières émises ou à émettre,

  - arrêter les modalités de libération des souscriptions, étant entendu que celle-ci pourra intervenir par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société,

- ➢ déterminer les dates et modalités d'émission, la nature et la forme des valeurs mobilières à créer, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières émises donnant accès, immédiatement ou à terme au capital de la Société, pendant un délai maximum de trois (3) mois,

- prendre toute mesure utile, conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations contractuelles applicables, à l'effet de préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société,

- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,

- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier des valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés,

- constater la réalisation de l'émission, modifier en conséquence les statuts de la Société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et de la réglementation en vigueur ;

7°) prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-3 du Code de commerce, qu'il ne pourra être fait usage de la présente délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société, que si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre ;

8°) prend acte que dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente délégation de compétence, le Conseil d'administration rendra compte à l'assemblée générale de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment celles de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce ;

9°) fixe à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale la durée de validité de la présente délégation.

<u>Cinquième résolution de l'assemblée générale extraordinaire</u> : Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles de l'article L.225-129-2 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration :

1°) délègue au Conseil d'administration, avec, sous réserve de l'admission des actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé, faculté de subdélégation dans

les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de procéder, immédiatement ou à terme, à l'augmentation du capital de la Société par émission avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne, en France ou à l'étranger, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera :

a) d'actions (à l'exclusion d'actions de préférence),

b) de bons ou autres valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, donnant accès immédiatement ou à terme, par quelque moyen que ce soit à une quotité du capital social de la Société (à l'exclusion de valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence) ou donnant droit à l'attribution de titres de créance ;

2°) décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou autres valeurs mobilières qui pourront être émises en vertu de la présente délégation de compétence ;

3°) délègue au Conseil d'administration la faculté d'apprécier si les émissions d'actions ou autres valeurs mobilières réalisées en vertu de la présente délégation de compétence comporteront un délai de priorité de souscription en faveur des actionnaires dans les conditions qu'il fixera conformément aux dispositions de l'article L. 225-135 du Code de commerce ;

4°) prend acte et décide en tant que de besoin que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce, la présente délégation emporte de plein droit au profit des titulaires de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit ;

5°) décide que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions ou autres valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation de compétence sera déterminé par le Conseil d'administration dans les conditions suivantes :

- dans le cadre de l'admission des actions aux négociations sur un marché réglementé, sous la forme, au choix du Conseil d'administration, d'un placement global ou d'une offre à prix ferme, le prix d'émission des actions nouvelles sera fixé, selon le cas, conformément aux pratiques, c'est à dire, en cas d'offre à prix ouvert, par référence au prix offert aux investisseurs dans le cadre du placement global sur la base de la confrontation de l'offre et de la demande selon la technique dite de la construction du livre d'ordres ou, en cas d'une offre à prix ferme, selon la méthode de l'Actif Net Réévalué et en prenant en compte les valeurs retenues lors de la plus récente opération d'apports ;

- dès lors que les titres de capital de la Société seront admis aux négociations sur un marché réglementé et les valeurs mobilières à émettre, immédiatement ou à terme, leur sont assimilables :

  - le prix d'émission sera fixé par le Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article 155-5 du décret n° 67-236 du 23 mars 1967,

- par exception à ce qui précède, et dans la limite de 10 % du capital social, le prix d'émission sera fixé par le Conseil d'administration et sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10% ;

- dans le cas contraire, selon les modalités prévues par la loi ;

6°) décide que le Conseil d'administration pourra utiliser la présente délégation de compétence à l'effet de procéder à l'émission d'actions ou autres valeurs mobilières :

- à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société dans les conditions prévues à l'article L. 225-148 du Code de commerce,

- dans la limite de 10 % du capital de la Société, à l'effet de rémunérer des apports en nature qui seraient consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;

7°) décide de fixer ainsi qu'il suit le montant maximal des émissions qui pourraient être décidées par le Conseil d'administration en vertu de la présente délégation de compétence :

a) le montant nominal maximal de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence est fixé à trente millions d'euros (30.000.000 €), montant auquel s'ajoutera le cas échéant le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond fixé à la quatrième résolution ci-dessus,

b) le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence est fixé à trente millions d'euros (30.000.000 €), (ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ayant cours légal ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies), étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société qui pourraient être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond fixé à la quatrième résolution ci-dessus ;

8°) décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec, sous réserve de l'admission des actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé, faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et dans les limites fixée par la présente résolution, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :

- arrêter les conditions et modalités de la ou des émissions, et en particulier :

- ➢ fixer, dans les limites prévues par la présente résolution, le prix d'émission des actions ou autres valeurs mobilières émises ou à émettre,

- ➢ arrêter les modalités de libération des souscriptions, étant entendu que celle-ci pourra intervenir par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société,

- ➢ déterminer les dates et modalités d'émission, la nature et la forme des valeurs mobilières émises, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières émises donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société pendant un délai maximum de trois mois,

- prendre toute mesure utile, conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations contractuelles applicables, à l'effet de préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société,

- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,

- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier des valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés,

- constater la réalisation de l'émission, modifier en conséquence les statuts de la Société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et de la réglementation en vigueur,

9°) prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-3 du Code de commerce, qu'il ne pourra être fait usage de la présente délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société, que si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre ;

10°) prend acte que dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente délégation de compétence, le Conseil d'administration rendra compte à l'assemblée générale de l'utilisation des autorisations conférées dans la présente résolution conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment celles de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce ;

11°) fixe à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale la durée de validité de la présente délégation.

<u>Sixième résolution de l'assemblée générale extraordinaire</u> : Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration, sous condition suspensive, à l'effet d'augmenter le nombre d'actions ou autres valeurs mobilières émises à l'occasion d'émissions réalisées en vertu de la délégation de compétence objet de la cinquième résolution ci-dessus dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment des articles L.225-129-2 et L. 225-135-1 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide qu'à l'occasion d'une émission donnée réalisée en vertu de la délégation de compétence objet de la cinquième résolution ci-dessus, le Conseil d'administration disposera, avec, sous réserve de des actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé, faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, dans les conditions prévues à l'article L 225-135-1 du Code de commerce, pendant un délai de trente (30) jours suivant la clôture de la souscription, dans la limite de 15 % de l'émission initiale, de la faculté d'augmenter le nombre d'actions ou autres valeurs mobilières émises aux mêmes conditions, notamment de prix, que celles retenues pour l'émission initiale.

Septième résolution de l'assemblée générale extraordinaire : Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de décider d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes

L'assemblée générale, statuant, de façon dérogatoire, aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment des articles L.225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et après avoir constaté la libération intégrale du capital social :

1°) délègue au Conseil d'administration, avec, sous réserve de l'admission des actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé, faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, le capital social de la Société par l'incorporation au capital, successive ou simultanée, de tout ou partie des réserves, bénéfices ou primes par création et attribution gratuite d'actions ou par élévation du nominal des actions existantes ou par une combinaison de ces deux procédés ;

2°) fixe le montant nominal de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être décidées par Conseil d'administration en vertu de la présente délégation de compétence, à vingt millions d'euros (20.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal complémentaire à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond visé à la quatrième résolution ci-dessus ;

3°) décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec, sous réserve de l'admission des actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé, faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et dans les limites fixées par la présente résolution, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :

- arrêter les conditions et modalités de la ou des augmentations de capital et notamment de décider, le cas échéant, que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits au plus tard trente (30) jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier d'actions attribuées,

- constater la réalisation de la ou des augmentations de capital, modifier en conséquence les statuts de la Société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et de la réglementation en vigueur ;

4°) prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-3 du Code de commerce, qu'il ne pourra être fait usage de la présente délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société, que si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre ;

5°) prend acte que dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente délégation de compétence, le Conseil d'administration rendra compte à l'assemblée générale de l'utilisation des autorisations conférées dans la présente résolution conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment celles de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce ;

6°) fixe à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale la durée de validité de la présente délégation.

<u>Huitième résolution de l'assemblée générale extraordinaire</u> : Augmentation de capital par l'émission d'actions réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles des articles L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce et de l'article L. 443-5 du Code du travail, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, décide de réserver aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise mis en place par la Société, une augmentation du capital social en numéraire aux conditions prévues à l'article L. 443-5 du Code du travail.

En cas d'adoption de la présente résolution, l'assemblée générale décide :

- que le Conseil d'administration disposera d'un délai maximum de 6 mois à compter de la présente assemblée pour mettre en place un plan d'épargne d'entreprise dans les conditions prévues à l'article L. 443-1 du Code du travail ;

- d'autoriser le Conseil d'administration, à procéder, dans un délai maximum de 26 mois à compter de la présente assemblée, à une augmentation de capital d'un montant nominal maximum d'un million d'euros (1.000.000 €) (étant précisé que ce montant s'imputera sur le plafond fixé à la quatrième résolution ci-dessus) qui sera réservée aux salariés adhérant audit plan et réalisée conformément aux dispositions de l'article L. 443-5 du Code du travail et L. 225-138-1 du Code de commerce.

L'assemblée générale constate que ces décisions entraînent renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des salariés auxquels l'augmentation du capital est réservée.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration pour déterminer les autres conditions et modalités de l'augmentation de capital, et notamment à l'effet de:

- fixer et arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions,

- fixer le prix d'émission des actions dans les conditions prévues à l'article L. 443-5 du Code du travail,

- arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre,

- constater la réalisation de l'augmentation de capital, modifier en conséquence les statuts de la Société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et la réglementation en vigueur.

* * *

	Objet de la Résolution adoptée par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 29 septembre 2006	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 29 septembre 2006
1.	Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société	30.000.000	vingt-six (26) mois
2.	Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société	30.000.000	vingt-six (26) mois
3.	Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre d'actions ou autres valeurs mobilières émises à l'occasion d'émissions réalisées en vertu de la délégation de compétence objet de la cinquième résolution ci-dessus dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce	15% de l'émission initiale (maximum)	trente (30) jours
4.	Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de décider d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes	20.000.000	vingt-six (26) mois
5.	Augmentation de capital par l'émission d'actions réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers	1.000.000	vingt-six (26) mois

* * *

21.2.6 Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option

Le 30 octobre, le Directoire de la société FONCIA Groupe a décidé la distribution aux actionnaires d'un acompte sur dividende de 0,27 € par action, en offrant aux actionnaires une option pour le paiement du dividende en actions Terreïs, d'une part, en raison de la

perspective de l'introduction de Terreïs sur le marché Eurolist by Euronext d'Euronext Paris avant le terme de l'année 2006 et, d'autre part, du fait que les activités de Terreïs telles qu'elles viennent d'être décrites, ne rentrent pas dans le cadre de celles qui constituent le cœur de métier de FONCIA Groupe.

Les actionnaires de FONCIA Groupe disposent d'une option pour le paiement en nature de cet acompte par voie d'attribution d'actions de la société TERREÏS détenues par FONCIA GROUPE, sur la base d'une valeur unitaire de l'action TERREÏS de 8,88 €, correspondant à celle retenue dans le cadre de l'opération d'apports de biens immobiliers et de parts de Sociétés civiles immobilières à TERREÏS, soit à raison de une (1) action TERREÏS pour trente trois (33) actions FONCIA Groupe.

Sur la base d'un nombre d'actions ayant droit aux dividendes s'établissant au 30 octobre 2006 à 32.938.112, la distribution de l'acompte correspond à un montant global de distribution de 8.893.290,24 euros.

Les actionnaires ne pourront opter pour ce paiement en nature qu'à raison d'un nombre entier d'actions leur appartenant au moins égal à trente trois (33) ou à un multiple de ce nombre ; le paiement de la quote-part de dividende attachée aux actions FONCIA Groupe pour lesquelles les actionnaires n'auront pas opté pour un paiement en actions Terreïs ou qui ne donneront pas droit à des actions Terreïs du fait de la parité retenue de une (1) action Terreïs pour trente trois (33) actions FONCIA Groupe, s'effectuant automatiquement en numéraire.

Une fois le visa sur le prospectus de la Société délivré par l'Autorité des Marchés Financiers, des lettres relatives à l'option pour le paiement de l'acompte sur dividendes et informant les actionnaires de l'admission future des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist* by Euronext d'Euronext Paris seront envoyées à chaque actionnaire de FONCIA Groupe, pour ceux inscrits au nominatif, et aux intermédiaires financiers, pour les actionnaires au porteur de FONCIA Groupe.

La période d'option s'ouvrira alors à compter de l'envoi de ces lettres et prendra fin avant la clôture de l'offre.

L'acompte sur dividende sera payable à compter du jour suivant celui de la première cotation de la société TERREÏS sur le marché *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris et au plus tard le 2 janvier 2007.

La validité de l'option pour le paiement du dividende en actions TERREÏS est subordonnée à la condition suspensive de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris.

Le montant de l'acompte sur dividende revenant aux actionnaires de FONCIA Groupe leur sera versé en numéraire dans les situations suivantes :

- à défaut pour eux d'avoir opté pour l'attribution d'actions TERREÏS dans le délai imparti à cet effet ;
- à défaut d'admission des actions TERREÏS sur le marché Eurolist by Euronext d'Euronext Paris ;
- en cas d'option pour l'attribution d'actions TERREÏS, à raison des actions TERREÏS correspondant à un nombre inférieur à TRENTE TROIS (33).

21.2.7 Modifications du capital social de Terreïs

21.2.7.1 Modifications récentes du capital social

Le 6 juin 2006, le capital de la Société a été :

- augmenté à hauteur de 1.041.000 euros par élévation de la valeur nominale des actions pour le porter de 100.000 euros à 1.141.000 euros par voie d'incorporation de réserves inscrites au bilan à hauteur de 138.000 euros ainsi que par voie de compensation avec une créance liquide et exigible à hauteur de 903.000 euros,

- immédiatement après, réduit, par diminution du nominal, d'un montant de 1.041.000 euros par résorption des pertes avérées, soit 886.206,12 euros, et affectation de la somme de 154.793,88 euros en un compte de réserves indisponibles destiné à l'apurement des pertes probables de l'exercice en cours.

Le 29 septembre 2006, le nominal de l'action de la Société a été divisé de façon à le réduire de quarante euros (40 €) à dix centimes d'euros (0,10 €) et en conséquence, le nombre d'actions composant le capital de la Société a été porté de deux mille cinq cents (2.500) actions à un million (1.000.000) d'actions.

Le 29 septembre 2006, le capital de la société a été augmenté d'un montant nominal de deux cent soixante trois mille deux cent quatre vingt six euros et dix centimes (263.286,10 €) par voie d'émission de deux millions six cent trente deux mille huit cent soixante et une (2.632.861) actions nouvelles, pour le porter de cent mille euros (100 000 €) à trois cent soixante trois mille deux cent quatre vingt six euros et dix centimes (363 286,10 €), divisé en trois millions six cent trente deux mille huit cent soixante et une (3.632.861) actions de dix centimes d'euros (0,10 €) de nominal chacune.

21.2.7.2 Evolution du capital social de la Société depuis sa constitution

Le tableau ci-dessous indique l'évolution du capital social de la Société depuis sa constitution.

Date	Opération	Nombre de parts ou d'actions émises	Valeur nominale des parts ou actions (en €)	Montant nominal de la variation du capital (en €)	Prime d'émission, d'apport ou de fusion (en €)	Montant cumulé du capital social (en €)	Nombre cumulé d'actions
17 avril 2000	Constitution	2.500	15,24 € (100 F)	38.112,25 € (250.000 F)	0	38.112,25 € (250.000 F)	2.500
15 mai 2001	Augmentation de la valeur nominale des actions	0	40 €	61.887,75 €	0	100.000 €	2.500
6 juin 2006	Augmentation du capital social par incorporation de réserves et compensation de créance et augmentation du nominal	0	456,4 €	1.041.000 € (réserves : 138.000 € et compensation à hauteur de 903.000 €)	0	1.141.000 €	2.500
6 juin 2006	Réduction du capital par diminution du nominal	0	40 €	- 1.041.000 € (résorption des pertes avérées à hauteur de	0	100.000 €	2.500

				886.206,12 € et affectation de la somme de 154.793,88 € en compte de réserves indisponibles)			
29 septembre 2006	Division du nominal et augmentation corrélative du nombre d'actions	997.500	0,1 €	0	0	100.000 €	1.000.000
29 septembre 2006	Opérations d'apports et augmentation corrélative de capital	2.632.861	0,1 €	263.286,10 €	23.116.666,22 €	363.286,10 €	3.632.861

21.2.7.3 Nantissements, garanties et sûretés

La Société n'a pas été notifiée de l'existence d'un nantissement sur ses actions.

Les contrats de crédits conclu par la Société sont tous garantis par des hypothèques et des privilèges de prêteurs de deniers, listés dans le tableau ci-dessous :

Au 31 décembre 2005					
Type de sûretés / hypothèques	**Date de départ de la sûreté**	**Date d'échéance de la sûreté**	**Montant d'actif nanti (a)**	**Total de poste du bilan (b)**	**Pourcentage correspondant (a) / (b)**
S/immo incorporelle					
Hypothèque de premier rang plus caution FONCIA Groupe	4 mai 2004	4 août 2015	1.352.223 €		
Privilège de Prêteur de Deniers de premier rang (PPD) plus caution FONCIA Groupe	4 mai 2004	4 août 2015	1.905.613 €		
PPD de premier rang plus caution Foncia Groupe	9 juillet 2004	9 octobre 2015	214.953 €		
PPD de premier rang plus caution Foncia Groupe	25 novembre 1996	25 novembre 2008	373.500 €		
Hypothèque de premier rang plus caution FONCIA Groupe	13 mai 2004	13 novembre 2005	76.225 €		

Hypothèque de premier rang plus caution FONCIA Groupe	4 février 2004	4 août 2015	282.031 €		
Hypothèque de premier rang plus caution FONCIA Groupe	4 février 2004	4 août 2015	600.649 €		
PPD de premier rang plus caution Foncia Groupe	4 février 2004	4 août 2015	204.282 €		
Hypothèque de premier rang plus caution FONCIA Groupe	4 février 2004	4 août 2015	152.449 €		
Hypothèque de deuxième rang plus PPD de premier rang plus caution Foncia Groupe	29 octobre 2005	29 octobre 2020	11.300.000 €		
PPD de premier rang	30 septembre 2003	30 juin 2018	289.653 €		
Hypothèque	30 juin 2006	31 mars 2018	520.000 €		
PPD	22 décembre 2000	22 décembre 2015	428.382 €		
PPD	2 avril 2001	2 avril 2016	175.316 €		
PPD	25 juin 2001	25 juin 2016	320.143 €		
Hypothèse premier titre	12 février 2002	12 février 2017	549.000 €		
Hypothèse premier titre	28 août 2002	28 mai 2017	487.837 €		
PPD	28 février 2003	28 février 2018	442.100 €		
PPD	23 septembre 2003	23 septembre 2018	64.062 €		
Hypothèque de premier rang	7 octobre 2003	7 octobre 2018	737.000 €		
Hypothèque de premier rang	29 décembre 2003	29 décembre 2018	380.000 €		
PPD	3 mars 2004	3 mars 2019	302.400		
PPD	18 juin 2004	18 juin 2016	84.000 €		
PPD	2 août 2004	2 août 2019	30.500 €		
PPD	13 septembre 2004	13 septembre 2019	166.000 €		
PPD	25 octobre 2004	25 octobre 2019	57.169 €		
PPD	6 janvier 2005	6 janvier 2020	95.000 €		

PPD	12 mai 2005	12 mai 2020	212.000 €		
PPD	27 juillet 2005	27 juillet 2020	157.289 €		
PPD	29 juillet 2005	29 juillet 2020	900.000 €		
PPD	23 décembre 2005	23 décembre 2020	228.673 €		
PPD	23 décembre 2005	23 décembre 2020	228.673 €		
PPD	19 septembre 2005	19 septembre 2020	716.510 €		
PPD	20 octobre 2005	20 octobre 2020	1.400.000 €		
S/immo corporelle					
NA	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
S/immo incorporelle financière (1)					
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
TOTAL			25.433.630 €	25.114.748 € (terrains et constructions)	100% (2) 88% (3)

(1) Nombre d'actions nanties des filiales de l'émetteur, ainsi que le pourcentage de capital nanti.

(2) % d'actif immobilisé nanti (poste).

(3) % de total de bilan nanti.

21.3 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

Les principales dispositions statutaires présentées ci-dessous sont celles qui ont été adoptées par l'assemblée générale des actionnaires du 29 septembre 2006 et qui entreront en vigueur concomitamment à l'admission aux négociations des actions de la Société sur le marché *Eurolist* d'Euronext Paris.

21.3.1 Objet social

Conformément à l'article 2 des statuts, la Société a pour objet :

- l'acquisition par tous moyens, l'exploitation et la gestion, notamment la location, de tous immeubles bâtis,
- la prise à bail de tous locaux et la sous-location,
- la construction d'immeubles en vue de leur vente ou de leur exploitation ou gestion,
- la prise de participation ou d'intérêts dans toutes les sociétés et entreprises françaises ou étrangères commerciales, financières ou autre,

- la société pourra en outre effectuer toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières, foncières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social.

21.3.2 Membres des organes d'administration, de direction et de surveillance

21.3.2.1 *Composition du Conseil*

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

La durée des fonctions des administrateurs est de six (6) ans ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Chaque administrateur doit être propriétaire d'une action.

21.3.2.2 *Organisation du Conseil*

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président, qui est à peine de nullité de la nomination, une personne physique. Il détermine sa rémunération.

Nul ne peut être nommé Président s'il est âgé de plus de soixante - quinze (75) ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

21.3.2.3 *Délibérations du Conseil*

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président. Le Directeur Général, ou, lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un tiers au moins des administrateurs, peuvent demander au Président, qui est lié par cette demande, de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes :

- nomination, rémunération, révocation du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués,

- arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

21.3.2.3 *Pouvoirs du Conseil d'administration*

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en oeuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées générales d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque administrateur peut se faire communiquer tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

21.3.2.4 *Direction générale*

- Modalités d'exercice

La direction générale est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'administration choisit entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale.

La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'option retenue par le Conseil d'administration est prise pour une durée de deux (2) ans. A l'expiration de ce délai, le Conseil doit à nouveau délibérer sur les modalités d'exercice de la direction générale. Le changement de la modalité d'exercice de la direction générale n'entraîne pas une modification des statuts.

- Direction générale

Le Directeur Général est une personne physique choisie parmi les administrateurs ou non.

La durée des fonctions du Directeur Général est déterminée par le Conseil au moment de la nomination. Cependant, si le Directeur Général est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de plus de soixante - quinze (75) ans. Lorsque le Directeur Général atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

21.3.2.5 Directeurs Généraux Délégués

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le Président du Conseil d'administration ou par une autre personne, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'administration peut choisir les Directeurs Généraux Délégués parmi les administrateurs ou non, et ne peut pas en nommer plus de cinq (5).

La limite d'âge est fixée à soixante-quinze (75) ans. Lorsqu'un Directeur Général Délégué atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués. Ces derniers disposent toutefois à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

21.3.2.6 Rémunération des dirigeants

L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs des jetons de présence, une somme fixe annuelle, dont le montant est porté aux charges d'exploitation et reste maintenu jusqu'à décision contraire.

Le Conseil d'administration détermine la rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués. Ces rémunérations peuvent être fixes et/ou proportionnelles.

21.3.2.7 Cumul des mandats

La limitation du cumul des mandats d'administrateur et de Directeur Général s'applique dans les conditions et sous réserve des dérogations prévues par la loi.

21.3.3 Droits et obligations attachés aux actions - Catégorie d'actions

Chaque action donne droit dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

Elle donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les Assemblées Générales,

ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires.

21.3.4 Modification des droits des actionnaires

Les droits des actionnaires tels que figurant dans les statuts de la Société ne peuvent être modifiés que par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la Société.

Toute augmentation des engagements des actionnaires doit être décidée à l'unanimité.

21.3.5 Assemblées générales

21.3.5.1 Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées dans les formes et délais fixés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Pendant la période de liquidation, les Assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu, en France comme à l'étranger, indiqué dans l'avis de convocation.

21.3.5.2 Ordre du jour

L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la fraction de capital social exigée par la loi et agissant dans les conditions et délais fixes par la loi, ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée des projets de résolutions.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

21.3.5.3 Droit d'information, de communication et de consultation des actionnaires

Tout actionnaire dispose d'un droit d'information, de communication et de consultation dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires.

21.3.5.3 Accès aux Assemblées – Pouvoirs

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il

possède. Toutefois, le droit de participer, de voter par correspondance ou de se faire représenter aux assemblées est subordonné :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à l'inscription de leurs actions à leur nom sur les comptes tenus par la Société ou le mandataire de celle-ci dix (10) jours au moins avant la date de l'Assemblée et jusqu'à l'issue de celle-ci ;

- pour les titulaires d'actions au porteur, au dépôt dix (10) jours au moins avant la date de l'Assemblée, aux lieux indiqués dans l'avis de convocation, d'un certificat établi par l'intermédiaire habilité teneur de leur compte constatant l'indisponibilité de leurs titres jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale.

Le Conseil d'administration peut abréger ou supprimer les délais visés ci-dessus.

Le Conseil d'administration peut, s'il le juge utile, remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

Un actionnaire peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre actionnaire.

Un actionnaire peut également adresser à la Société une procuration sans indication de mandataire. Dans ce cas, le Président de l'Assemblée Générale émet un vote favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par le Conseil d'administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolution.

Les propriétaires de titres visés au septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de commerce peuvent se faire représenter par un intermédiaire inscrit dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

Tout actionnaire peut voter à distance, au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par décret.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions fixées par les lois et règlements, adresser leur formule de procuration ou de vote à distance, soit sous forme de courrier écrit, soit, sur décision du Conseil d'administration publiée dans l'avis de réunion et l'avis de convocation, par voie électronique.

21.3.5.4 *Feuille de présence - Bureaux - Procès-verbaux*

A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par les dispositions légales et réglementaires.

Cette feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et, le cas échéant, les formulaires de vote à distance, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par un membre du Conseil d'administration spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée désigne elle-même son Président.

Si l'Assemblée est convoquée par le ou les commissaires aux comptes, par un mandataire de justice ou par un liquidateur, l'Assemblée est présidée par l'auteur de la convocation.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptant, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix.

Le bureau, ainsi composé du Président de l'Assemblée et de deux scrutateurs, désigne, à la

majorité de ses membres, un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

21.3.5.5 Quorum – Vote

Dans les Assemblées Générales ordinaires et extraordinaires, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social et, dans les Assemblées spéciales, sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions de la loi.

En cas de vote à distance, il n'est tenu compte pour le calcul du quorum que des formulaires qui ont été reçus par la Société dix (10) jours au moins avant la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

21.3.5.6 Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant à distance.

21.3.5.7 Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et décider notamment la transformation de la Société en société d'une autre forme civile ou commerciale.

Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement décidé et effectué, étant entendu que les engagements des actionnaires peuvent être augmentés par décision unanime de ceux-ci.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart des actions ayant le droit de vote et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure d'un mois au plus de celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'Assemblée Générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire.

21.3.6 Clauses susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de la Société

Les statuts de la Société ne contiennent pas de dispositif permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.

21.3.7 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes

Chaque action de la Société donne droit dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Elle donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'assemblée générale.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires.

Il n'existe aucune catégorie d'actions privilégiées.

21.3.8 Franchissements de seuils légaux

Toute personne physique ou morale venant à posséder, seule ou de concert, des titres de capital au porteur et qui vient à posséder un nombre d'actions représentant une fraction du capital ou des droits de vote de la Société supérieure à l'un des seuils prévus par la loi doit informer la Société du nombre total d'actions et de droits de vote et de valeurs mobilières donnant accès au capital ou aux droits de vote qu'elle possède, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social dans le délai prévu par la loi.

Elle en informe également l'Autorité des marchés financiers dans le délai prévu par la loi.

Elle est également tenue de déclarer, à l'occasion du franchissement de seuil de 10% ou 20% du capital ou des droits de vote, les objectifs qu'elle a l'intention de poursuivre au cours des douze mois à venir. Cette déclaration précise si l'acquéreur agit seul ou de concert, s'il envisage d'arrêter ses achats ou de les poursuivre, d'acquérir ou non le contrôle de la Société, de demander sa nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme administrateur, membre du directoire ou du conseil de surveillance. Elle est adressée à la Société, et à l'Autorité des marchés financiers dans le délai prévu par la loi.

A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus énoncées, conformément à l'article L.233-7 du Code de commerce, les actions excédant la fraction qui aurait due être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaire qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, conformément à l'article L.233-14 du Code de commerce. Les droits de vote attachés à ces actions ne peuvent pas être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

A défaut de déclaration par l'actionnaire franchissant les seuils de 10% ou 20% du capital ou des droits de vote des objectifs qu'il a l'intention de poursuivre au cours de douze mois à venir, l'actionnaire défaillant est privé des droits de vote attachés aux titres excédant la fraction qui aurait due être déclarée pour toute assemblée d'actionnaire qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

21.3.9 Stipulations particulières régissant les modifications du capital social

Il n'existe aucune stipulation particulière dans les statuts de la Société régissant les modifications de son capital.

21.3.10 Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle

Il n'existe aucune disposition des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société qui pourrait avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de son contrôle.

22. CONTRATS IMPORTANTS

22.1 CONTRATS DE PRET

Outre les contrats décrits dans la section 19 - *"Opérations avec des apparentés"* ci-dessus, la Société a conclu plusieurs contrats de prêts avec différents établissements de crédit pour l'acquisition de plusieurs immeubles qu'elle détient.

Ces crédits sont à taux fixe, consentis pour une durée de quinze (15) ans, pour un montant représentant 100% du prix d'acquisition du ou des immeubles en vue de l'acquisition desquels ils sont souscrits.

Le remboursement est effectué à mensualités constantes.

Ces crédits sont pour la plupart garantis par un privilège de prêteurs de deniers sur le bien immobilier dont l'acquisition a fait l'objet du financement.

22.2 CONTRAT DE PRESTATIONS DE SERVICES

Voir section 19 – "*Opérations avec des apparentés*".

23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

Le portefeuille de la Société et de ses filiales sera évalué chaque année par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I et des recommandations communes CNC/COB de février 2000. Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyorts » (RICS).

Pour une description des méthodes utilisées, voir le paragraphe 6.4.1 - *"Description du patrimoine immobilier".*

24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent document de base sont disponibles sans frais auprès de la Société ainsi que sur le site internet de Terreïs (http://www.terreis.fr) et sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (http://www.amf-france.org).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société.

25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

A la date d'enregistrement du document de base, la Société détient les participations suivantes :

Participations	**SCI 20 rue Louis Philippe à Neuilly**	**SCI 102 rue du Faubourg Saint-Honoré**	**SCI Fessard Chartres**	**SCI Les Fleurs de Damrémont**	**SCI du 29 Taitbout Immobilier**	**SCI des 11 à 15 avenue Lebrun**
Siège social	3, rue de Stockholm 75008 Paris	3, rue de Londres 75009 Paris	3, rue de Stockholm 75008 Paris	3, rue de Stockholm 75008 Paris	102, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris	37, rue des Imbergères 92308 Sceaux
Capital social	1.524,49 €	15.244,90 €	1.524,49 €	15.244,90 €	13.339,29 €	727.000 €
Capitaux propres autres	448.097,51 €	494.114,10 €	67.033,51 €	1.922.171,10 €	311.509,21 €	1 568 358 €
Pourcentage de capital social détenu par la Société	99%	99,90%	99,50%	99,90%	99,89%	99,99%
Valeur comptable des actions détenues	2.485.239,75 €	1.876.674,45 €	273.714,55 €	4.725.069,20 €	591.170,10 €	12.423.084,45 €
Montant restants à payer pour les actions détenues	0	0	0	0	0	0
Montant des prêts et avances consenties	0	0	0	0	0	0
Montants des cautions et avals donnés	0	0	0	0	0	0
Chjffre d'affaires[2]						

[2] Voir loyers de chaque SCI au paragraphe 6.4.1 - *"Description du patrimoine immobilier"*.

Résultat du dernier exercice	99.176 €	106.853 €	16.912 €	247.715 €	22.315 €	826.298 €
Montant des dividendes reçus par la Société	0	0	0	0	0	0

26. TABLEAU DES CORRESPONDANCES

Afin de faciliter la lecture du présent document de base, le tableau ci-dessous présente dans sa partie gauche les informations à inclure au minimum dans le document de base en application des annexes I et XIX du Règlement (CE) n°809/2004 de la Commission du 29 avril 2004, et renvoie dans sa colonne de droite aux références correspondantes du présent document de base.

Information à inclure au minimum en application des annexes I et XIX du Règlement (CE) n°809/2004 de la Commission du 29 avril 2004		
Ref.	**Rubriques**	**Insertion dans le document de base**
1.	**Personnes responsables**	**Chapitre 1**
1.1	Responsable du document de base	Section 1.1
1.2	Attestation du responsable du document de base	Section 1.2
2.	**Contrôleurs légaux des comptes**	**Chapitre 2**
2.1	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur.	Section 2.1
2.2	Si des contrôleurs légaux ont démissionné, ont été écartés ou n'ont pas été re-désignés durant la période couverte par les informations financières historiques, divulguer les détails de cette information, s'ils sont importants.	Information non renseignée car non applicable. Section 2.2 : Commissaires aux comptes suppléants
3.	**Informations financières sélectionnées**	**Chapitre 3**
3.1	Informations financières historiques sélectionnées pour l'émetteur, pour chaque exercice de la période couverte par ces informations financières historiques et pour toute période financière ultérieure, dans la même monnaie.	Section 3.1

3.2	Si des informations financières ont été sélectionnées pour des périodes intermédiaires, des données comparatives couvrant la même période de l'exercice précédent doivent également être fournies ;	Non renseignée. Section 3.2 : Informations financières sélectionnées – Comptes consolidés pro forma (normes IFRS)
4.	**Facteurs de risque**	**Chapitre 4**
5.	**Informations concernant l'émetteur**	**Chapitre 5**
5.1	<u>Histoire et évolution de la Société</u> 5.1.1 la raison sociale et le nom commercial de l'émetteur 5.1.2 le lieu et le numéro d'enregistrement de l'émetteur 5.1.3 la date de constitution et de durée de vie de l'émetteur, lorsqu'elle n'est pas indéterminée 5.1.4 le siège social et la forme juridique de l'émetteur, la législation régissant ses activités, son pays d'origine, l'adresse et le numéro de téléphone de son siège statutaire (ou de son principal lieu d'activité s'il est différent de son siège statutaire) 5.1.5 les événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	Section 5.1 Section 5.1.1 Section 5.1.2 Section 5.1.3 Section 5.1.4 Section 5.1.5
5.2	<u>Investissements</u> 5.2.1 Décrire les principaux investissements (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques jusqu'à la date du document d'enregistrement 5.2.2 Décrire les principaux investissements de l'émetteur qui sont en cours y compris la distribution géographique de ces investissements (sur le territoire national ou à l'étranger) et leur méthode de financement (interne ou externe) 5.2.3 Fournir des renseignements concernant les principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont pris des engagements fermes	Section 5.2 Section 5.2.1 Section 5.2.2 Section 5.2.3
6.	**Aperçu des activités**	**Chapitre 6**
6.1	<u>Principales activités</u> 6.1.1 Décrire la nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités – y compris les facteurs clés y afférents-, en	Section 6.1 : Présentation générale

	mentionnant les principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques ; et 6.1.2 mentionner tout nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché , et dans la mesure où le développement de nouveaux produits ou services a fait l'objet de publicité, indiquer l'état de ce développement.	Non renseigné car non applicable.
6.2	<u>Principaux marchés</u>	Renseignée en Section 6.3. Section 6.2 : Stratégie de la Société
6.3	Lorsque les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2 ont été influencés par des événements exceptionnels, en faire mention.	Non renseignée car non applicable. Section 6.3 : Présentation du marché de la Société
6.4	Si les affaires ou la rentabilité de l'émetteur en sont sensiblement influencées, fournir des informations, sous une forme résumée, concernant le degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication.	Non renseignée car non applicable. Section 6.4 : Description du patrimoine et de l'activité
6.5	Indiquer tous les éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle.	Renseignée au paragraphe 6.3.4. Section 6.5 : Assurance et couverture des risques
7.	**Organigramme**	**Chapitre 7**
7.1	Si l'émetteur fait partie d'un groupe, décrire sommairement ce groupe et la place qu'y occupe l'émetteur.	Section 7.1.
7.2	Dresser la liste des filiales importantes de l'émetteur y compris leur nom, leur pays d'origine ou d'établissement ainsi que le pourcentage de capital et s'il est différent, le pourcentage des droits de vote qui y sont détenus.	Renseignée dans la Section 7.1. Section 7.2 : Réorganisation de la Société.
8.	**Propriétés immobilières, usines et équipements**	**Chapitre 8**
8.1	Signaler toute immobilisation corporelle importante existant ou planifiée ainsi que les propriétés immobilières louées et toute charge majeure pesant dessus.	Section 8.1

8.2	Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation faire par l'émetteur de ses immobilisations corporelles.	Section 8.2
9.	**Examen de la situation financière et du résultat**	**Chapitre 9**
9.1	Situation financière	Section 9.1
9.2	Résultat d'exploitation	Non renseignée. Section 9.2: Comparaison des comptes consolidés pro forma au 31 décembre 2004, au 31 décembre 2005 et au 30 juin 2006 (renvoi au paragraphe 20.2.1 : *"Comptes consolidés pro forma (normes IFRS)"*).
9.2.1	Facteurs importants	Renseignée en section 9.1.4 : Principaux facteurs ayant une influence sur l'activité et les résultats de la Société.
9.2.2	Lorsque les états financiers font apparaître des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets, expliciter les raisons de ces changements.	Renseignée en section 9.2 : Comparaison des comptes consolidés pro forma au 31 décembre 2004, au 31 décembre 2005 et au 30 juin 2006 (renvoi au paragraphe 20.2.1 : *"Comptes consolidés pro forma (normes IFRS)"*).
9.2.3	Toute stratégie ou tout facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur.	Renseigné à la section 21.1
10.	**Trésorerie et capitaux**	**Chapitre 10**
10.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme).	Section 10.1 : renseignée avec un renvoi au chapitre 20 - "Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société"
10.2	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie.	Section 10.2.
10.3	Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur.	Section 10.3 : renseignée avec un renvoi au chapitre 22 - "Contrats Importants"
10.4	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur.	Non renseignée car non applicable.
10.5	Information concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1.	Non renseignée car non applicable.

11.	**Recherche et développement, brevets et licences**	**Chapitre 11**
12.	**Information sur les tendances**	**Chapitre 12**
12.1	Principales tendances ayant affecté la production, la vente et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la date du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement.	Section 12.1
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	Section 12.2
13.	**Prévisions ou estimations de bénéfices**	**Non renseignée car non applicable**
14.	**Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale**	**Chapitre 12**
14.1	Nom, adresse professionnelle, et fonctions dans la société émettrice, des mandataires sociaux	Section 14.1
14.2	Conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration, de direction, de surveillance et de la direction générale	Section 14.2
15.	**Rémunérations et avantages**	**Chapitre 15**
15.1	Montant de la rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyées par l'émetteur et ses filiales pour les services de tout type qui ont leur ont été fournis par cette personne.	Section 15.1
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	Section 15.2 : mention négative. Non renseignée car non applicable.
16.	**Fonctionnement des organes d'administration et de direction**	**Chapitre 16**
16.1	La date d'expiration du mandat actuel de cette personne, le cas échéant, et la période durant laquelle elle est restée en fonction.	Section 16.1
16.2	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat, ou une déclaration négative appropriée.	Section 16.2 : non applicable.
16.3	Information sur le comité d'audit et le comité des rémunérations de l'émetteur, y compris le nom des membres de ces comités et un résumé du mandat	Section 16.3

	en vertu duquel ils siègent.	
16.4	Déclaration indiquant si l'émetteur se conforme ou non, au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur dans son pays d'origine.	Section 16.4
17.	**Salariés**	**Chapitre 17**
17.1	Nombre de salariés	Section 17.1 : non renseignée car non applicable.
17.2	Participations et stock-options	Section 17.2 : non renseignée car non applicable.
17.3	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Section 17.3: non renseignée car non applicable.
18.	**Principaux actionnaires**	**Chapitre 18**
18.1	Dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur, donner le nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance, qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur qui doit être notifié en vertu de la législation nationale applicable à celui-ci ainsi que le montant de la participation ainsi détenue, ou en l'absence de telles personnes, founir des déclarations négatives appropriées.	Section 18.1
18.2	Droits de vote différents ou déclaration négative appropriée.	Section 18.2
18.3	Dans la mesure où ces informations sont connues de l'émetteur, indiquer si celui-ci est détenu ou contrôlé, directement ou indirectement, et par qui ; décrire la nature de ce contrôle et les mesures prises pour qu'il ne soit pas exercé de manière abusive.	Section 18.3
18.4	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait à une date ultérieure entraîner un changement de son contrôle.	Section 18.4
19.	**Opérations avec des apparentés**	**Chapitre 19**
20.	**Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur**	**Chapitre 20**
20.1	Informations financières historiques	Section 20.1
20.2	Informations financières pro forma	Section 20.2
20.3	Etats financiers annuels consolidés	Section 20.3 : non renseigné car non applicable.
20.4	Vérifications des informations financières historiques annuelles	Renseigné en sections 20.1.2.1, 20.1.2.2, et 20.1.2.3. Section 20.4 : Honoraires des commissaires aux comptes et membres du réseau.

20.5	Date des dernières informations financières	Renseigné en sections 20.1 et 20.2 Section 20.5 : Politique de distribution des dividendes.
20.6	Informations financières intermédiaires et autres.	Renseigné en sections 20.1 et 20.2 Section 20.6 : Procédures judiciaires ou d'arbitrage.
20.7	Politique de distribution des dividendes / informations historiques	Renseigné en section 20.5. Section 20.7 : Changement significatif de la situation financière ou commerciale.
20.8	Procédures judiciaires ou d'arbitrage.	Renseigné en section 20.6.
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale.	Renseigné en section 20.7.
21.	**Informations complémentaires**	**Chapitre 21**
21.1	Capital social	Renseigné en section 21.2. Section 21.1 : Description du régime applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC)..
21.1.1	Montant du capital social souscrit	Renseigné en section 21.2.1.
21.1.2	Actions non représentatives du capital	Renseigné en section 21.2.2.
21.1.3	Actions détenues par l'émetteur lui-même, ou en son nom, ou par ses filiales	Renseigné en section 21.2.3.
21.1.4	Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription avec mention des conditions et des modalités de conversion, d'échange ou de souscription.	Renseigné en section 21.2.4.
21.1.5	Information sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	Non renseignée car non applicable.
21.1.6	Information sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent.	Non renseigné car non applicable.
21.1.7	Historique du capital pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence.	Renseigné en section 21.2.7.
21.2	Acte constitutif et statuts	Renseigné en section 21.3.
21.2.1	Objet social de l'émetteur	Renseigné en section 21.3.1.
21.2.2	Toute disposition contenue dans l'acte constitutif, les statuts, une charte ou un règlement de l'émetteur concernant les membres de ses organes	Renseigné en section 21.3.2.

	d'administration, de direction et de surveillance	
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes.	Renseigné en section 21.3.3 et 21.3.7.
21.2.4	Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires et, lorsque les conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit, en faire mention.	Renseigné en section 21.3.4.
21.2.5	Conditions régissant la manière dont les assemblées générales extraordinaires des actionnaires sont convoquées, y compris les conditions d'admission.	Renseigné en section 21.3.5.
21.2.6	Décrire sommairement toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui pourrait avoir pour effet de retarder de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.	Renseigné en section 21.3.6 et en 21.3.10.
21.2.7	Indiquer, le cas échéant, toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au dessus duquel toute participation doit être divulguée.	Renseigné en section 21.3.8.
21.2.8	Conditions imposées par l'acte constitutif, les statuts, une charte ou un règlement, régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit.	Section 21.3.9 : non renseigné car non applicable.
22.	**Contrats importants**	**Chapitre 22**
23.	**Informations provenant de tiers, déclaration d'experts et déclaration d'intérêts**	**Chapitre 23**
24.	**Documents accessibles au public**	**Chapitre 24**
25.	**Informations sur les participations**	**Chapitre 25**
26.	**Liste des émetteurs spécialistes : sociétés immobilières**	**Chapitre 26**

* * *