

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 SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Semestre clos le 30 juin 2007

Au cours du premier semestre 2007, Sophia GE a poursuivi sa stratégie d'arbitrage de ses immeubles en location simple, de cession de ses actifs vacants, de gestion extinctive des dossiers de crédit-bail et de recherche d'opportunités d'acquisition.

EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS PENDANT LES SIX PREMIERS MOIS DE L'EXERCICE EN COURS

Depuis le 1^{er} janvier 2007, l'activité de Sophia GE a été marquée par les évènements suivants :

Ventes

- la vente d'une deuxième tranche de 30% des parts détenues dans l'Espace Commercial Chanteraines, à Gennevilliers, au groupe Altarea qui bénéficie d'une promesse de vente pour l'acquisition du solde de 40 % en 2008 ;
- la vente, le 31 janvier 2007, d'un ensemble immobilier « Les Cascades » constitué de 3 bâtiments à usage de bureaux situé à Villepinte (93), 10 allée des Cascades, à la société foncière Silic;
- la vente, le 27 juin 2007, d'un ensemble immobilier « Paryseine » de 21.000 m² d'entrepôts, activités et bureaux, situé à Ivry, au Fonds d'Investissement Cambridge;
- la signature d'une promesse de vente portant sur les 12.000 m² de bureaux de la Tour « Les Poissons » à Courbevoie. Sa réitération est intervenue le 9 août 2007 avec le Fonds d'Investissement Westbrook.

Achat d'actifs

- Site logistique Distripôle de Lille Houpelines : achat d'un terrain le 24 avril 2007 pour une livraison prévue en décembre 2007.

Développements

- Paris Nord II, au 127 rue du Bois de la Pie : contrat de promotion immobilière (CPI) signé le 25 avril 2007 pour la construction d'un immeuble de 7.800 m² de bureaux et activités. Livraison prévue en novembre 2007 ;

- Coignères (7 immeubles à construire) :
 - Coignères Zone 2 : permis de construire obtenu le 3 avril 2007 ;
 - Coignères Zone 3 : permis de construire obtenu le 3 mai 2007 ;
 - Coignères Zone 5 : dépôt du dossier ICPE le 16 avril 2007, dépôt d'une demande de permis de construire le 29 mai 2007 ;
 - Coignères Zone 4 : dépôt de la demande de permis de construire le 18 mai 2007 ;
 - Coignères Zone 6 : projet en cours d'élaboration ;
 - Coignères Zone 1 : projet en cours d'élaboration.

- Site logistique Distripôle de Lille Houpelines : lancement de la construction du dernier bâtiment de 22.500 m² d'entrepôts dont la livraison est prévue en fin d'année 2007.

Sont à l'étude :

- la rénovation des Tours du Pont de Sèvres. En coordination étroite avec la ville de Boulogne a été lancé un concours de promoteur pour la rénovation des tours dont le résultat sera connu au 4ème trimestre de cette année ;

- la démolition/reconstruction d'un bâtiment à Montrouge mitoyen de celui dont la société est propriétaire, dans l'objectif d'aboutir à la mise au point d'un contrat de promotion immobilière (CPI) avec le groupe EIFFAGE d'ici septembre 2007. L'agrément et Le permis de construire pour 7.000 m² HON ont été obtenus début août 2007 et la finalisation du CPI est en cours pour un démarrage des travaux début 2008.

Locations significatives (supérieures à 150 K€ par an)

Au cours du premier semestre ont été loués :

- 11.000 m² représentant le solde du bâtiment 3 du site logistique Distripôle de Lille Houpelines ;
- 1.836 m² de bureaux et activités dans l'immeuble Ornano 3 à Saint-Denis ;
- 714 m² de bureaux dans l'immeuble Le Quintet E à Boulogne Billancourt ;
- 451 m² de bureaux situés au 105-109 rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris 8^{ème} ;
- 1.213 m² de bureaux dans l'immeuble Inter La Plaine à Saint-Denis ;
- 1.620 m² de bureaux dans l'immeuble Le Lafayette à Courbevoie, dans le quartier de la Défense 5.

Prises de participations depuis le 1^{er} janvier 2007

- dans le contexte de la prise de contrôle de la société IPBM, la société a levé, le 15 février 2007, l'option d'achat 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 la société IPBM ;

- le 31 juillet 2007, la société a souscrit à 8.682.773 actions nouvelles émises par sa filiale IPBM au prix unitaire de 22,53 € par action, portant ainsi sa participation dans IPBM à 96,42 % du capital et des droits de vote de cette société ;
- suite à l'apport par Sophia GE à la société Foncière Europe Logistique d'un ensemble immobilier situé à Chalon-sur-Saône, opération réalisée le 24 juillet 2007, Sophia GE détient 16,91 % du capital social et des droits de vote de cette société.

Capital social

- le conseil d'administration du 27 février 2007 a pris acte de la réalisation d'une augmentation de capital de 16.594,26 euros et de 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 ;

Conventions intra-groupe

- la convention d'ouverture de crédit conclue avec la société IPBM le 27 octobre 2006 (et son avenant du 18 décembre) a été résiliée en mars 2007 ;
- a également été résiliée la convention de trésorerie conclue avec IPBM le 27 octobre 2006.

EVENEMENTS IMPORTANTS AYANT AFFECTE LES FILIALES DE SOPHIA GE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2007

Au cours du premier semestre 2007, les faits notables ayant affecté les filiales de SOPHIA GE ont été les suivants :

Ventes

- vente par la société GENECOMMERCE de la Tour CB 16 (28 000 m² de bureaux), à La Défense, au fonds d'investissement Aberdeen.

Achats d'actifs

- acquisition par la société IPBM des murs des trois villages exploités par le groupe Club Méditerranée auprès de Lucia. Ces actifs, localisés à Serre Chevalier (Hautes-Alpes), Sant' Ambroggio (Haute Corse) et Wengen (Suisse), sont loués à la société Club Méditerranée SA pour une durée résiduelle de 13 ans fermes et totalisent une surface de plus de 34.000 m² abritant 2.200 lits environ ;
- acquisition par IPBM d'un immeuble à usage de bureaux situé à Bagneux, intégralement loué pour une durée résiduelle de 6 ans fermes ;

- acquisition par IPBM d'un terrain à bâtir situé à Ivry sur Seine, en vue de la réalisation d'un immeuble de bureaux d'une surface d'environ 8.400 m² ;
- acquisition par la société CAMBA GEC 142 VELIZY VILLACOUBLE EUROPE 9 (devenue « *SCI NANTES LA CHAPELLE* ») de deux immeubles à construire (à usage de bureaux), sis à Nantes la Chapelle, aux termes d'un acte de vente en état futur d'achèvement (VEFA) en date du 18 avril 2007.

Opérations sur le capital social

Plusieurs filiales ont procédé à la reconstitution de leurs capitaux propres par le biais d'une augmentation de capital suivie d'une réduction de capital par imputation des pertes :

- le 30 mai 2007, le capital social de la société GAGI a été augmenté de € 399.998,31 par la création de 26.238 actions nouvelles de numéraire émises au prix € 15,245 chacune entièrement souscrites par la société Foncière Ariane, puis réduit de € 156,19 par voie de réduction de la valeur nominale des actions de € 15,245 à € 15,24 et de € 355.701,60 par imputation des pertes et annulation de 23.340 actions de € 15,24 de nominal ;
- le 30 mai 2007, le capital social de la société B.U.A. a été augmenté de € 2.000.010 par la création de 133.334 parts sociales nouvelles de numéraires émises au prix € 15 chacune entièrement souscrites par la société Sophia GE, puis réduit de € 1.617.945 par imputation des pertes et mise en réserves indisponibles pour pertes futures, et annulation de 107.863 parts sociales ;
- le 30 mai 2007, le capital social de la société B.U.C. a été augmenté de € 80.010 par la création de 5.334 parts sociales nouvelles de numéraire émises au prix € 15 chacune entièrement souscrites par la société Sophia GE, puis réduit de € 54.060 par imputation des pertes et mise en réserves indisponibles pour pertes futures, et annulation de 3.604 parts sociales ;
- le 30 mai 2007, le capital social de la société B.U.D. a été augmenté de € 500.010 par la création de 33.334 parts sociales nouvelles de numéraire émises au prix € 15 chacune entièrement souscrites par la société Sophia GE, puis réduit de € 454.650 par imputation des pertes et mise en réserves indisponibles pour pertes futures, et annulation de 30.310 parts sociales ;
- le 30 mai 2007, le capital social de la société G.I.J. a été augmenté de € 90.000 par la création de 6.000 parts sociales nouvelles de numéraire émises au prix € 15 chacune entièrement souscrites par la société Sophia GE, puis réduit de € 90.000 par imputation des pertes et mise en réserves indisponibles pour pertes futures, et annulation de 6.000 parts sociales ;
- le 30 mai 2007, le capital social de la société G.I.K. a été augmenté de € 150.000 par la création de 10.000 parts sociales nouvelles de numéraire émises au prix € 15 chacune entièrement souscrites par la société Sophia GE, puis réduit de € 135.735 par

imputation des pertes et mise en réserves indisponibles pour pertes futures, et annulation de 9.049 parts sociales ;

- le 30 mai 2007, le capital social G.I.W. a été augmenté de € 700.005 par la création de 46.667 parts sociales nouvelles de numéraire émises au prix € 15 chacune entièrement souscrites par la société Sophia GE, puis réduit de € 622.845 par imputation des pertes et mise en réserves indisponibles pour pertes futures, et annulation de 41523 parts sociales ;
- le 30 mai 2007, le capital social de la société G.I.X. a été augmenté de € 2.500.005 par la création de 166.667 parts sociales nouvelles de numéraires émises au prix € 15 chacune entièrement souscrites par la société Sophia GE, puis réduit de € 1.963.530 par imputation des pertes et mise en réserves indisponibles pour pertes futures, et annulation de 130.902 parts sociales ;
- le 30 mai 2007, le capital social de la société G.I.Z. a été augmenté de € 1.600.005 par la création de 106.667 parts sociales nouvelles de numéraires émises au prix € 15 chacune entièrement souscrites par la société Sophia GE, puis réduit de € 1.419.285 par imputation des pertes et mise en réserves indisponibles pour pertes futures, et annulation de 94.619 parts sociales.

Par ailleurs, la société Sophia GE Funding a procédé, le 12 mars 2007, à une augmentation de capital de € 16.963.000, assortie d'une prime d'émission globale de € 152.592.000, par émission de 1.696.300 actions nouvelles de € 10 nominale chacune, entièrement souscrites par la société Sophia GE.

Cette augmentation de capital a permis à Sophia GE Funding de se substituer à Sophia GE dans les prêts consentis par cette dernière à sa filiale IPBM.

Conventions intra-groupe

- résiliation en juin 2007 de la convention de trésorerie conclue entre IPBM et Sophia GE Funding ;
- conclusion le 12 juin 2007 d'une convention d'ouverture de crédit d'un montant de 130 M€ entre Sophia GE Funding et IPBM.

Evolution du périmètre de consolidation

Enfin, au cours du premier semestre, 4 SCI, devenues sans activité suite à la cession de l'immeuble qu'elles détenaient, ont été dissoutes dans le cadre des dispositions de l'article 1844-5 du Code civil :

- les SCI Alpina Chamonix, SCI Interallone et la SCI Interprovence, pour lesquelles la transmission universelle de patrimoine à Sophia GE est intervenue le 19 janvier 2007, avec effet fiscal au 1^{er} janvier 2007 ;

- la SCI Champs Elysées Vernet, pour laquelle la transmission universelle de patrimoine à Sophia GE est intervenue le 30 juin 2007, avec effet fiscal au 1^{er} janvier 2007.

PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LES SIX MOIS RESTANTS DE L'EXERCICE EN COURS

Les principaux facteurs de risques auxquels la société est confrontée restent ceux identifiés dans le dernier rapport de gestion, à savoir :

- 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 termes de risques environnementaux.

Le rapport semestriel sera téléchargeable à l'adresse suivante : <http://france.gerealestate.com/>