

SOPHIA GE
Société Anonyme au capital de 551.325.403,33 euros
Siège Social : 2 – 4, rue Pillet-Will – 75009 PARIS
315 228 163 RCS PARIS

RAPPORT FINANCIER ANNUEL "NARRATIF"
AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2007

1. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

FAITS MARQUANTS

Au plan social, l'exercice 2007 a été marqué par les événements suivants :

Le 12 janvier 2007 ont pris effet les dissolutions par confusion de patrimoine des sociétés suivantes, filiales de Sophia GE, toutes sociétés civiles qui n'avaient plus d'activité.

- SCI Alpina Chamonix,
- SCI Interallone,
- SCI Interprovence

Le 27 février 2007, il a été pris acte de la démission de Messieurs André Bentze et Marc Henrion de leur mandat d'administrateur, lesquels ont été remplacés respectivement par :

- Monsieur Bernard Doussot pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur André Bentze,
- et Monsieur Yvan Gril pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur Marc Henrion.

Le 27 février 2007, il a également été constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 16.594,26 euros et la comptabilisation d'une prime d'émission de 23.989,68 euros, suite à la levée d'options de souscription d'actions consenties par le conseil d'administration du 10 septembre 2002. Suite à la réalisation de cette augmentation de capital, le capital a été porté de 551.308.809,07 euros à 551.325.403,33 euros, réparti en 46.446.959 actions de 11,87 euros chacune.

En date du 12 mars 2007 la Société a souscrit à une augmentation de capital, prime comprise, de 169.555.000 euros de sa filiale Sophia GE Funding.

En date du 30 juin 2007 a été réalisée la dissolution par confusion de patrimoine de la SCI Champs Elysées Vernet, filiale à 100 % de la Société, devenue sans activité.

L'assemblée générale extraordinaire du 28 décembre 2007 a décidé de procéder à une distribution exceptionnelle de réserves d'un montant global de 323.815.745,16 euros dont 171.187.742,47 euros prélevés sur le poste « autres réserves » et 152.628.002,69 euros prélevés sur le poste « primes d'émission de fusion ».

En novembre 2007, la Société a créé une nouvelle filiale, Sophia GE Investment Management, société par actions simplifiée détenue à 100 % par Sophia GE, qui a été immatriculée le 28 novembre 2007.

Par acte en date du 28 décembre 2007 la Société a cédé à Sophie GE Investment Management, à effet du 1er janvier 2008, son fonds de commerce de gestion immobilière/transactions et prestations de services, emportant transfert des salariés. Cette opération n'a pas eu d'impact sur les autres activités de la Société qui conserve, notamment la totalité de ses actifs immobiliers.

Acquisition et prises de participations

Dans le contexte de la prise de contrôle de la société IPBM, intervenue en 2006, la société a levé le 15 février 2007 une promesse de vente que lui avait consentie la société IDI le 20 avril 2006, portant ainsi la détention de Sophia GE dans le capital d'IPBM à 89,83 % du capital et des droits de vote de cette société.

Le 31 juillet 2007, la Société a souscrit à une augmentation de capital d'IPBM de 132.537.673,75 euros assortie d'une prime d'émission de 63.270.443,60 euros.

Puis le 11 décembre 2007, la Société a souscrit à une augmentation de capital d'IPBM de 76.014.265,50 euros assortie d'une prime d'émission de 23.726.419,92 euros.

Enfin, le 21 décembre 2007 la Société a apporté à IPBM sa position de crédit-bailleur sur un actif immobilier situé rue des Archives, Paris 3^{ème}, sur lequel IPBM était crédit-preneur. En rémunération de cet apport, valorisé à 28.241.180 euros, IPBM a procédé à une augmentation de capital de 19.531.879,75 euros et a créé une prime d'apport de 8.709.300,25 euros.

A la suite de ces opérations, qui ont conduit la Société à réaliser un investissement complémentaire dans sa filiale de près de 363 MEUR, sa participation dans IPBM a été portée à 97,56 % du capital et des droits de vote.

Par ailleurs, en juillet 2007, la Société a apporté un ensemble immobilier à la société Foncière Europe Logistique, ce qui lui a permis de prendre une participation de 16,91 % dans le capital de cette société. Toutefois, au 31 décembre 2007 la participation de la Société dans Foncière Europe Logistique était redescendue à 12,5 %, suite à une augmentation de capital de cette société réalisée le 11 décembre 2007.

Arbitrages

La Société a vendu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, les immeubles suivants :

31 janvier 2007	Vente d'un ensemble immobilier de 3 bâtiments à usage de bureaux situé à Villepinte (93), 10 allée des Cascades.
20 mars 2007	Vente de la deuxième quote-part indivise de 30% de l'Espace Commercial Chanteraines situé à Gennevilliers (92).
16 mai 2007	Vente des lots de copropriété représentant partie du 5 ^{ème} étage à usage de bureaux dans un immeuble situé à Paris 16 ^{ème} , Raymond Poincaré.
23 mai 2007	Vente d'un immeuble de bureaux situé à Paris 2 ^{ème} , 24 rue du Sentier.
27 juin 2007	Vente d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, activités et entrepôts situé à Ivry (94), 2 allée de la Seine.
25 juillet 2007	Vente des lots de copropriété représentant le 6 ^{ème} étage à usage de bureaux dans un immeuble situé à Paris 16 ^{ème} , Raymond Poincaré.
9 août 2007	Vente des lots de copropriété à usage de bureaux et locaux annexes détenus dans la Tour des Poissons situé à Courbevoie (92), 20 ter rue de Bezons.
14 août 2007	Vente des lots de copropriété détenus dans un immeuble à usage de bureaux « Tour Gallieni 2 » situé à Bagnolet (93), 36 avenue du Général de Gaulle.
18 septembre 2007	Vente d'un immeuble à usage de bureaux « Le Galilée » situé à Meudon (92), 2-4 rue Andreas Beck.
31 octobre 2007	Vente des lots de copropriété représentant une partie du 3 ^{ème} étage à usage de bureaux dans un immeuble situé à Paris 16 ^{ème} , Raymond Poincaré.

La plus value réalisée suite à ces cessions s'élève à 37.848.500 euros.

En conséquence, la Société exploitait 107 immeubles au 31 décembre 2007.

Crédit Bail :

62 contrats on fait l'objet d'une levée d'option à terme et 71 autres d'une levée d'option anticipée. Ces levées d'options ont dégagé une plus value nette de reprise de provision Art. 64 de 2,7 M€

ACTIVITE LOCATIVE

Concernant l'activité locative, les événements suivants sont survenus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007 :

- 173 rue Chevaleret à Paris 13^{ème}, renouvellement du bail de l'EPA Jussieu sur 18.000 m² à effet du 1^{er} septembre 2007
- Nanterre, rue des Trois Fontanot à Nanterre, prorogation dans le cadre d'un bail dérogatoire (12-24 mois) de Sita sur la totalité des surfaces (7.600 m² de bureaux)
- Courbevoie, dans l'immeuble Le Lafayette - La Défense 5, location de 1.620 m² à Total à effet du 1^{er} mai 2007
- 105-109 rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris 8^{ème}, relocation de 451 m² de bureaux à Etoile Properties à effet du 15 août 2007
- 63 avenue des Champs Elysées à Paris 8^{ème}, location de la dernière surface disponible (761 m² au 1^{er} étage) à la société Allociné à effet du 1^{er} janvier 2008
- Boulogne, dans l'immeuble « le Quintet E », avenue Edouard Vaillant, commercialisation de 230 m² de bureaux au travers de 3 baux
- Saint-Denis (93), sur les 3 sites détenus par la société, location de 3.067 m² de locaux au travers de 5 baux

DEVELOPPEMENT

En 2007, les activités de développement ont couvert :

- 19 rue Barbès à Montrouge (92), la signature le 12 novembre d'un contrat de promotion immobilière pour 7.000 m² avec Eiffage Immobilier, sur un terrain récemment acquis et mitoyen de l'immeuble "Porte Sud ;
- Parc commercial des Chanteraines à Gennevilliers (92), la signature le 21 décembre avec SOGEPROM de l'avenant au CPI en vue de la réalisation de deux restaurants d'ores et déjà loués à Hippopotamus (468 m²) et Tablapizza (475 m²) et livrables en septembre 2008 ;

- Lille Houplines – Parc Distripole : livraison du bâtiment 2 (22.552 m²) le 14 décembre 2007.

AUTRES

Il est rappelé qu'en octobre 2006, Sophia GE et sa filiale SIFP ont reçu un avis de vérification de l'administration fiscale portant sur les exercices 2003 à 2005. Cette vérification est à présent terminée. Sophia GE a reçu les notifications de redressement portant sur ces trois exercices et y a répondu. Les discussions avec l'administration fiscale sont toujours en cours. Elles portent sur deux sujets : (i) le calcul de l'impôt d'entrée dans le régime SIIC en 2003 qui impacte également et de manière automatique le montant d'impôt de sortie en 2005 (risque intégralement provisionné dans les comptes de la Société) et (ii) un sujet de taxe professionnelle.

2. EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

La Société a vendu la Tour Winterthur située à Puteaux (92), quartier de La Défense, 102 Terrasse Boieldieu, le 28 mars 2008, constatant sur cette transaction une plus-value qui viendra alimenter le résultat 2008.

Par ailleurs, depuis le 31 décembre 2007, les faits notables en matière de développement, ont été les suivants :

- Réception de l'opération de Roissy, 127 rue du Bois de la Pie le 16 janvier, soit 8000m² de bureaux et d'activités, l'opération bénéficie d'une garante locative de 12 mois.
- Signature avec le promoteur Vinci Immobilier d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) le 15 avril 2007 pour la rénovation des Tours du Pont de Sèvre, avec plusieurs clauses suspensives dont l'obtention d'une décision de modification mineure du PLU de Boulogne. Une démarche auprès du nouveau Maire est en cours à cet effet.
- Par ailleurs, l'ensemble des 6 contrats de CPI de la zone de Coignières ont aujourd'hui leurs conditions suspensives expirées. Une négociation globale avec le promoteur est en cours.

3. ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIERE - DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES.

La société se finance quasi-exclusivement auprès du groupe General Electric.

Quatre emprunts obligataires, d'un montant global de 680.521 KEUR restent en cours. Ces emprunts arriveront respectivement à échéance, en septembre 2008, en mai 2009, en février 2010 et en octobre 2011.

Les principaux facteurs de risques auxquels la société est confrontée sont les suivants :

- les risques liés à l'activité de la société : risques liés à l'environnement économique, à l'environnement concurrentiel, aux variations du marché immobilier ;
- les risques liés à l'exploitation de la société : risques liés au non renouvellement des baux ou au non paiement des loyers, risques de dépendance à l'égard de certains locataires, à la réglementation actuelle ou future, aux assurances. Il est précisé que l'un des critères d'investissement est la sécurisation du chiffre d'affaires locatif au travers de baux fermes de longue durée.
- les risques liés aux actifs de la société : risques liés aux acquisitions de nouveaux actifs ou aux cessions des actifs en portefeuille ; risques liés à la présence de plomb, d'amiante ou de termites. A cet égard, la société appuie ses décisions d'investissement sur des rapports d'expertise précis en terme de risques environnementaux.

4. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

La Société n'a eu aucune activité en matière de recherche et développement au cours de l'exercice écoulé.

5. PERSPECTIVES D'AVENIR – EVOLUTION PREVISIBLE

Au cours de l'exercice 2008, la société entend poursuivre ses efforts pour arbitrer ses immeubles de location simple, commercialiser ses actifs vacants et gérer les dossiers de crédit-bail en portant notamment ses efforts sur les dossiers contentieux, les encours de crédit-bail allant en décroissant du fait de l'absence de production nouvelle. La société recherchera également les opportunités d'acquisition.

6. REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital est détenu à plus de 93,33 % par la société GE Real Estate Investissement France, société par actions simplifiée au capital de 109.198.950 Euros, dont le siège social est situé au 2-4, rue Pillet-Will, 75009 Paris, immatriculée auprès du registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 450 213 368. Les 6,67 % restant du capital de la société sont auto-détenus via le portefeuille d'actions propres que porte Sophia GE.

7. CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires H.T. de l'exercice écoulé s'est élevé à 218.788.013 Euros contre 201.788.379 Euros au titre de l'exercice 2006.

8. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au 31 décembre 2007 le périmètre de consolidation comprenait 52 sociétés contre 54 pour l'exercice 2006.

A l'exception de Sophia-Bail (crédit-bail immobilier), de Sophia-Conseil (filiale de conseil et transactions immobilières), et de Sophia GE Funding (financière captive du pôle Sophia GE), les filiales de Sophia GE ont pour objet exclusif la détention d'immeubles en vue de leur location.

SOCIETES CONSOLIDEES PAR INTEGRATION GLOBALE

Dénomination sociale	Siège social	SIREN	% contrôle	% d'intérêt
SAS FINANCIERE WILSON	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	414 974 287	100,00	100,00
SAS WILSON	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	348 402 728	100,00	100,00
SC LE BAS NOYER	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	348 830 050	93,75	93,75
SCI RUE LORD BYRON	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	417 618 964	100,00	100,00
SCI TOUR LYON BERCY	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	417 902 582	100,00	100,00
SCI BOULOGNE PONT DE SEVRES	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	441 314 705	100,00	100,00
SCI INTERGRANDSTADE	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	408 956 423	100,00	100,00
SCI INTER LA PLAINE	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	414 804 468	100,00	100,00
SCI INTER IVRY	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	412 558 918	100,00	100,00
SARL CB 16 DEVELOPPEMENT	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	423 610 922	100,00	100,00
SAS SOPHIA-CONSEIL	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	340 038 413	100,00	100,00
SAS PATRIGES VILLIERS	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	393 337 506	100,00	100,00
SAS PARIS ESPACE HOTEL	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	393 338 157	100,00	100,00
SAS SIFP	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	722 070 018	100,00	100,00
SAS PATRIGES CAP D'AIL	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	394 310 387	100,00	100,00
SCI TOUR 21/24	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	423 554 427	60,00	60,00
SAS GENECOMMERCE	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	328 296 892	100,00	100,00
SAS SOBATER	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	377 593 306	100,00	100,00
DENNINGTON CHAMPS ELYSEES BV	Strawinskykkaan 3105-1077ZX Pays-Bas, Amsterdam		100,00	100,00
DENNINGTON HOLDINGS BV	Strawinskykkaan 3105-1077ZX Pays-Bas, Amsterdam		100,00	100,00
SCIENCE DEVELOPPEMENT	Avenue Marcel Thiry, 204 Woluwe-Saint-Lambert		100,00	100,00
SCI AUSTERLITZ 2000	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	308 270 420	100,00	100,00
SAS SOPHIA GE FUNDING	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	485 160 030	100,00	100,00
SAS GAGI	6 rue Brindejonc des Moulinais -	343 014 882	100,00	100,00
SAS FONCIERE ARIANE	6 rue Brindejonc des Moulinais -	570 802 876	100,00	100,00
SARL BUA	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	425 044 062	100,00	100,00
SARL BUB	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	425 044 088	100,00	100,00
SARL BUC	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	425 102 837	100,00	100,00
SARL BUD	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	425 178 156	100,00	100,00
SARL GIG	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	421 011 826	100,00	100,00
SARL GIJ	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	421 011 339	100,00	100,00
SARL GIJ	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	421 011 198	100,00	100,00

SARL GIK	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	421 011 131	100,00	100,00
SARL GIL	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	421 012 121	100,00	100,00
SARL GIQ	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	421 012 485	100,00	100,00
SARL GIR	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	421 012 592	100,00	100,00
SARL GIT	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	421 010 737	100,00	100,00
SARL GIW	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	425 078 813	100,00	100,00
SARL GIX	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	425 044 138	100,00	100,00
SARL GIZ	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	425 044 104	100,00	100,00
SCI LOBELIA	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	419 932 215	100,00	100,00
SCI MUSCARIS	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	433 976 297	100,00	100,00
SA IPBM	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	333 434 728	97,57	97,57
EURL DONAT	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	432 788 552	97,57	97,57
EURL MILLENIUM	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	432 522 183	97,57	97,57
SAS LUCIA CLUB CH	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	433 373 651	97,57	97,57
SAS LUCIA CLUB SUISSE	Hotel Palace Club Méditerranée 3823 Wengen - Suisse		97,57	97,57
SNC IMMOBILISERS SERRE CHEVALIER	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	424 830 941	97,57	97,57
SA ALSEMBERG REAL ESTATE	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	446 209 896	100,00	100,00
SOPHIA GE INVESTMENT MANAGEMENT	2-4 rue Pillet-Will PARIS 9e	501 197 420	100,00	100,00

SOCIETES CONSOLIDEES SELON UNE AUTRE METHODE

Intégration proportionnelle

Néant.

Mise en équivalence

Dénomination sociale	Siège social	SIREN	% contrôle	% d'intérêt
SOPHIA-BAIL	29 BD HAUSSMANN, PARIS 9E	343 183 901	49,00	49,00
SCI MARNE BROSSOLETTE	2-4 RUE PILLET-WILL PARIS 9E	400 117 438	50,00	50,00

EXCLUSION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés n'entrant pas dans le périmètre de consolidation en raison de leur incidence non significative sur les comptes consolidés sont les suivantes :

Sociétés	Pourcentage détenu par SOPHIA GE
SCI SICOMUCI	50,00
SCI CRISTAL PARC	50,00
SAS DU PARC BAUDOYER	30,00
SNC ATRIUM	28,53

SNC HOTEL DU CAP D'AIL	100,00
SCI LILLE 11EME	17,75

EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Durant l'exercice 2007, le périmètre de consolidation a été modifié suite aux événements suivants :

- Acquisition le 14 juin 2007 de 100% du capital de la SNC LUCIA IMMOBILISER SERRE-CHEVALIER. Celle-ci est consolidée à compter de cette date. Cette société détient un hotel club situé à Serre-Chevalier. Cette société est consolidée à compter de cette date.
- Acquisition le 14 juin 2007 de 100% du capital de la SAS LUCIA CLUB CH (holding). Cette société détient elle-même 100% du capital de la SA LUCIA CLUB (Suisse) qui détient un hotel club à Wengen (Suisse). Les deux sociétés sont consolidées à compter de cette date.
- Création de la SA ALSEMBERG REAL ESTATE en date du 18/04/2007 qui est détenue directement par DENNINGTON CHAMPS ELYSEES BV.
- Création de SOPHIA GE Investment Management en date du 01/11/2007.
- Les SCI INTERALLONE, INTERPROVENCE, CHAMPS ELYSEES VERNET et la SCI ALPINA CHAMONIX ont été liquidées en 2007.

Les titres mis en équivalence de Technical ont été cédés pour l'essentiel (75% de la participation) en septembre 2007 puis en décembre 2007 (les 25% restant).

FAITS MARQUANTS DES FILIALES

IPBM

IPBM a contracté un emprunt de 201 millions d'euros le 4 octobre 2007 auprès de BNPP, ING et BECM pour une durée de 7 ans, afin de financer et/ou refinancer un certain nombre de biens immobiliers acquis par la Société ou certaines de ses filiales.

Au cours de l'exercice 2007 IPBM a procédé à 7 acquisitions directes pour un montant de 275 MEUR, au rachat d'une position crédit-preneur d'un contrat de crédit-bail pour un montant de 13 MEUR et a réalisé 2 acquisitions indirectes pour un montant de 44 MEUR.

Au total, le patrimoine immobilier consolidé d'IPBM, détenu directement ou indirectement, était constitué au 31 décembre 2007 de 48 immeubles d'une surface totale d'environ 413 618 m², d'une valeur de près de 740 millions d'euros, en progression de près de 109% par rapport au 31 décembre 2006.

AUTRES FILIALES

Au cours de l'année 2007 les cessions suivantes ont été réalisées :

Concernant Foncière Ariane :

- Vente d'un immeuble de bureaux « Euclide » situé à Bourges (18), 3 rue Charles Durand en date du 26 avril 2007 ;
- Vente d'un bâtiment à usage d'entrepôt situé à Chambray Les Tours (37), 31 rue Charles Coulomb du 12 septembre 2007 ;
- Vente d'un bâtiment à usage d'activités situé à Portet sur Garonne (30), 14 rue Gaston Evrard en date du 1er octobre 2007 ;
- Vente des lots de copropriété à usage d'activités dans un immeuble situé à Bobigny (93), 7 rue Bernard en date du 20 décembre 2007.
- Signature de la promesse de vente de 2 bâtiments à usage d'activités situés à Epone et Vaux Le Penil en date du 6 mars 2008.

Concernant Genecommerce :

- Vente de la Tour CB16 situé à Courbevoie (92), quartier de La Défense, 17 place des Reflets en date du 23 avril 2007 ;
- Vente d'un immeuble à usage de bureaux « Innovatis 2 » situé à Saint-Denis (93), 6 avenue François Mitterrand du 20 mars 2008.

Les locations et relocations suivantes ont eu lieu :

Concernant Foncière Ariane :

- Location et relocation de 7.500 m² de bureaux sur les 2 tranches de l'ensemble immobilier « Continental Square » à Roissy (95).
- Trappes Les Bruyères (78), renouvellement et location de 3.300 m² de locaux d'activités au travers de 2 baux.
- Valenton (94), ZAC Les Roseaux, renouvellement et location de 1.600 m² de locaux d'activités au travers de 2 baux.

Il est relevé que la situation d'endettement du groupe est restée stable par rapport à l'exercice précédent, le groupe se finançant quasi-exclusivement auprès du groupe General Electric.

L'activité du groupe consolidé étant identique à celle de Sophia GE, les risques encourus sont les mêmes que ceux visés au paragraphe 3 ci-dessus.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION