

1010659601

DATE DEPOT : 2010-12-02
NUMERO DE DEPOT : 106596
N° GESTION : 2006B06989
N° SIREN : 489362343
DENOMINATION : KALKALIT HOLDING TH
ADRESSE : 109 RUE DU FAUBOURG SAINT HONORE 75008 PARIS
DATE D'ACTE : 2010/06/30
TYPE D'ACTE : PROCES VERBAL
NATURE D'ACTE : RECONSTITUTION DE L'ACTIF NET

2686989

KALKALIT HOLDING TH

Société par actions simplifiée au capital social de 37 000 euros
Siège social : 109, rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris
RCS Paris 489 362 343

LA 2 3 2 0 6 1 Greffe du Tribunal de Commerce de Paris
I M R
PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE
EN DATE DU 30 JUIN 2010
- 2 DEC. 2010

A Paris,
L'an deux mille dix,
Le trente juin à neuf heures,

N° DE DÉPOT 106596

L'associé unique de la société KALKALIT HOLDING TH (« la Société »), la société KALKALIT LUX 5, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois au capital de 12 500 euros, dont le siège social est situé 47, Boulevard Royal, L2449 Luxembourg (Grand Duché du Luxembourg), immatriculée au registre du commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro B 111863, détenant l'intégralité des 37 000 actions de 1 euros de valeur nominale chacune composant le capital social de la Société, représentant par son gérant la société PRO SERVICES MANAGEMENTS, elle-même représentée par Monsieur Mathijs Bogers Gérant.

Monsieur Didier UNGLIK préside la séance en sa qualité de Président de la Société.

Le cabinet Moore Stephens SYC, commissaire aux comptes titulaire, informé, est absent et excusé.

Ordre du jour :

- . Lecture et approbation du rapport de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2009
- . Rapport général du Commissaire aux comptes
- . Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009
- . Affectation du résultat
- . Pouvoirs

Puis le Président déclare la séance ouverte et met à la disposition de l'Associé Unique les documents suivants :

- Le texte des décisions proposées
- Le rapport du commissaire aux comptes
- Les comptes clos au 31 décembre 2009

Le Président de la société donne lecture de son rapport de gestion :



**RAPPORT DU PRESIDENT
EN VUE DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 30 JUIN 2010**

« Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire conformément aux dispositions de la loi et des statuts de notre société, afin de vous prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

I. FILIALES ET PARTICIPATIONS

S'agissant des filiales et participations, nous allons vous présenter leur activité lors de notre exposé sur l'activité de la Société.

La société Kalkalit Holding détient 100% du capital social de la société Kalkalit portfolio dont les chiffres clés sont les suivants

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 le total des produits d'exploitation s'est élevé à 280 euros contre 519 euros au titre de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 3 015 728 euros contre 977 996 euros au titre de l'exercice précédent

Le résultat d'exploitation ressort en perte à 3 015 448 euros contre une perte de 977 477 euros au titre de l'exercice précédent.

La société à supportée des charges financière d'un montant de 22 016 485 euros contre 18 526 035 euros. Compte tenu d'un produit financier de 9 641 410 euros, le résultat financier est négatif de 12 375 075 euros.

En conséquence le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2009 se traduit par une perte de 17 535 146 euros que nous vous proposons d'affecter intégralement en compte report à nouveau qui aura ainsi son solde débiteur porté de la somme de 32 543 104 euros à la somme de 50 078 250 euros.

Concernant les chiffres clés des filiales détenues à moins de 1% ils vous sont présentés dans le tableau ci-dessous tiré de l'annexe des comptes de la société KALKALIT PORTFOLIO.



Filiales et participations	Capital social	Reserves et report à nouveau	Quote part du capital detenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consentis par La Société	CAHT du dernier exercice clos	Resultat du dernier exercice clos
<i>A - Renseignements détaillés concernant les filiales & participations</i>								
<i>- Filiales (plus de 50% du capital detenu)</i>								
KALKALIT AIX	8 000	-1 547 061	99,80%	1 034 828	1 034 828	7 197 583	444 452	-366 801
KALKALIT ASNERES	8 000	-1 701 216	99,80%	3 668 049	3 668 049	7 711 178	1 003 722	-114 102
KALKALIT BAGNOLET	1 000	-2 512 113	99,99%	1 712 765	0	50 632	0	185 015
KALKALIT CERGY MONTAIGNE	8 000	-2 415 383	99,80%	4 599 151	4 599 151	8 674 346	1 339 588	394 773
KALKALIT GENEVRY	8 000	-325 480	99,80%	582 615	760 802	3 811 156	510 453	153 714
KALKALIT MASSY	8 000	-3 575 639	99,80%	975 385	975 383	10 162 843	1 092 033	-195 294
KALKALIT OSNY	8 000	-4 439 871	99,80%	7 426	0	3 816 385	0	-763 436
KALKALIT VERSAILLES	8 000	-2 125 010	99,80%	7 009 744	5 107 339	10 464 472	1 260 734	237 082
KALKALIT COLOMBES	40 000	-9 110 507	99,99%	19 454 117	19 454 117	44 932 755	5 934 030	2 103 945
KALKALIT FLEURY	40 000	-4 210 523	99,99%	10 334 550	7 472 058	17 762 320	3 158 770	725 495
KALKALIT MORANS LCD	40 000	-749 299	99,99%	1 148 417	625 512	2 471 000	439 526	137 935
KALKALIT MORANS TIV	40 000	797 699	99,99%	11 309 558	11 309 558	10 408 540	2 753 857	789 215
KALKALIT TOULOUSE	40 000	-4 050 257	99,99%	9 766 969	9 765 969	49 592	0	-157 903
KALKALIT VALCRETES	40 000	-2 114 983	99,99%	3 595 269	2 296 533	10 335 193	422 712	-1 056 021
KALKALIT VALDOLINES	40 000	-2 885 561	99,99%	12 518 529	12 518 529	19 835 825	3 441 527	982 345
TOTAL				83 017 373	79 539 452	157 684 615	22 801 404	3 065 961
<i>- Participations (10 à 50% du capital detenu)</i>								
<i>B - Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations</i>								

↳ KALKALIT PORTFOLIO

Nous vous rappelons que la société a procédé à l'acquisition, en date du 18 avril 2006, d'un portefeuille composé de 15 sociétés elle-même propriétaire d'actif immobiliers répartis en France.

Cette acquisition a été financée comme suit :

- Emprunt Bancaire auprès de Crédit Suisse International d'un montant total de 240 000 000 euros. Ce prêt a été conclu pour une durée expirant le 18 juillet 2013 portant intérêt au taux EURIBOR. Le taux d'intérêt ne pourra, cependant, jamais être inférieur à 3.425 % et supérieur à 5% par an.

Au 31 décembre 2009 le capital restant dû sur ce prêt est de 236 377 668 euros, la charge d'intérêts au titre de cet exercice s'est élevée à la somme de 11 902 235 euros.

Il est rappelé que ce prêt a fait l'objet, au cours de l'exercice 2009 d'un avenant afin de prendre en compte le transfert de l'ensemble des comptes bancaires de la société à la Banque Palatine.

- Prêt subordonné consentit par la société JERUSALMEN ECONOMIC CORPORATION d'un montant total de 37 300 000 euros sur une durée de 10 ans au taux de 8.5% l'an. Ce dernier prêt a été en partie utilisé afin de consentir aux sociétés Filiales des avances en vue de leur permettre de rembourser leurs dettes antérieures. Le montant global des avances consentit aux différentes filiales s'élèvent au 31 décembre 2009 à la somme de 11 744 472 euros.

Au 31 décembre 2009 le solde de ce prêt est de 21 961 703 euros et la charge d'intérêts au titre de cet exercice s'est élevée à la somme de 2 172 546 euros.

❖ KALKALIT AIX

Il est rappelé que la société est propriétaire d'une part sociale de la société KALKALIT AIX composant les 500 parts de son capital.

La société KALKALIT ALX est elle-même propriétaire et ayant pour unique actif un ensemble immobilier, sis à AIX (13) – Parc de la Duranne.

KALKALIT ALX a confié la gestion locative de l'immeuble à la société EPAFM, par mandat de gestion locative en date du 18 avril 2006 pour une durée de 12 mois, ce mandat a été reconduit pour les exercices 2009 et 2010.

○ Evènements importants concernant la gestion immobilière

Cet ensemble immobilier d'une surface de 5 615 m² environ et composé de 230 emplacements de stationnements est, à ce jour, loué à hauteur de 2 943.8m² et 118 parking par 10 entreprises.

- Concernant le Bail KTI à effet du 1^{er} juin 2009 d'une durée de neuf ans expirant le 31 mai 2018 portant sur un total de 639 m² et 30 parkings extérieurs.

Application du bail

La société KTI ne payant plus ses loyers malgré les mises en demeure et relance de notre gestionnaire une saisie conservatoire a été faite.

Cette saisie a été infructueuse, les comptes de la société KTi présentant un solde débiteur. En conséquence, une mise en demeure visant la clause résolutoire été signifier par huissier. A ce jour nous avons saisie notre avocat de cette procédure d'expulsion.

- Locaux Vacants il est rappelé qu'à ce jour sont vacants 2 671.5 m² et 112 parkings v faisant l'objet de mandats de commercialisation simple.
- Travaux

Le budget de fonctionnement sur l'exercice 2010 est de 168 610.11 euros HT. Aucuns travaux importants ne sont prévus pour l'année 2010.

○ Dettes et Emprunts

En date du 18 avril 2006 la société KALKALIT ALX a contracté, auprès de la société KALKALIT PORTFOLIO, un prêt intragroupe pour un montant en principal de 7 053 925 euros portant intérêt à Euribor trois mois + 1,46 % dont le solde est au, 31 décembre 2009, de 6 955 170 euros.

Les intérêts courus au titre de cet exercice sont de 350 456 euros.

Ce prêt a fait l'objet, au cours de l'exercice 2009 d'un avenant afin de prendre en compte le transfert de l'ensemble des comptes bancaires de la société à la Banque Palatine.



- Convention de centralisation de trésorerie

Nous vous rappelons que dans le cadre de la convention de centralisation de trésorerie, la société KALKALIT ALX a emprunté à ses sociétés sœurs la somme de 724 770 euros.
Les intérêts courus au titre de cet exercice sont de 27 472 euros.

La société KALKALIT ALX a prêté à la société KALKALIT PORTFOLIO la somme de 1 079 921 euros au 31 décembre 2009 le solde de ce prêt était de 974 801 euros.

❖ KALKALIT ASNIERES

Il est rappelé que la société KALKALIT HOLDING TH est propriétaire d'une part sociale de la société KALKALIT ASNIERES composant les 500 parts de son capital.

La société KALKALIT ASNIERES est elle-même propriétaire et a pour unique actif un ensemble immobilier, sis à Ansières (92) – 1-3 rue des frères Chausson.

○ Evènements importants concernant la gestion immobilière

Cet ensemble immobilier d'une surface de 5 316 m² environ et composé de 77 emplacements de stationnements est, à ce jour loué à hauteur de 4 141.3 m² et 60 emplacements de parkings par 3 sociétés.

• Concernant le locataire Diagnostica Stago

- Surface de 140 m² et 2 parkings loués selon bail commercial à effet du 1^{er} mai 2006, pour une durée de neuf ans, avec faculté de résiliation triennale, expirant le 30 avril 2015.
Le locataire aura la possibilité de donner congé le 30 avril 2012
- Surface de 369m² et 2 parkings loués selon bail commercial en date du 1^{er} avril 2002 pour une durée de 9 années expirant le 31 mars 2011
Le locataire aura la possibilité de donner congé le 31 mars 2011.
- Surface de 314m² et 2 parkings loués selon bail commercial en date du 1^{er} septembre 2005 pour une durée de 9 années expirant le 31 août 2014
Le locataire aura la possibilité de donner congé le 31 août 2011.
- Surface de 670m² et 10 parkings loués selon bail commercial actuellement en cours de reconduction tacite.
- Surface de 325 m² louée selon bail commercial en date du 1er juin 2001 pour une durée de 9 années expirant le 31 mai 2010.
- Surface de 202 m² et 2 parkings loués selon bail commercial actuellement en cours de reconduction tacite.



- *Surface de 203 m² louée selon bail commercial en date du 01 septembre 2001 pour une durée de 9 années expirant le 31 août 2010.*
- *Surface de 287 m² et 9 parkings loués selon bail commercial en date du 1^{er} décembre 2003 pour une durée de 9 ans fermes expirant le 30 novembre 2012. Le locataire aura la possibilité de donner congé le 30 novembre 2012.*

- **Concernant le locataire Ceficem**

Il est rappelé que suite au départ du locataire UNICEM, la société CEFICEM avait exprimé son souhait de reprendre les surfaces louées par UNICEM.

Ainsi, un nouveau bail été signé avec CEFICEM, emportant résiliation du précédent bail et prenant effet le 1^{er} janvier 2009 et portant sur une surface de 860,18 m² et 16 places de parkings.

Ce bail est conclu pour une durée de neuf ans avec la possibilité pour le preneur de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Une franchise d'un mois de loyer a été accordée au locataire.

- **Concernant le locataire Gecemat**

Bail commercial à effet du 22 mars 2004, pour une durée de neuf ans expirant le 21 mars 2013, portant sur un total de 604 m² et 6 parkings.

Application du bail :

Il apparaît que dans le cadre de la nouvelle loi de décentralisation du service public, la Société GECEMAT, pourrait être dissoute.


- **Lots Vacants.**

Surface de 1 174, 67 m² et 17 parkings vacants faisant l'objet d'un mandat simple de commercialisation en cours de régularisation à ce jour.

- **Travaux**

Nous vous rappelons que es travaux de réfection de l'étanchéité du toit ont été votés par la copropriété.

Le montant total de ces travaux est d'environ 132 599 euros dont 90 869, 65 euros à la charge de notre société qui seront refacturable.



o Dettes et emprunts

En date du 18 avril 2006 la société KALKALIT ASNIERES a contracté, auprès de la société KALKALIT PORTFOLIO TH, un prêt intragroupe pour un montant en principal de 7 556 849 euros portant intérêt à Euribor trois mois + 1,46 % dont le solde est, au 31 décembre 2009, de 7 451 053 euros.

Les intérêts courus au titre de cet exercice sont de 375 443 euros.

Ce prêt a fait l'objet, au cours de l'exercice 2009 d'un avenant afin de prendre en compte le transfert de l'ensemble des comptes bancaires de la société à la Banque Palatine.

- Convention de centralisation de trésorerie

Nous vous rappelons que dans le cadre de la convention de centralisation de trésorerie, la société KALKALIT Asnières a consenti des prêts à ses sociétés sœurs pour un montant total de 852 272 euros.

Les intérêts courus au titre de cet exercice sont de 33 098 euros.

La société KALKALIT ASNIERES a prêté à la société KALKALIT PORTFOLIO la somme de 1 208 438 euros.

❖ KALKALIT BAGNOLET

Il est rappelé que la société KALKALIT HOLDING TH est propriétaire d'une part sociale sur les 100 000 parts sociales composant le capital de la société KALKALIT BAGNOLET, elle-même propriétaire de 799 parts sociales sur les 800 composant le capital social de la société SCI 19 Jean Lolive elle-même propriétaire d'un ensemble immobilier, sis à Bagnolet (93) – 19, rue Jean Lolive les éléments relatifs à la gestion de cet immeuble vous seront exposés lors du rapport d'activité sur la société SCI 19 rue JEAN LOLIVE

❖ KALKALIT CERGY MONTAIGNE

Il est rappelé que la société est propriétaire d'une part sociale de la société KALKALIT CERGY MONTAIGNE composant les 500 parts de son capital, elle-même propriétaire et a pour unique actif un ensemble immobilier, sis à Cergy (95) – 6, Boulevard de l'Oise, d'une surface de 6 576 m² environ et composé de 178 emplacements de stationnements loués à 8 sociétés et comprenant 7 parking vacants :

o Evènements importants concernant la gestion immobilière.

Cet ensemble immobilier d'une surface de 6 576 m² environ et composé de 178 emplacements de stationnements est, à ce jour entièrement loué (à l'exception de 7 parkings) par 8 locataires.



- Concernant le Bail DDCCRF portant sur une surface de 828 m² et 26 parkings loués selon bail au profit de l'Etat en date du 1^{er} novembre 2003 pour une durée de neuf ans, expirant le 31 octobre 2012.

Il est a noter que suite à une campagne de renégociation des baux de l'Etat, ce bail est actuellement en discussion.

- Concernant le Bail de la Direction des Services fiscaux du Val d'Oise, au profit de l'Etat à effet du 1^{er} janvier 2006 pour une durée de neuf ans expirant le 31 décembre 2014, portant sur un total de 2 686 m² et 77 parkings.

Il est à noter que suite à une campagne de renégociation des baux de l'Etat, ce bail est actuellement en discussion.

○ Dettes et emprunts

En date du 18 Avril 2006, la société KALKALIT CERGY MONTAIGNE a contracté, auprès de la société KALKALIT PORTFOLIO TH, pour un montant en principal de 8 500 740 euros portant intérêt à Euribor trois mois + 1,46 % dont le solde est, au 31 décembre 2009, de 8 381 730 euros.

Les intérêts courus au titre de cet exercice sont de 422 338 euros.

Ce prêt a fait l'objet, au cours de l'exercice 2009 d'un avenant afin de prendre en compte le transfert de l'ensemble des comptes bancaires de la société à la Banque Palatine.

- Convention de centralisation de trésorerie

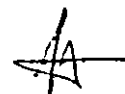
Nous vous rappelons que dans le cadre de la convention de centralisation de trésorerie, la société Kalkalit Cergy Montaigne a consenti des prêts à ses sociétés sœurs pour un montant total de 129 864 euros.

Les intérêts courus au titre de cet exercice sont de 4 557 euros.

La société Kalkalit Cergy Montaigne a prêté à la société KALKALIT PORTFOLIO la somme de 3 004 886 euros.

❖ KALKALIT COLOMBES

Il est rappelé que la société KALKALIT HOLDING TH est propriétaire d'une part sociale sur les 40 000 composant le capital social de la société KALKALIT COLOMBES, elle-même propriétaire et ayant pour unique actif un ensemble immobilier composé de huit bâtiments A, B, C, D, E, F, G et H, sis à Colombes – 247, 265, 267, 271, 273 et 275, avenue de Stalingrad, Place de Valmy et 192, boulevard de Valmy, d'une surface de 48 152 m² environ et composé de 342 emplacements de stationnements extérieurs ainsi que de 596 emplacements de stationnements couverts est au 31 décembre 2007 entièrement loué par la société THALES suivant bail commercial à effet du 1^{er} janvier 2002 pour une durée de 9 ans fermes.



○ Evènements importants concernant la gestion immobilière

Il est rappelé que la Société THALES louait ledit immeuble suivant bail commercial à effet du 01/01/2002, pour une durée de neuf années expirant le 31/12/2010.

Le locataire souhaitant revoir certaines des conditions de son bail, il s'est rapproché de son propriétaire qui, par courrier en date du 12 décembre 2008, a accepté de réviser le loyer annuel à compter du 1^{er} janvier 2009, et de supprimer l'indexation suivant la variation de l'indice INSEE du coût de la construction. La variation du loyer étant convenue entre les parties et définie au bail.

Ces modifications, étaient conditionnées à la résiliation anticipée du bail en date du 1^{er} janvier 2002, et à la conclusion d'un nouveau bail à compter du 1^{er} janvier 2009 pour une durée de 9 années dont 6 années fermes.

En conséquence le 9 mars 2009, un nouveau bail a été conclu avec la société THALES, portant sur l'ensemble de l'immeuble et venant en remplacement du bail en date du 01/01/2002, résilié en date du 31 décembre 2008.

Ainsi le bail en date du 9 mars 2009, est conclu pour une durée de 9 années consécutives dont 6 années fermes, à compter du 1^{er} janvier 2009 pour se terminer le 31 décembre 2017.

○ Dettes et emprunts

En date du 18 Avril 2006 la société COLOMBES a contracté, auprès de la société KALKALIT PORTFOLIO TH, un prêt intragroupe pour un montant en principal de 44 033 484 euros portant intérêt à Euribor trois mois + 1,46 % dont le solde est, au 31 décembre 2009, de 43 417 015 euros.

Ce prêt a fait l'objet, au cours de l'exercice 2009 d'un avenant afin de prendre en compte le transfert de l'ensemble des comptes bancaires de la société à la Banque Palatine.

❖ KALKALIT FLEURY

Il est rappelé que la société KALKALIT HOLDING TH est propriétaire d'une part sociale sur les 40 000 composant le capital social de la société KALKALIT FLEURY, elle-même propriétaire et ayant pour unique actif un ensemble immobilier, sis à Fleury les Aubrais (45) – 29 rue, Montaran, d'une surface de 46 124 m² environ et composé de 526 emplacements de stationnements extérieurs est, à ce jour entièrement loué par deux locataires à savoir :

○ Evènements importants concernant la gestion immobilière

Nous vous rappelons qu'à la demande de la société THALES, une réflexion portant sur l'occupation du site par ce locataire a été menée.

Par un accord en date des 12 et 17 décembre 2008, le bailleur et le preneur ont convenu que la société THALES libérerait la partie Est du site et conserverait la partie Ouest sur laquelle un nouvel immeuble de bureaux serait construit. La construction du nouveau bâtiment serait financée par le propriétaire.



Au 31 décembre 2009, aucun acte n'avait été régularisé concernant la restitution partielle de la partie Est, THALES n'étant pas en mesure de remettre à EPAFM un état précis des occupations dans la partie Est du site. Un point spécifique sur ce sujet a été fait avec les représentants de la Direction THALES le 8 octobre 2009 et le 16 décembre 2009.

Il a été convenu de régulariser les baux suivants :

Signature d'un contrat de bail de courte durée portant sur la partie A

Bâtiments concernés : A1, A3 et B16 et autres bâtiments à définir

Loyer : calculé sur la base du loyer du 4T 2008 au prorata des zones concernées

Durée du bail : à préciser

L'ensemble des équipements de la société THALES seront enlevés à la fin du bail en accord avec les garanties spécifiées dans le bail

Signature d'un contrat de bail portant sur la partie B

Bâtiments concernés : bâtiments de la partie B

Durée du bail : 9 ans dont 6 ans fermes

Prise d'effet : 1^{er} janvier 2009

Loyer de départ : loyer du 4T2008 au prorata des surfaces prises

Indexation : préétablie à l'avance pour toute la durée du bail

Un projet de contrat de bail relatif au nouveau bâtiment précité sera établi dans les mêmes conditions que celui portant sur la partie B.

Il prendra effet une fois que la société THALES en aura pris possession.

A ce jour, les nouveaux baux n'ont toujours pas été régularisés.

○ *Travaux*

Le bâtiment C5 est vétuste et présente des faiblesses sur l'étanchéité. Une démolition ou une restructuration lourde serait éventuellement une solution pour ce bâtiment mais à ce jour, les décisions concernant le devenir de ce bâtiment n'ont pas été prises. Le budget nécessaire à la réfection des façades et de l'étanchéité de ce bâtiment serait de l'ordre de 35K€ à 50K€. Des travaux doivent être réalisés dans l'urgence, notamment afin d'éviter une assignation du Bailleur par le locataire.

Pour rappel, le site de Fleury les Aubrais présente un certain nombre de bâtiments actuellement inoccupés maintenus en Etat par le locataire, mais qui présentent une vétusté très importante.



IL serait donc nécessaire d'effectuer certains travaux afin de maintenir l'état des bâtiments notamment les suivants :

- Réfection de la structure en bois du bâtiment A6 (12 K€)
- Réfection des façades et de l'étanchéité du bâtiment A3 (510 K€ et 185 K€)
- Réfection du bâtiment A1. Des travaux de réfection s'imposent. Ces derniers pourraient être réalisés sur les exercices 2010 et 2011 (125 K€).

○ Dettes et emprunts

En date du 18 Avril 2006 la société KALKALIT FLEURY a contracté, auprès de la société KALKALIT PORTFOLIO TH, un prêt intragroupe pour un montant principal est de 17 406 830 euros portant intérêt à Euribor trois mois + 1,46 % dont le solde est, au 31 décembre 2009, de 17 163 134 euros.

Les intérêts courus au titre de cet exercice sont de 599 185 euros.

Par ailleurs, nous vous rappelons que le cadre de la convention de centralisation de trésorerie, la société KALKALIT FLEURY a consenti des avances à ses sociétés sœurs. Au 31 décembre 2009, le montant total de ces avances s'élevait à 2 207 388 euros.

La société KALKALIT FLEURY a également consenti une avance à la société KALKALIT PORTFOLIO qui apparaissait au 31 décembre 2009, en compte courant à hauteur de 5 894 566 euros.

Enfin, elle s'est vu consentir des avances pour un montant total au 31 décembre 2009 de 1 190 121 euros.

❖ KALKALIT GENEVRY

Il est rappelé que la société KALKALIT HOLDING TH est propriétaire d'une part sociale sur les 40 000 composant le capital social de la société KALKALIT GENEVRY, elle-même propriétaire et ayant pour unique actif un ensemble immobilier, sis à Evry (91) – rue, Pierre Fontaine, d'une surface de 2 986 m² environ et composé de 40 emplacements de stationnements extérieurs et 38 emplacements de stationnements couverts est, à ce jour entièrement loué à la société SEM GENOPOLE suivant bail commercial en date du 18 Avril 2003 pour une durée de neuf ans fermes expirant le 17 Avril 2015.

La société SEM GENOPOL a fait savoir qu'elle pourrait donner congé à l'expiration du bail soit pour le 17 avril 2015.

○ Dettes et emprunts

En date du 18 Avril 2006 la société KALKALIT GENEVRY a contracté, auprès de la société KALKALIT PORTFOLIO TH, un prêt intragroupe pour un montant en principal de 3 734 880,92 euros portant intérêt à Euribor trois mois + 1,46 % dont le solde est, au 31 décembre 2009, de 3 682 593 euros.

Les intérêts courus au titre de cet exercice sont de 185 558 euros.



i. Convention de centralisation de trésorerie

Nous vous rappelons que dans le cadre de la convention de centralisation de trésorerie, la société Kalkalit Genevry a contracté des emprunts auprès des sociétés sœurs pour un montant total de 22 382 euros.

Les intérêts courus au titre de cet exercice sont de 8 394 euros.

La société Kalkalit Genevry a prêté à la société KALKALIT PORTFOLIO la somme de 811 568 €.

❖ KALKALIT MASSY

Il est rappelé que la société KALKALIT HOLDING TH est propriétaire d'une part sociale sur les 500 composant le capital social de la société KALKALIT MASSY, elle-même propriétaire et ayant pour unique actif un ensemble immobilier, sis à Massy (91) – 3-5-7, rue du Théâtre, d'une surface de 8 086 m² environ et composé de 161 emplacements de stationnements extérieurs est, à ce jour loué par 11 locataires et compte une surface de 2 506 m² et 41 parkings vacants.

○ Evènements importants concernant la gestion immobilière

• Concernant le Locataire THALES

Le locataire souhaitant louer des surfaces supplémentaires et revoir certaines conditions de son bail, il s'est rapproché de son propriétaire qui a accepté ses demandes par un courrier en date du 8 octobre 2008.

Ces modifications, étaient conditionnées à la résiliation anticipée du bail en date du 15 mai 2001, à la conclusion d'un nouveau bail à compter du 1^{er} mars 2009 pour une durée de 9 années, mais aussi à la régularisation concomitante d'un avenant de résiliation anticipée avec LCL/Crédit Lyonnais occupant les nouvelles surfaces prises à bail par THALES.

En conséquence le 28 février 2009, notre Société a conclu un nouveau Bail avec la société THALES, portant sur une surface de 753 m² et 19 parkings et venant en remplacement du bail du 15 mai 2001.

Ainsi le bail conclu en date du 28 février 2009, est conclu pour une durée de 9 années consécutives, à compter du 1^{er} mars 2009 pour se terminer le 28 février 2018.

• Concernant le locataire Symmetricom

Surface de 157 m² louée selon bail commercial en date du 1^{er} Août 2006 pour une durée de neuf années expirant le 31 janvier 2015 à la société SYMMETRICOM.

La société Symetricom s'est rapprochée de notre gestionnaire immobilier afin de négocier son départ anticipé.

Les négociations sont actuellement en cours.



- Concernant le locataire Crédit Lyonnais

Nous vous rappelons que la société LCL a souhaité se désengager d'une partie des surfaces louées au 2^{ème} étage au profit de la société THALES.

Un avenant de résiliation anticipée a été signé par LCL/CREDIT LYONNAIS avec une prise d'effet au 28 février 2009, avec notamment comme condition suspensive la régularisation concomitante d'un nouveau bail, à effet du 1^{er} mars 2009, avec la société THALES, portant sur une partie des surfaces louées au 2^{ème} étage.

En conséquence de ce qui précède le Crédit Lyonnais occupe à ce jour une surface de 650.34 m² et 16 parkings.

- Concernant le locataire Osica

Le locataire souhaitant prendre à bail des surfaces complémentaires au 4^{ème} étage, un nouveau bail à effet au 1^{er} septembre 2010 a été conclu portant sur une surface de 543 m² et 15 parkings pour une durée de neuf années expirant le 31 août 2019 et emportant résiliation du précédent Bail.

- Concernant le locataire L'Angio.

Surface de 304 m² et 9 parkings loués selon bail commercial en date du 1^{er} octobre 2003 pour une durée de neuf années expirant le 30 septembre 2012 à la société L'ANGIO.

La société L'ANGIO est actuellement en négociation pour louer des surfaces supplémentaires en 2010.

- *Il est à noter qu'un nouveau bail commercial à effet au 1^{er} mars 2010 pour une durée de 9 années a été conclu avec la société CERC portant sur une surface d'environ 166 m² et 8 parkings.*

- Dettes et emprunts

En date du 18 Avril 2006 la société KALKALIT MASSY a contracté, auprès de la société KALKALIT PORTFOLIO TH, un prêt intragroupe pour un montant en principal de 9 959 447 euros portant intérêt à Euribor trois mois + 1,46 % dont le solde est, au 31 décembre 2009 de 9 820 015 euros.

Les intérêts courus au titre de cet exercice sont de 494 810 euros.

- Convention de centralisation de trésorerie

Nous vous rappelons que dans le cadre de la convention de centralisation de trésorerie, la société Kalkalit massy a prêté à la société KALKALIT PORTFOLIO la somme de 1 111 154 €.



❖ KALKALIT MOIRANS LCD.

Il est rappelé que la société KALKALIT HOLDING TH est propriétaire d'une part sociale sur les 40 000 composant le capital social de la société KALKALIT MOIRANS LCD, elle-même propriétaire et ayant pour unique actif un ensemble immobilier, sis à Moirans (38) – Zone industrielle de Voreppe, d'une surface de 5 044 m² environ (les 2 272 m² de préfabriqués sont occupés mais ne font pas l'objet d'un bail car il s'agit d'extension ajoutées par le locataire selon diverses autorisations) et composé de 88 emplacements de stationnements entièrement loués par la société THALES suivant bail commercial en date du 1^{er} janvier 2002 pour une durée de neuf années fermes et consécutive expirant le 31 décembre 2010.

Le locataire souhaitant revoir certaines des conditions de son bail, il s'est rapproché de son propriétaire qui a accepté la suppression de l'indexation suivant la variation de l'indice INSEE du cout de la construction par un avenant en date du 9 mars 2009.

Par ailleurs, l'immeuble loué est un immeuble High Tech avec des laboratoires et des salles blanches dont THALES n'a plus besoin.

La société THALES souhaiterait se désengager au moins partiellement du site. Dans cette perspective, elle nous a fait part d'un arrangement qu'elle pourrait trouver avec la société ESSILOR : cette dernière pourrait reprendre 50% de l'immeuble avec un contrat sur une longue durée.

Des pourparlers ont été engagés avec THALES concernant le devenir du site au 1^{er} janvier 2011 et une éventuelle reprise des locaux par le groupe ESSILOR.

○ Travaux

Les travaux proposés sur l'exercice 2010 portent sur la réfection de l'étanchéité du bâtiment production et effluents (110 K€ et 20K€).

Les travaux CAPEX seront validés dans le cas où THALES ne donnerait pas congé avant le 1^{er} juillet 2010 et qu'un nouveau bail serait été négocié avec le locataire.

○ Dettes et emprunts

En date du 18 Avril 2006 la société KALKALIT MOIRANS LCD a contracté, auprès de la société KALKALIT PORTFOLIO TH, un prêt intragroupe pour un montant en principal de 2 421 546 euros portant intérêt à Euribor trois mois + 1,46 % dont le solde est, au 31 décembre 2009, de 2 387 644 euros.

Les intérêts courus au titre de cet exercice sont de 120 308 euros.



- Convention de centralisation de trésorerie

Nous vous rappelons que dans le cadre de la convention de centralisation de trésorerie, la société Kalkalit Moirans LCD a consenti des prêts à ses sociétés sœurs pour un montant total de 113 738 euros.

Les intérêts courus au titre de cet exercice sont de 4 378 euros.

La société Kalkalit moirans Lcd a prêté à la société KALKALIT PORTFOLIO la somme de 702 443 euros.

❖ KALKALIT MOIRANS TIV

Il est rappelé que la société KALKALIT HOLDING TH est propriétaire d'une part sociale sur les 40 000 composant le capital social de la société KALKALIT MOIRANS TIV, elle-même propriétaire et ayant pour unique actif un ensemble immobilier, sis à Moirans (38) – Zone industrielle Centr'Alp, d'une surface de 27 693 m² environ et composé de 460 emplacements de stationnements entièrement loué par la société THALES suivant bail commercial en date du 1^{er} janvier 2006 pour une durée de neuf années fermes et consécutives expirant le 31 décembre 2014.

Le locataire souhaitant revoir certaines des conditions de son bail, il s'est rapproché de son propriétaire qui a accepté notamment la suppression de l'indexation suivant la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Un nouveau bail a été régularisé en date du 9 mars 2009, pour une durée de neuf années dont six années fermes, prenant effet le 1^{er} janvier 2009 et expirant le 31 décembre 2017.

o Dettes et emprunts

En date du 18 avril 2006 la société KALKALIT MOIRANS TIV a contracté, auprès de la société KALKALIT PORTFOLIO TH, un prêt intragroupe pour un montant en principal de 10 200 227 euros portant intérêt à Euribor trois mois + 1,46 % dont le solde est, au 31 décembre 2009, de 10 057 424 euros.

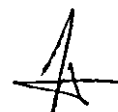
Les intérêts courus au titre de cet exercice sont de 506 772 euros.

- Convention de centralisation de trésorerie

Nous vous rappelons que dans le cadre de la convention de centralisation de trésorerie, la société Kalkalit Moirans tiv a consenti des prêts à ses sociétés sœurs pour un montant total de 1 125 276 euros.

Les intérêts courus au titre de cet exercice sont de 42 345 euros.

La société Kalkalit moirans tiv a prêté à la société KALKALIT PORTFOLIO la somme de 6 646 940 euros.



❖ KALKALIT OSNY

Il est rappelé que la société KALKALIT HOLDING TH est propriétaire d'une part sociale sur les 500 composant le capital social de la société KALKALIT OSNY, elle-même propriétaire et ayant pour unique actif un ensemble immobilier, sis à Osny (95) – PA Cergy St Christophe – rue du petit Albi, d'une surface de 7 020 m² environ dont 2 120 m² de bureaux environ et 4 900 m² d'entrepôts et composé de 124 emplacements de stationnements entièrement vacant.

Des mandats simples de commercialisation ont été conclus en date du 1^{er} juillet 2007 avec trois agents, Atis Real, Jones Lang Lasalle et Keops, pour une durée de trois mois. Ces mandats ont été reconduits pour les exercices 2009 et 2010.

KALKALIT OSNY a confié la gestion locative de l'immeuble à la société EPAFM, par mandat en date du 18 Avril 2006 pour une durée de 12 mois. Ce mandat a été reconduit pour les exercices 2009 et 2010.

○ Evènements importants concernant la gestion immobilière.

Nous vous rappelons que les gens du voyage se sont de nouveau introduits sur l'immeuble en au cours de l'exercice 2010. Après leur départ, la remise en état du site a été effectuée et un gardien a été mis en place pour une courte période.

○ Dettes et emprunts

KALKALIT PORTFOLIO TH, un prêt intragroupe pour un montant en principal de 3 740 000 euros portant intérêt à Euribor trois mois + 1,46 % dont le solde est, au 31 décembre 2009, de 3 687 640 euros.

Les intérêts courus au titre de cet exercice sont de 185 812 euros.

- Convention de centralisation de trésorerie

Nous vous rappelons que dans le cadre de la convention de centralisation de trésorerie, la société Kalkalit osny a consenti des prêts à ses sociétés sœurs pour un montant total de 293 322 euros.

Les intérêts courus au titre de cet exercice sont de 11 752 euros.

La société Kalkalit osny s'est également vu consentir par la société KALKALIT PORTFOLIO un prêt dont le solde apparait en compte courant au 31 décembre 2009 pour un montant de 5 206 137.

❖ KALKALIT TOULOUSE.

Il est rappelé que la société KALKALIT HOLDING TH est propriétaire d'une part sociale sur les 40 000 composant le capital social de la société KALKALIT TOULOUSE, elle-même propriétaire de 170 029 sur les 170 030 composant le capital social de la société SNC TOULOUSE AGE elle-même propriétaire d'un unique actif un ensemble immobilier, sis à Toulouse (31) – 105, avenue du Général Eisenhower, d'une surface de 50 730 m² environ et composé de 1 387 emplacements de stationnements extérieurs loués par 4 entreprises.

○ Evènements importants concernant la gestion immobilière.

- *Concernant le bail Thales portant sur une surface 47 107 m² et 1346 parkings commercial à effet du 1^{er} janvier 2009, pour une durée de neuf années expirant le 31/12/2017.*

Le locataire souhaitant revoir certaines des conditions de son bail, il s'est rapproché de son propriétaire qui, par courrier en date du 12 décembre 2008, a accepté de réviser le loyer annuel à compter du 1^{er} janvier 2009, et de supprimer l'indexation suivant la variation de l'indice INSEE du coût de la construction. La variation du loyer étant convenus entre les parties et définie au bail.

Ces modifications, étaient conditionnées à la résiliation anticipée du bail en date du 1^{er} janvier 2002, et à la conclusion d'un nouveau bail à compter du 1^{er} janvier 2009 pour une durée de 9 années dont 6 années fermes.

En conséquence le 9 mars 2009, notre Société a conclu un nouveau Bail avec la société THALES, portant sur une surface de 47 107 m² et 1346 parkings et venant en remplacement du bail en date du 01/01/2002, résilié en date du 31 décembre 2008

Ainsi le bail conclu en date du 9 mars 2009, est conclu pour une durée de 9 années consécutives dont 6 années fermes, à compter du 1^{er} janvier 2009 pour se terminer le 31 décembre 2017.

- *Concernant le bail HUMIREL, à effet du 01/07/1998, pour une durée de neuf ans fermes expirant le 30 juin 2007, portant sur un total de 2 500m² et 41 parkings.*

Nous vous rappelons que par un courrier en date du 29 décembre 2006, la société HUMIREL a confirmé son souhait de prolonger son contrat de Bail pour 3 ans, soit au 30 juin 2010.

Le contrat de Bail de la société HUMIREL prenait fin initialement au 30 juin 2007.

La société THALES a manifesté un intérêt certain pour les surfaces actuellement occupées par la société HUMIREL. Nous sommes à ce jour dans l'attente d'une proposition locative de la société THALES en bonne et due forme afin de se positionner sur ce dossier.



o Dettes et emprunts

Il est rappelé que dans le cadre de la convention de centralisation de trésorerie, conclue le 18 avril 2006, il a été consenti, à la société KALKALIT TOULOUSE, plusieurs avances par les sociétés du groupe qui, au 31 décembre 2009, s'élevaient à 7 171 310 euros réparti comme suit :

Kalkalit Colombes	18 220 €
Kalkalit Fleury	2 207 388 €
Kalkalit Moirans TIV	875 696 €
Kalkalit Moirans LCD	25 441 €
Kalkalit Valcrêtes	299 514 €
Kalkalit Valdolines	392 886 €
Kalkalit Toulouse AGE	3 302 172 €
Kalkalit portfolio	49 992 €

❖ KALKALIT VALCRETES

Il est rappelé que la société KALKALIT HOLDING TH est propriétaire d'une part sociale sur les 40 000 composant le capital social de la société KALKALIT VALCRETES, elle-même propriétaire et ayant pour unique actif un ensemble immobilier, sis à Valbonne (06) – 399 route des crêtes d'une surface de 11 712 m² environ et composé de 270 emplacements de stationnements ainsi entièrement loué à la société THALES en vertu d'un bail ferme de neuf années arrivant à échéance le 31 décembre 2010, pour un loyer annuel HT de 1 364 187,35 euros révisé en date du 1^{er} janvier 2008 conformément aux termes du bail à effet du 1^{er} janvier 2002.

o Evènements importants concernant la gestion immobilière.

Nous vous rappelons que le bail THALES a pris fin en date du 31 décembre 2008 moyennant le versement d'une indemnité de résiliation anticipée payable avant le 30 janvier 2009.

En date du 5 mai 2009, l'avenant de résiliation anticipée a été régularisé et l'indemnité versée par THALES.

L'avenant a été conclu aux conditions suspensives suivantes :

- L'enlèvement par THALES de tous matériels et équipements en place
- La signature de nouveaux baux commerciaux avec les anciens sous-locataires du site (SIVEA, NOVEA, EUROTORP, UDSI, FACEO, ACHAT SERVICES)

Différents points ont été faits avec les Représentants de la Société FACEO FM concernant la mise en place d'un contrat de Facility Management sur le site.

Lors des réunions en date du 8 octobre 2009 et 16 octobre 2009 avec les Représentants de la Direction THALES, la situation des sous-locataires a été examinée afin que puissent être définies les modalités de régularisation de nouveaux baux avec ces différentes entités.



La société ACHAT SERVICES est à la recherche de locaux sur la zone de Sophia Antipolis. Par conséquent elle souhaiterait quitter le site de VALCRETES.

o Elargissement de la route des Crêtes

Le projet d'élargissement de la route des Crêtes date du début des années 2000. L'enquête d'utilité publique a été réalisée en 2006.

Le projet prévoit la création d'un rond point qui pourrait améliorer grandement l'accès au site.

Le Bailleur a informé en date du 30 juin 2009 officiellement le locataire des travaux qui allaient être entrepris. Ce dernier a participé de manière active aux discussions entreprises avec l'administration. Les travaux ont débuté fin juin sur le rond-point sans que le Bailleur et le Locataire n'aient été mis au courant.

Les travaux sont toujours en cours à ce jour sur le rond-point. Les dégagements et les accès au site ont été grandement améliorés.

Une communication a été faite auprès de l'administration afin que Bailleur et Locataire soient informés de l'avancée des travaux.

o Dettes et emprunts

En date du 18 Avril 2006 la société KALKALIT VALCRETES a contracté, auprès de la société KALKALIT PORTFOLIO TH, un prêt intragroupe pour un montant principal est de 10 302 830 euros portant intérêt à Euribor trois mois + 1,46 % dont le solde est, au 31 décembre 2009, de 9 982 740 euros.

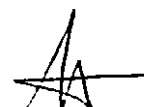
Les intérêts courus au titre de cet exercice sont de 509 675 euros.

- Convention de centralisation de trésorerie

Nous vous rappelons que dans le cadre de la convention de centralisation de trésorerie, la société Kalkalit valcretes a consenti des prêts à ses sociétés sœurs pour un montant total de 299 514 euros.

Les intérêts courus au titre de cet exercice sont de 11 530 euros.

La société Kalkalit valcreté a également consenti un prêt à la société KALKALIT PORTFOLIO dont le solde apparaît en compte courant au 31 décembre 2009 pour un montant de 1 175 679.



❖ KALKALIT VALDOLINE

Il est rappelé que la société KALKALIT HOLDING TH est propriétaire d'une part sociale sur les 40 000 composant le capital social de la société KALKALIT VALDOLINE elle-même propriétaire et ayant pour unique actif un ensemble immobilier, sis à Valbonnes / Sophia-Antipolis (06) – 525, route des dolines d'une surface de 32 751 m² environ et composé de 752 emplacements de stationnements extérieur est, à ce jour entièrement loué par trois entreprises dont la société THALES.

○ Evènements importants concernant la gestion immobilière

- *Concernant le Bail THALES portant une surface de 29 043 m² et 661 parkings en date du 1^{er} janvier 2009 pour une durée de neuf années expirant le 31 décembre 2017.*

Un nouveau bail a été régularisé avec la société THALES en date du 9 mars 2009, pour une durée de neuf années dont six années fermes, prenant effet le 1^{er} janvier 2009 et expirant le 31 décembre 2017. Ce bail porte sur une surface de 29 043 m² et 661 emplacements de stationnement.

○ Travaux

En date du 31 mars 2009, les travaux à la charge des locataires prévus en 2008 ont été réalisés, à savoir : la réfection d'installations de chauffage sur le bâtiment A, le remplacement d'un groupe de production frigorifique, la remise en état des monte-charge et, du remplacement des éclairages du bâtiment C.

Suite à un phénomène de dilatation et à des mouvements aux jonctions des bâtiments, la société THALES a été amenée à entamer des travaux de réfection de sols.

Des travaux de réfection de certains blocs sanitaires ont également été engagés.

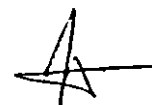
Les travaux proposés sur l'exercice 2010 portent :

- *sur la 2^{ème} tranche de travaux d'étanchéité des terrasses A et B situées en rez de chaussée. Ces travaux doivent être réalisés rapidement en raison d'une généralisation des infiltrations sur cette zone.*
- *Sur le réaménagement des parkings suite aux travaux d'extension de la route des Crêtes*

Ces travaux sont aujourd'hui indispensables et permettront de recréer environ 15 parkings. Pour mémoire, une vingtaine d'emplacements ont été supprimés dans le cadre de l'expropriation.

○ Elargissement de la route des Crêtes

Le projet d'élargissement de la route des Crêtes date du début des années 2000. L'enquête d'utilité publique a été réalisée en 2006.



Le projet prévoit la création d'un rond point qui pourrait améliorer grandement l'accès au site. En date du 30 juin 2009, les travaux ont débuté sur le rond-point sans que le Bailleur et le Locataire n'aient été mis au courant.

Une communication a été faite auprès de l'administration afin que Bailleur et Locataire soient informés de l'avancée des travaux.

o *Dettes et emprunts*

En date du 18 Avril 2006 la société KALKALIT VALDOLINES a contracté, auprès de la société KALKALIT PORTFOLIO TH, un prêt intragroupe pour un montant principal est de 19 524 646 euros portant intérêt à Euribor trois mois + 1,46 % dont le solde est, au 31 décembre 2009, de 19 164 819 euros.

Les intérêts courus au titre de cet exercice sont de 968 953 euros.

a. *Convention de centralisation de trésorerie*

Nous vous rappelons que dans le cadre de la convention de centralisation de trésorerie, la société KALKALIT Valdoline a consenti des avances à ses sociétés sœurs.

Au 31 décembre 2009, le montant total de ces avances s'élevait à 452 134 euros.

La société Kalkalit Valdoline a également consenti une avance à la société KALKALIT PORTFOLIO qui apparaissait au 31 décembre 2009, en compte courant à hauteur de 8 196 872 euros.

❖ *KALKALIT VERSAILLES*

Il est rappelé que la société KALKALIT HOLDING TH est propriétaire d'une part sociale sur les 500 composant le capital social de la société KALKALIT VERSAILLES, elle-même propriétaire et ayant pour unique actif un ensemble immobilier, sis à Versailles (78) – 2, esplanades Grand Siècle, d'une surface de 5 762 m² environ et composé de 110 emplacements de stationnements extérieur est, à ce jour loué par sept entreprises et compte 835 m² vacants ainsi que 34 emplacements de parkings.

o *Evènements importants concernant la gestion immobilière*

- *Concernant le bail INVESTISSEMENT CONSEIL portant sur une surface de 381 m² et 4 parkings en date du 1^{er} août 2005 expirant le 31 juillet 2015.*

Le locataire nous a fait part de sa volonté de s'étendre sur le site. Par conséquent, nous leur avons proposé les locaux anciennement loués par GECI SYSTEMES.

Mais le locataire nous a indiqué ne plus donner suite pour le moment. Par conséquent, il convient de poursuivre la commercialisation.

Par courrier en date du 12 décembre 2008, le locataire nous a informés de ses difficultés financières.

Leur représentant s'est engagé à payer toutes sommes dues pour le 30 juin 2009.

A ce jour, le locataire doit au propriétaire la somme 82 150 euros.



- *Concernant le bail EFPY portant sur une surface de de 1 126 m² et 27 parkings loués selon bail commercial en date du 1^{er} janvier 2009 pour une durée de six années.*

La société EFPY a accepté de relouer les locaux occupés auparavant par la société MMA.

Une résiliation anticipée du bail par la société MMA a été régularisé le 31 mars 2009 à certaines conditions :

- *reprise totale des locaux par la société EFPY avec toutes les garanties quant à la solvabilité*
- *paiement par MMA de la franchise de loyer accordée au futur locataire.*

- *Concernant le Bail TPGY*

Il est rappelé que la trésorerie des Yvelines s'est rapprochée de notre gestionnaire immobilier afin de renégocier les termes et conditions de son ancien bail.

En conséquence un nouveau bail à effet au 1^{er} juillet 2009 a été conclu au cours de l'exercice 2009.

Surface de 405,83 mètres carrés et 10 parkings loués selon bail en date du 1^{er} juillet 2009 pour une durée de six ans.

○ *Dettes et emprunts*

En date du 18 Avril 2006 la société KALKALIT VERSAILLES a contracté, auprès de la KALKALIT PORTFOLIO TH, un prêt intragroupe pour un montant en principal de 10 255 039 euros portant intérêt à Euribor trois mois + 1,46 % dont le solde est, au 31 décembre 2009, de 10 111 468 euros.

- *Convention de centralisation de trésorerie*

Nous vous rappelons que dans le cadre de la convention de centralisation de trésorerie, la société Kalkalit Versailles s'est vu consentir des avances par des sociétés sœurs pour un montant total de 30 097 euros.

Les intérêts courus au titre de cet exercice sont de 1 199 euros.

La société Kalkalit Versailles a prêté à la société KALKALIT PORTFOLIO la somme de 1 703 636 euros.

❖ *SCI 19 RUE JEAN LOLIVE.*

Il est rappelé que la société KALKALIT HOLDING TH est propriétaire d'une part sociale sur les 800 composant le capital social de la société SCI 19 RUE JEAN LOLIVE elle-même propriétaire et ayant pour unique actif un ensemble immobilier, sis à Bagnolet (93) – 19, rue Jean Lolive, d'une surface de 8 183 m² environ et composé de 111 emplacements de stationnements extérieurs entièrement loué par environ 30 sociétés:

Cet ensemble immobilier d'une surface de 8 183 m² environ et composé de 111 emplacements de stationnements extérieurs est, à ce jour loué à hauteur de 3 894 m² et 73 parkings par environ 20 locataires.

A ce jour 4 680 m² et 41 parkings sont vacants et font l'objet d'une commercialisation.



Il est par ailleurs à noter que la SCI 19 rue Jean Lolive a été approchée dans le cadre d'un projet immobilier, pour lequel notre actif pourrait être racheté. Ce projet est en cours d'étude.

Enfin, il est rappelé qu'à ce jour la SCI 19, rue Jean Lolive compte plusieurs contentieux en cours à savoir :

❖ *Contentieux OGF*

La SCI 19, rue Jean Lolive a été assignée en référé le 7 octobre 2005 par la société OGF qui sollicitait la condamnation sous astreinte de la SCI à lui verser une somme de 1 708 300 euros au titre de la liquidation des astreintes contractuelles incluses dans deux baux conclus en 2003 concernant les travaux devant être exécutés par le bailleur, ainsi que 5 000 euros.

OGF a intenté une action à l'encontre de la SCI 19 Jean Lolive devant le juge du fond pour obtenir la liquidation des astreintes figurant aux baux.

Par jugement en date du 13 février 2008, le TGI de Bobigny a condamné la SCI Jean Lolive à payer la somme de 807 000 € au titre de la liquidation des astreintes contractuelles au titre du bail conclu le 29 août 2005, la somme de 807 000 € au titre de la liquidation des astreintes contractuelles au titre du bail conclu le 29 août 2005 et la somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du NCPC.

Il a été décidé d'interjeter appel de cette décision.

L'arrêt rendu le 22 janvier 2009 par la 16e chambre - section B de la Cour d'appel de Paris, a réduit considérablement le montant des condamnations prononcées contre la SCI 19 rue Jean Lolive par le Tribunal de Grande Instance de Bobigny puisque la Cour a ramené le montant de la condamnation à 66.000 €, et condamne par ailleurs OGF à verser 2.500 € à la SCI Jean Lolive au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Cet arrêt a été signifié le 9 février à OGF qui avait 2 mois pour se pourvoir en cassation.

Le 7 mai 2009, OGF s'est pourvu en cassation, mais hors délais, la procédure se poursuit malgré tout pour le moment jusqu' à ce qu'une ordonnance de forclusion soit rendue dans le meilleur des cas.

Par ordonnance en date du 25 septembre 2009, la société OGF s'est désistée de son pourvoi. La procédure est donc close.

A ce jour OGF occupe toujours les locaux ayant une surface totale de 511 m² avec 17 parkings loués. Le bail commercial prend effet le 1^{er} septembre 2003 pour une durée de 6 ans et expire le 31 mai 2009.

❖ *Autres contentieux en cours*

- *Concernant le bail commercial « MEDIA TROPICAL » en date du 1er avril 2005, d'une durée de neuf années, expirant le 31 mars 2014, portant sur une surface de 720 m² et 6 parkings :*

La résiliation a eu lieu le 20 décembre 2008 et la libération du local s'est effectuée en date du 31 décembre 2008.



Une audience a eu lieu le 19/06/2009 : le Ministère public poursuit le débiteur en faillite personnelle. A ce jour nous sommes dans l'attente du jugement. Un certificat d'irrecouvrabilité a été transmis par le liquidateur. Une proposition de passage en perte a été acceptée par notre Société.

- *Concernant la société SOPEDIF la dette s'élève à ce jour à 115 812 €. Le gérant de la société a quitté les locaux le 18 mai 2009.*
- *Concernant la société REAL MASTER la dette s'élève à ce jour à 13 210 €. Courant février 2009 le locataire nous a demandé un échéancier de paiement pour solder sa dette locative. Une assignation a été délivrée suite aux impayés cumulés du locataire et au manquement à l'échéancier, mais le locataire ayant quitté les lieux, l'huissier a dressé un PV de carence. Le jugement sera rendu le 6 janvier 2010.*
- *Concernant la société IVAP, le montant de la dette s'élève à ce jour à 6 353 €. En l'absence du règlement du locataire, le décompte a été transmis à un Me Vigny pour poursuivre la procédure en expulsion. L'ordonnance en date du 24 juin 2009 fait droit à toutes nos demandes.*
- *Concernant la société TEMP TEAM le montant de la dette s'élève à ce jour à 26 590 €. La prochaine audience a lieu le 20 janvier 2010. Les locaux ont été libérés le 19 février 2009.*
- *Concernant la société ANSARI le montant des dépenses s'élève à 9 080 €. Le jugement a été rendu le 03 juin 2009. La clause résolutoire a été acquise en date du 25 mai 2008. La société est condamnée au paiement d'une indemnité d'occupation précaire jusqu'à libération des locaux.*

○ *Dettes et emprunts*

En date du 18 Avril 2006 la société SCI 19 JEAN LOLIVE a contracté, auprès de la société KALKALIT PORTFOLIO TH, un prêt intragroupe pour un montant en principal de 5 353 029,19 euros portant intérêt à Euribor trois mois + 1,46 % dont le solde est, au 31 décembre 2009, de 5 278 087 euros.

Ce prêt a fait l'objet, au cours de l'exercice 2009 d'un avenant afin de prendre en compte le transfert de l'ensemble des comptes bancaires de la société à la Banque Palatine.

- *Convention de centralisation de trésorerie*

Nous vous rappelons qu'en date du 18 Avril 2006 La société SCI 19 Jean Lolive a conclu avec la société KALKALIT PORTFOLIO TH une convention de centralisation de trésorerie aux fins de faciliter et de mettre en commun leurs disponibilités de trésorerie en vue notamment de faciliter la gestion de la convention de prêt conclue par la société KALKALIT PORTFOLIO TH.

Nous vous rappelons que dans le cadre de la convention de centralisation de trésorerie, la société SCI 19 Jean Lolive a consenti des prêts à sa mère pour un montant total de 2 773 696 euros.

Les intérêts courus au titre de cet exercice sont de 107 360 euros.



La société SCI 19 Jean Lolive s'est vu prêté par la société Kalkalit Portfolio et la société Kalkalit Osny la somme de 1 687 691 euros.

❖ SNC TOULOUSE AGE.

Il est rappelé que la société KALKALIT HOLDING TH est propriétaire d'une part sociale sur les 170 030 composant le capital social de la société SNC TOULOUSE AGE elle-même propriétaire et ayant pour unique actif un ensemble immobilier, sis à Toulouse- 105, avenue du Général Eisenhower, d'une surface de 50 730 m² environ et composé de 1 387 emplacements de stationnements extérieurs loué par quatre sociétés dont la société THALES.

○ Evènements importants concernant la gestion immobilière.

- Concernant le bail Thales portant sur une surface 47 107 m² et 1346 parkings commercial à effet du 1^{er} janvier 2009, pour une durée de neuf années expirant le 31/12/2017.

Le locataire souhaitant revoir certaines des conditions de son bail, il s'est rapproché de son propriétaire qui, par courrier en date du 12 décembre 2008, a accepté de réviser le loyer annuel à compter du 1^{er} janvier 2009, et de supprimer l'indexation suivant la variation de l'indice INSEE du coût de la construction. La variation du loyer étant convenus entre les parties et définie au bail.

Ces modifications, étaient conditionnées à la résiliation anticipée du bail en date du 1^{er} janvier 2002, et à la conclusion d'un nouveau bail à compter du 1^{er} janvier 2009 pour une durée de 9 années dont 6 années fermes.

En conséquence le 9 mars 2009, notre Société a conclu un nouveau Bail avec la société THALES, portant sur une surface de 47 107 m² et 1346 parkings et venant en remplacement du bail en date du 01/01/2002, résilié en date du 31 décembre 2008

Ainsi le bail conclu en date du 9 mars 2009, est conclu pour une durée de 9 années consécutives dont 6 années fermes, à compter du 1^{er} janvier 2009 pour se terminer le 31 décembre 2017.

- Concernant le bail HUMIREL, à effet du 01/07/1998, pour une durée de neuf ans fermes expirant le 30 juin 2007, portant sur un total de 2 500m² et 41 parkings.

Nous vous rappelons que par un courrier en date du 29 décembre 2006, la société HUMIREL a confirmé son souhait de prolonger son contrat de Bail pour 3 ans, soit au 30 juin 2010.

Le contrat de Bail de la société HUMIREL prenait fin initialement au 30 juin 2007.

La société THALES a manifesté un intérêt certain pour les surfaces actuellement occupées par la société HUMIREL. Nous sommes à ce jour dans l'attente d'une proposition locative de la société THALES en bonne et due forme afin de se positionner sur ce dossier.

o Dettes et emprunts

En date du 18 Avril 2006 la société SNC TOULOUSE AGE a contracté, auprès de la société KALKALIT PORTFOLIO, un prêt intragroupe dont le solde est au, 31 décembre 2008, de 23 553 711 euros, hors intérêts courus.

Ce prêt a fait l'objet, au cours de l'exercice 2009 d'un avenant afin de prendre en compte le transfert de l'ensemble des comptes bancaires de la société à la Banque Palatine.

a. Convention de centralisation de Trésorerie.

Nous vous rappelons que dans le cadre de la convention de centralisation de trésorerie, la société SNC TOULOUSE AGE a consenti des avances à ses sociétés sœurs.

Au 31 décembre 2009, le montant total de ces avances s'élevait à 6 299 419 euros.

La société SNC TOULOUSE AGE a également consenti une avance à la société KALKALIT PORTFOLIO qui apparaissait au 31 décembre 2009, en compte courant à hauteur de 6 916 347 euros.

Enfin, elle s'est vu consentir des avances pour un montant total au 31 décembre 2009 de 496 896 euros.

II. EMPRUNT

En date du 15 janvier 2008 la société JERUSALEM ECONOMIC CORPORATION Ltd a mis à disposition de la société KALKALIT HOLDING TH sous forme d'une facilité de crédit non garantie un montant de 500 000 euros pour une durée de 10 ans pour un montant en principal de 500 000 euros. Le taux d'intérêt s'élève à 8,5 % par an.

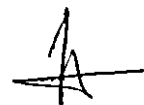
Au 31 décembre 2009 ce prêt apparaissait au passif de notre société pour un montant de 173 912 euros.,

III. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE ;

Il convient de souligner qu'aucun événement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi.

IV. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.



V. EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Il est à noter que notre société va poursuivre son activité de holding et arbitrer son portefeuille d'actifs.

Ainsi, notre société va poursuivre la valorisation de ses actifs par le biais de différents travaux de rénovation ou d'aménagement mais également par la commercialisation des surfaces vacantes de son portefeuille.

VI. COMPTES - RESULTAT - AFFECTATION

Dans le présent rapport est jointe l'annexe du bilan.

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 56 188 euros contre 54 020 euros au titre de l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort en perte à 56 188 euros contre une perte de 56 188 euros au titre de l'exercice précédent.

La société a supporté des charges financières d'un montant de 20 997 euros contre 5 233 euros au titre de l'exercice précédent.

En conséquence le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2009 se traduit par un bénéfice de 1 621 329 euros que nous vous proposons d'affecter intégralement en compte report à nouveau qui verra ainsi son solde débiteur de 136 431 ramené à un solde créditeur de 1 484 898 euros.

En raison de l'affectation du résultat proposé, les capitaux propres de la Société sont reconstitués à hauteur de plus de la moitié du capital société. Il sera demandé à l'associé unique de constater la régularisation de la situation de la société.

Nous vous rappelons en outre, qu'aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au cours des trois derniers exercices clos.

Nous vous rappelons enfin que les résultats au titre des exercices précédents ont été affectés comme suit :

- Au titre de l'exercice clos le 14 Avril 2007, affectation de la perte en compte report à nouveau pour 31 456 euros.*
- Au titre de l'exercice clos le 14 Avril 2008, affectation de la perte en compte report à nouveau pour 36 846 euros.*
- Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, affectation de la perte en compte report à nouveau pour 67 454 euros.*



VII. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS – METHODE D'EVALUATION

Les comptes ont été établis dans le respect des dispositions du plan comptable et en observant les principes de prudence et de sincérité. L'annexe du bilan est jointe au présent rapport.

VIII. SOLDE DES DETTES A L'EGARD DES FOURNISSEURS PAR DATE D'ECHÉANCE

En application des dispositions de l'article L 441-6-1 al 1 du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs, par date d'échéance.

	Plus de 90 jours	de 60 à 90 jours	de 30 à 60 jours	inf. à 30 jours	Total
01/01/2008 au 31/12/2008	27 802,93 €	2 093,00 €		9 179,31 €	39 075,24
01/01/2009 au 31/12/2009	14 683,29 €	9 998,56 €	10 554,70 €	792,35 €	36 028,90

IX. CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L 227-10 DU CODE DE COMMERCE

Il sera demandé à l'associé unique de prendre acte qu'aucune convention relevant de l'article L 227-10 du Code de Commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

X. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 37 000 euros, est réparti en 37 000 actions de 1 euro chacune.

Les 37 000 actions sont intégralement détenues par la société KALKALIT LUX 5 Sarl, société de droit luxembourgeois dont le siège est 47, boulevard Royal L-2449 Luxembourg, immatriculée au registre du commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro B 111 86.

XI. EFFECTIF

La société n'emploie aucun salarié au 31 décembre 2009.

XII. DIRIGEANT SOCIAL


Dans le présent rapport est jointe la liste des autres mandats sociaux de Monsieur Didier UNGLIK, Président de la Société.

Nous vous invitons à adopter les résolutions soumises à votre vote.

Fait à Paris,

Le 11 juin 2010

Le Président »



Le Président donne ensuite lecture du rapport du Commissaire aux comptes.

Personne ne demandant plus la parole, Monsieur le Président met aux voix les décisions suivantes figurant à l'ordre du jour.

PREMIERE DECISION

L'associé unique, après lecture du rapport du Président, approuve les comptes et le bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2009 tels qu'ils sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 1 621 329 euros.

L'associé unique approuve de ce fait toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport.

DEUXIEME DECISION

L'associé unique décide d'affecter le bénéfice de l'exercice, soit la somme de 1 621 329 euros, en totalité en compte report à nouveau qui verra ainsi son solde débiteur de 136 431 ramené à un solde créditeur de 1 484 898 euros.

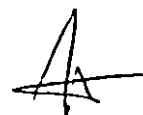
L'associé unique prend acte de l'affectation des exercices précédents comme suit :

- Au titre de l'exercice clos le 14 Avril 2007, affectation de la perte en compte report à nouveau pour 31 456 euros.
- Au titre de l'exercice clos le 14 Avril 2008, affectation de la perte en compte report à nouveau pour 36 846 euros.
- Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, affectation de la perte en compte report à nouveau pour 67 454 euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'associé unique prend acte qu'aucun dividende n'a été distribué au titre d'exercices précédents.

TROISIEME DECISION.

L'associé unique constate qu'en raison de l'affectation de ce résultat, les capitaux propres de la Société se trouvent reconstitués à hauteur de la moitié au moins du capital social et qu'il convient, de faire procéder une inscription modificative au registre du commerce et des sociétés relative à la régularisation de la situation de la société.

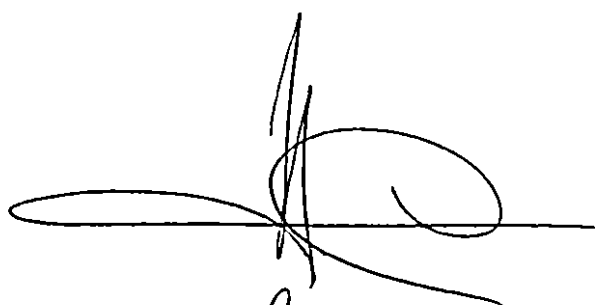


QUATRIEME DECISION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités de dépôt au greffe du Tribunal de Commerce.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et personne ne demandant la parole, la séance est levée.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal, lequel après lecture, a été signé par l'Associé Unique et le Président de la Société.



Le Garant