

PUBLICATIONS PÉRIODIQUES

SOCIÉTÉS COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES (COMPTES ANNUELS)

SOCIÉTÉ FONCIÈRE PARIS ILE-DE-FRANCE

Société anonyme au capital de 18.986.200 Euros
Siège social : 26, boulevard Malesherbes - 75008 Paris
414 877 118 R.C.S. : Paris
Classification sectorielles ICB 8733 – Participation et promotion immobilière

COMPTES PROVISOIRES AU 31 DECEMBRE 2006

A. Comptes consolidés au 31 décembre 2006

I - Bilan consolidé au 31 décembre 2006

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2006 (9 mois)	31.03.2006 (3 mois)	31.12.2005 (12 mois)
Actifs non courants :				
Immobilisations incorporelles	7	8	7	11
Immobilisations corporelles	8	337	87	88
Immeubles de placement	9	250 120	67 770	29 800
Actifs financiers non courants	10	117	38	34
Total actifs non courants		250 582	67 902	29 933
Actifs courants :				
Créances clients	11	2 435	1 564	790
OSRA - souscriptions non versées			34 004	
Autres actifs courants	12	11 559	2 180	1 684
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	7 544	32 969	13 202
Total actifs courants		21 538	70 717	15 676
TOTAL ACTIF		272 120	138 620	45 609

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2006 (9 mois)	31.03.2006 (3 mois)	31.12.2005 (12 mois)
Capitaux propres :				
Capital		18 986	18 986	18 986
Primes		6 952	6 794	6 794
Autres réserves		15 440	11 757	9 236
Réévaluation des instruments financiers				
Titres d'autocontrôle		-294		
Résultat part du groupe		19 558	3 820	3 470
Capitaux propres part du groupe	14	60 642	41 357	38 486
Intérêts minoritaires		0	0	0

Total des capitaux propres		60 642	41 357	38 486
Passifs non courants :				
Obligations remboursables en actions (OSRA)	15	85 011	85 011	
Part à long terme des dettes financières	15	105 878		
Dépôts de garantie	17	3 323	822	681
Provisions				
Impôts différés			7 417	5 560
Dette d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)	18	1 941		
Autres passifs non courants				
Total des passifs non courants		196 153	93 250	6 241
Passifs courants :				
Part à court terme des dettes financières	15	7 656		
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	15	2 574	148	
Dette d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC)	18	1 022		
Dettes sur immobilisations			2 000	
Autres passifs courants	19	4 071	1 865	880
Total des passifs courants		15 324	4 013	880
TOTAL PASSIF		272 120	138 620	45 609

II - Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2006

Période du 1^{er} avril 2006 au 31 décembre 2006

En milliers d'euros	Notes	31.12.2006 (9 mois)	31.03.2006 (3 mois)	31.12.2005 (12 mois)
Revenus locatifs		7 055	1 018	2 653
Produits et charges locatives		7		
Autres produits et charges sur immeubles				
Revenus nets des immeubles	20	7 062	1 018	2 653
Autres produits de l'activité				
Achats consommés				
Charges de personnel		-334	-67	-1 155
Charges externes		-1 082	-495	-793
Impôts et taxes		-72	-12	-5
Dotations aux amortissements et provisions		-38	-9	-10
Autres produits et charges d'exploitation		60		1
Résultat opérationnel courant		5 596	435	691
Résultat des cessions d'immeubles de placement				
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		12 476	5 290	5 085
Résultat opérationnel		18 072	5 725	5 776
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		448	158	108
Coût de l'endettement financier brut		-2 826	-148	
Coût de l'endettement financier net	21	-2 378	10	108
Autres produits et charges financiers	22	-97	0	0
Charge ou produit d'impôt	23	3 960	-1 914	-2 414
Résultat net		19 558	3 821	3 470
Part du groupe		19 558	3 820	3 470
Intérêts minoritaires		0	0	

Résultat par action en euros	25	51,64	10,06	9,14
Résultat dilué par action en euros	25	17,54	3,32	8,80

III - Tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2006

En milliers d'euros	Notes	31.12.2006 (9 mois)	31.03.2006 (3 mois)	31.12.2005 (12 mois)
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		19 558	3 820	3 470
Dotations nettes aux amortissements et provisions		26	9	10
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		-12 476	-5 290	-5 085
Charges calculées (actualisation, IFRS 2)		118		1 117
Résultat sur cessions d'actifs				
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier		7 226	-1 461	-488
Coût de l'endettement financier net		2 378	-10	
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		-3 960	1 914	2 414
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier (A)		5 644	443	1 926
Impôts courants et Exit tax versée (B)		-1 109	-58	-517
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		-7 168	-144	-247
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B + C)		-2 633	241	1 162
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-123 481	-32 685	-1 867
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles				
Acquisition d'immobilisations financières				
Cession d'immobilisations financières, nets d'impôts				
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	26	-20 350		
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		-2 000	2 000	
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-13	-5	
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)		-145 844	-30 690	-1 867
Augmentation et réduction de capital				7 900
Achats et reventes d'actions propres		-293		
Dividende payé (actionnaires de la sté mère et minoritaires)			-949	-1 061
Encaissements liés aux OSRA et BSA		34 004	51 007	80
Encaissements liés aux emprunts		100 000		
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-10 857		
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		197	158	
Autres flux liés aux opérations de financement				
Flux nets de trésorerie lié aux opérations de financement (F)		123 051	50 216	6 919
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		-25 426	19 767	6 214
Trésorerie ouverture		32 969	13 202	6 988
Trésorerie Clôture	26	7 544	32 969	13 202

IV – Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Autres réserves	Actions propres	Résultat groupe	Total part groupe	Intérêts mino- ritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 1er janvier 2005	17 800	8 966			26 766		26 766
Dividende		-1 061			-1 061		-1 061
Réduction de capital	-4 700				-4 700		-4 700
Augmentation de capital	5 886	6 714			12 600		12 600
Reprise provision grosses réparations		214			214		214
Emission de BSA		80			80		80
Résultat social 31 décembre 2005				1 009	1 009		1 009
Charge IFRS 2 BSA et Stock options		1 117		-1 117			
Elimination dotation amortissements				606	606		606
Variation juste valeur 01/01/05 au 31/12/05				5 085	5 085		5 085
Variation Impôts différés				-1 897	-1 897		-1 897
Plus-value VMP				-216	-216		-216
Capitaux propres au 31 décembre 2005	18 986	16 030	0	3 470	38 488	0	38 488
Dividende				-949	-949		-949
Affectation résultat non distribué		2 521		-2 521			
Résultats sociaux 31 mars 2006				107	107	0	107
Elimination dotation amortissements				280	280		280
Variation juste valeur 01/01/06 au 31/03/06				5 290	5 290		5 290
Variation Impôts différés				-1 856	-1 856		-1 856
Capitaux propres 31 mars 2006	18 986	18 551	0	3 820	41 357	0	41 357
Affectation résultat non distribué		3 820		-3 820			
Variation liée au résultat				19 580	19 580	0	19 580
Actions gratuites		21		-21			
Actions Propres			-294		-294		-294
Résultat de cession d'actions propres		1		-1			
Capitaux propres 31 décembre 2006	18 986	22 393	-294	19 558	60 643	0	60 643

1. Informations générales

La Société Foncière Paris Ile-de-France (SFPI) est une société dont l'activité est centrée sur l'acquisition et la location d'immeubles de bureaux et d'activités en région parisienne.

La Société Foncière Paris-Ile-de-France (SFPI) est cotée sur Euronext depuis le 27 mars 2006. Elle a opté pour le régime des Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) avec effet au 1er avril 2006.

2. Faits caractéristiques

La Société a acquis 18 nouveaux immeubles dont 7 indirectement par l'acquisition de sept sociétés immobilières.

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

La société a clôturé son exercice social, d'une durée exceptionnelle de 9 mois, le 31 décembre 2006.

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les premiers comptes consolidés du groupe SFPI au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2006 sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Les comptes consolidés concernent la période du 1er avril 2006 au 31 décembre 2006. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration le 8 février 2007.

La société a également présenté en normes IFRS les comptes des deux exercices précédents, à savoir l'exercice 2005 d'une durée de 12 mois du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2005 et l'exercice 2006 d'une durée exceptionnelle de 3 mois, ouvert du 1er janvier 2006 au 31 mars 2006.

Le groupe SFPI applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations, qui ont été adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2006. Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2006 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

4. Bases de préparation, d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

Ils sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers dérivés, et des instruments financiers détenus à des fins de transaction qui sont évalués à leur juste valeur.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses qui ont un impact sur les montants des actifs et des passifs, des produits et des charges, notamment en ce qui concerne :

- la valorisation des immeubles de placement,
- la valeur de marché des instruments dérivés,
- les provisions,
- les charges locatives, taxes et assurances lorsque leur montant n'est pas définitivement connu à la clôture.

La direction revoit ses estimations et appréciations de manière régulière afin de s'assurer de leur pertinence au regard de l'expérience passée et de la situation économique. Toutefois, en fonction de l'évolution de ces hypothèses, les résultats pourraient différer des estimations actuelles.

5. Principes, règles et méthodes comptables

Méthodes de consolidation.

Les filiales dans lesquelles la société mère exerce un contrôle exclusif sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. La liste des sociétés consolidées est donnée en note 2 "Périmètre de consolidation".

Période de consolidation

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre établissent des comptes ou des situations intermédiaires à même date que celle des comptes consolidés.

Les états financiers consolidés intègrent les états financiers des sociétés acquises à compter de la date de prise de contrôle.

Les périodes de consolidation sont présentées en note 2 "Périmètre de consolidation".

Opérations réciproques

Les créances, dettes, produits et charges résultant d'opérations entre les sociétés consolidées sont éliminés.

Regroupements d'entreprises

Les regroupements d'entreprises sont traités conformément à la norme IFRS 3. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité sur laquelle le groupe acquiert un contrôle exclusif, les actifs acquis et les passifs, ainsi que les passifs éventuels sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition.

La différence éventuelle entre le coût d'acquisition et la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis est portée en compte de résultat, sauf dans l'hypothèse où l'activité de l'entreprise permettrait de justifier l'existence d'un écart d'acquisition positif qui serait inscrit à l'actif et évalué à son coût.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont inscrites au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées par des licences d'utilisation de logiciels informatiques de faible valeur unitaire.

Immeubles de placement (IAS 40)

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour l'utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Le patrimoine immobilier est exclusivement constitué d'immeubles loués en location simple répondant à la définition des immeubles de placement.

La société a retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur correspondant à leur valeur de marché qui doit refléter l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la clôture de l'exercice. Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements, ni de provisions pour dépréciation.

La juste valeur est fondée sur l'évaluation d'experts indépendants et reconnus qui valorisent le patrimoine du groupe à la clôture des comptes semestriels et à la clôture annuelle. Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationale de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I et du rapport COB de février 2002 (COB devenue AMF depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

Certaines méthodes d'évaluation prévalent dans les valeurs retenues :

La méthode par capitalisation du revenu compte tenu de l'état d'occupation, soit actuel, soit théorique,

La méthode par actualisation des flux futurs (Discounted Cash Flow)

La méthode dite de comparaison.

Les valeurs ont été retenues hors droits et hors frais. L'écart entre les justes valeurs d'un exercice à l'autre est enregistré en résultat.

Pour l'établissement du bilan consolidé au 31 mars 2006, la valeur d'expertise hors droits des immeubles de placement du groupe correspond à la valeur retenue lors de l'option pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC).

La variation de juste valeur de chaque immeuble inscrite au compte de résultat est déterminée comme suit :

Valeur de marché n – (valeur de marché n-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice n)

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles hors immeubles de placement sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Les amortissements sont comptabilisés en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée des immobilisations corporelles. Les composants ayant des durées d'utilité plus courtes que la durée de l'immobilisation à laquelle ils se rattachent sont amortis sur leur durée d'utilisation propre. Les durées d'utilité estimées sont de 3 à 10 ans.

Dépréciation des écarts d'acquisition et des immobilisations

Les écarts d'acquisition et les immobilisations incorporelles à durée indéfinies sont soumis à un test de dépréciation lors de chaque clôture annuelle et chaque fois qu'il existe un indice quelconque montrant qu'une diminution de valeur a pu se produire. Les autres immobilisations incorporelles et les immobilisations corporelles font également l'objet d'un tel test chaque fois qu'un indice de perte de valeur existe.

La perte de valeur est la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable de l'actif, celle-ci étant sa valeur d'utilité ou sa valeur de vente, sous déduction des coûts de cession, si cette dernière est supérieure à la valeur d'utilité.

Les immeubles de placement ne font l'objet d'aucune dépréciation du fait qu'ils sont évalués à leur juste valeur.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste comprend les disponibilités, les placements à court terme ainsi que les autres instruments liquides et facilement convertibles dont le risque de perte de valeur est négligeable et dont la maturité est de trois mois au plus au moment de leur date d'acquisition. Les placements à plus de trois mois, de même que les comptes bancaires bloqués ou nantis sont exclus de la trésorerie. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont comptabilisés à la juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées en résultat.

Capitaux propres

Titres d'autocontrôle

Conformément à la norme IAS 32, les titres d'autocontrôle ainsi que les coûts de transaction directement liés sont enregistrés en déduction des capitaux propres consolidés. Lors de leur cession, la contrepartie est comptabilisée en capitaux propres.

Bons de souscription d'actions

Le 8 juillet 2005, la Société a émis 400.000 bons de souscription d'actions (BSA) pour un prix de souscription par BSA de 0,2 euro, soit 80.000 euros. Ce versement a été enregistré au poste "Prime d'émission".

Chaque bon de souscription donne droit de souscrire une action au prix d'exercice de 94,86 € par action. Ils peuvent être exercés au cours de la période comprise entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2013 à hauteur de 20, 40, 60, 80 et 100 % selon que les actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières ont une valeur nette comptable supérieure à 300, 400, 500, 600 et 700 millions d'euros.

Le prix d'émission de l'action a été déterminé sur la base de l'actif net réévalué par action. Compte tenu des modalités d'exercice des BSA (devenant exerçables au fur et à mesure de la croissance du patrimoine immobilier) et du statut des bénéficiaires des BSA (en majeure partie les dirigeants, administrateurs et salariés), les BSA sont considérés comme rémunérant la prestation de développement de la société et ils sont donc traités conformément à la norme IFRS 2 "Paiements fondés sur des actions".

La valeur des BSA a été calculée en retenant le modèle binomial et la charge comptabilisée représente la valeur ainsi déterminée affectée d'un coefficient correspondant à la probabilité de réalisation des objectifs fixés à la date d'octroi. Le montant a été inscrit en charge de personnel dans le compte de résultat de l'exercice 2005.

Options de souscription d'actions

Le Conseil d'administration, dûment autorisé par l'assemblée générale des actionnaires du 8 juillet 2005, a consenti le 16 décembre 2005, au bénéfice du personnel ou dirigeants de la Société dix mille (10.000) options donnant droit, en cas d'exercice par leurs bénéficiaires, à la souscription d'une (1) action nouvelle par option de la Société, correspondant à une augmentation de capital maximale de cinq cent mille euros (500.000 €).

La période d'exercice est fixée du 16 décembre 2005 au 31 mars 2008 et chaque option donne droit de souscrire à une action au prix de 104,53 €.

En application de la norme IFRS 2 "Paiements fondés sur des actions", la juste valeur de ces options correspondant à la juste valeur des services rendus par les détenteurs a été évaluée de façon définitive à la date d'attribution en utilisant le modèle binomial.

Lorsque le salarié a droit instantanément aux instruments de capitaux propres qui lui sont attribués sans conditions, il est présumé que ces instruments rémunèrent une prestation déjà accomplie et qu'il convient ainsi d'enregistrer l'augmentation des capitaux propres et la charge correspondante dès la date d'attribution (en l'espèce au cours de l'exercice 2005).

Actions gratuites

Le Conseil d'administration, dûment autorisé par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 9 février 2006, a attribué le 19 décembre 2006 au bénéfice du personnel salarié et des dirigeants de la société, 10.000 actions gratuites existantes ou à émettre de la Société. Les actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter du jour du Conseil.

En application de la norme IFRS 2 "Paiements fondés sur des actions", la juste valeur de ces actions gratuites est représentative d'une charge enregistrée linéairement sur la durée de 2 ans nécessaire pour que l'attribution devienne définitive.

Délégations au Conseil d'administration

L'assemblée générale des actionnaires du 9 février 2006 a délégué au Conseil d'administration un ensemble de compétences portant notamment sur des augmentations de capital. A ce jour le Conseil d'administration n'a utilisé aucune de ces délégations autres que l'attribution d'actions gratuites.

Emprunts obligataires subordonnés remboursables en actions (OSRA)

SFPI a émis le 6 février 2006 un emprunt obligataire subordonné remboursable en actions (OSRA).

Le 19 janvier 2006 la société a émis 798.977 obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA) pour un montant nominal total de 85.011.152 €. Ces obligations nominatives ont été émises au pair de 106,40 euros pour une durée comprise du 6 février 2006 au 30 avril 2013.

La parité de remboursement est d'une action par OSRA.

Un passif financier est une obligation contractuelle de remettre de la trésorerie ou un autre actif financier alors que les capitaux propres sont un contrat mettant en évidence un intérêt dans une entreprise. Bien qu'en substance la finalité de l'opération d'émission soit la conversion à l'échéance, le contrat d'émission prévoit de remettre de la trésorerie dans certains cas précis. Par suite, les OSRA ont été qualifiées de passif financier en totalité.

La rémunération des OSRA est calculée en retenant le montant le plus élevé entre un taux fixe annuel de 2 % et le dividende par action qui serait distribué au titre du résultat de la période écoulée multiplié par la parité de remboursement des OSRA. Cette rémunération est inscrite en charges financières par contrepartie d'un poste de passif courant. Pour ce qui concerne l'exercice clos le 31 décembre 2006, il a été retenu le principe d'un versement de dividende par action de 4,2 euros, soit un taux de 3,95 %.

Dettes financières

Les emprunts portant intérêts sont comptabilisés initialement à la juste valeur diminuée du montant des coûts de transaction attribuables. Après la comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif ; les frais relatifs à l'émission sont constatés au compte de résultat en charges financières sur la durée de vie des emprunts.

Une ligne de crédit de 100 millions d'euros à taux variable signée le 22 septembre 2006 a fait l'objet d'un tirage pour son montant maximal. Une ligne de crédit complémentaire de 50 millions d'euros a été mise en place mais n'a fait l'objet d'aucun tirage au 31 décembre 2006.

Risques financiers ; instruments financiers dérivés

Les risques financiers supportés par le groupe résultent principalement de son endettement financier à taux variable. Un swap de taux fixe contre taux variable portant sur 50 millions d'euros in fine à 7 ans a été mis en place courant janvier 2007 pour limiter le risque de taux. Le taux fixe de ce swap s'établit à 4,13 % avant marge bancaire. La société mettra en place d'autres instruments suivant la mobilisation des lignes de crédit autorisées.

Dépôts de garantie reçus des preneurs

Les dépôts de garantie n'ont pas donné lieu à actualisation car l'incidence de cette dernière serait non significative.

Fournisseurs

Les dettes fournisseurs sont évaluées à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti. Lorsque les échéances de ces passifs sont brèves, les montants obtenus du fait de l'application de cette méthode sont très voisins de la valeur nominale des dettes, celle-ci étant alors retenue.

Impôts

Régime SIIC

La société a opté à compter du 1er avril 2006 pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). Cette option est également prise dans les sociétés filiales à plus de 95% soumises à l'impôt sur les sociétés.

Cette option entraîne l'imposition au taux réduit de 16,5 % des plus-values latentes relatives aux immeubles détenus par ces sociétés antérieurement soumises à l'IS et des plus values latentes des titres de participations des sociétés relevant de l'art 8 (SCI transparentes) antérieurement détenus.

L'option pour le régime SIIC a pour effet une exonération d'impôt sur les sociétés sur la fraction des bénéfices provenant :

de la location d'immeuble,

des plus-values de cession d'immeubles,

des plus-values de cession de titres de sociétés de personnes

des quotes-parts de bénéfice dans les sociétés de personnes.

En contrepartie, les SIIC sont tenus de distribuer :

85 % des bénéfices provenant des revenus locatifs, avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation,

50 % des plus-values provenant de la cession d'immeuble, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du CGI et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime spécial, les plus-values devant être distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

100 % des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception

L'impôt de sortie de 16,5 % des plus-values latentes sur les immeubles de placement et titres de participation, déterminé lors de l'entrée dans le régime, fait l'objet d'un décaissement sur quatre ans. Cette dette a été inscrite dans les dettes d'impôt courant pour la partie payable à moins d'un an et dans les dettes d'impôt non courant pour celle payable à plus d'un an.

En application de la norme IAS 39, cette dette n'étant pas rémunérée, elle a été actualisée au taux de 3,5 % correspondant au taux du marché sans risque.

La différence entre le montant nominal et la valeur actualisée a un impact positif sur les capitaux propres et donnera lieu à une charge sur les périodes postérieures jusqu'à extinction de la dette.

Impôts différés

Les impôts différés concernent les sociétés ne relevant pas du régime SIIC ou les périodes antérieures à l'option pour ce régime. Ils sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actifs et passif et leurs valeurs fiscales et ils sont calculés sur la base du taux d'impôt attendu.

Provisions

Conformément à la norme IAS 37 une provision est comptabilisée lorsqu'à la date de clôture, le groupe a une obligation résultant d'un évènement passé dont il est probable qu'elle provoquera une sortie de ressources représentative d'avantages économiques et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Le montant provisionné est actualisé au taux sans risque lorsque l'effet temps de l'argent est significatif et dans la mesure où un échéancier fiable peut être déterminé. L'augmentation des provisions enregistrée pour refléter les effets de l'écoulement du temps est inscrite en charge financière. Les provisions dont l'échéance est supérieure à un an ou n'est pas fixée sont classées en passif non courant.

Les actifs et passifs éventuels ne sont pas comptabilisés.

Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés

Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies consentis aux salariés du groupe sont constitués par des indemnités de fin de carrière versées à la date du départ à la retraite. En raison du nombre très faible de salariés et de leur prise d'emploi récente, ces indemnités ne sont pas significatives et ne sont pas comptabilisées.

Il est rappelé que les retraites des salariés du groupe sont versées par des organismes nationaux de retraite fonctionnant par répartition. Le groupe estimant n'avoir aucune obligation au-delà de celle d'avoir à verser les cotisations à ces organismes, celles-ci sont enregistrées en charge de périodes au titre desquelles elles sont appelées.

Revenus locatifs

Le chiffre d'affaires correspond aux loyers des immeubles qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation. Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les avantages accordés aux locataires (franchises, paliers de loyers, ...) dont la contrepartie se trouve dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire, sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

Les produits locatifs sont comptabilisés à la date de facturation et, le cas échéant, le produit d'une période locative se situant au-delà de la date de clôture est porté en produits constatés d'avance (passifs courants).

Produits et charges locatives

Les charges locatives refacturées à l'euro près sont présentées nettes des refacturations faites aux locataires et ne sont pas présentées séparément dans le compte de résultat.

Les charges locatives dont SFPI assume le risque de dépassement (facturation au forfait) sont présentées distinctement en produits et en charges.

Les charges locatives enregistrent l'ensemble des charges locatives, qu'elles incombent au locataire, au propriétaire, aux locaux loués ou vacants.

Autres produits et charges sur immeubles

Les autres produits sur immeubles correspondent aux produits qui ne peuvent être qualifiés de loyer ou de charges locatives refacturées (honoraires et prestations de services divers...).

Les autres charges sur immeubles correspondent aux frais de contentieux, créances douteuses, et charges de travaux n'ayant pas la nature de charges locatives.

Considérant qu'ils sont inclus dans la juste valeur des immeubles de placement, les coûts directs initiaux encourus lors de la négociation et la rédaction des contrats de location simple sont enregistrés en charges lors de la signature des baux auxquels ils se rattachent et ne sont donc pas comptabilisés en charges sur la période de location.

Dans le cas particulier d'une signature en fin d'année pour laquelle les produits locatifs ne commencent à courir qu'à partir de l'année suivante, ces frais sont considérés comme constatés d'avance.

Résultat par action

Le résultat net par action (avant dilution) est calculé en faisant le rapport entre le résultat net part du groupe de l'exercice et le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat net dilué par action prend en compte les actions en circulation et les instruments financiers donnant un accès différé au capital du groupe en ayant un effet de dilution. L'effet dilutif est calculé selon la méthode du "rachat d'actions" selon laquelle le nombre théorique d'actions qui serait émises avec une contrepartie au prix de marché (moyenne des cours de l'action SFPI) vient en diminution du nombre d'actions résultant de l'exercice des droits. Les actions d'autocontrôle sont déduites du nombre moyen pondéré d'actions en circulation qui sert de base au calcul du résultat net par action (avant et après dilution).

Pour le calcul de la dilution relative aux OSRA, le numérateur est égal au résultat net avant dilution augmenté des économies de frais financiers réalisés en cas de conversion.

Les actions gratuites seront dilutives au fur et à mesure que la prestation attendue en contrepartie sera rendue.

Présentation des états financiers

Les actifs et les passifs dont la maturité est inférieure au cycle d'exploitation, généralement égal à 12 mois, sont classés au bilan en actifs et passifs courants. Si leur échéance excède cette durée, ils sont classés en actifs ou passifs non courants.

Les charges au compte de résultat sont présentées selon leur nature.

Dans le tableau de flux de trésorerie, le flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles est obtenu suivant la méthode indirecte, selon laquelle ce flux net est obtenu à partir, du résultat net corrigé des opérations non monétaires, des éléments associés aux flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissement et de financement et de la variation du besoin en fonds de roulement.

Information sectorielle

Un secteur d'activité est un groupe d'actifs et d'opérations engagé dans la fourniture de services qui sont exposés à des risques et à une rentabilité différents de ceux des autres secteurs d'activité de la société.

La société n'a pas identifié de secteurs d'activité différents dans la mesure où son patrimoine est composé uniquement d'immeubles de bureaux et d'activités localisés en région parisienne.

Gestion des risques

Risque de marché

La Société est exposée au risque de fluctuation de la valeur de ses actifs immobiliers et des loyers dont le montant est généralement indexé sur l'indice national du coût de la construction.

Risque de contrepartie

Les locataires sont en majorité des sociétés ne présentant pas de risque significatif quant à leur solvabilité.

Risque de liquidité

Indépendamment des obligations subordonnées remboursables en actions et de la ligne de crédit de 100 millions d'euros qui a fait l'objet d'un tirage dans sa totalité, la Société dispose d'une ligne de crédit confirmée pour un montant de 50 millions d'euros qui n'était pas utilisée au 31 décembre 2006.

Risque de taux

La Société limite la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts par la mise en place d'instruments de couverture (Swap).

6.Périmètre de consolidation

Périmètre et méthodes de consolidation

Sociétés	N° SIREN	% d'intérêts à la clôture	% d'intérêts à l'ouverture	Méthode de consolidation	Périodes prise en compte
SFPI	414 877 118	100	100	Mère	01/04/06 – 31/12/06
SCI 43 rue du Landy	487 965 980	99,99	99,99	IG	01/04/06 – 31/12/06
SCI du chemin de Presles	488 418 476	100	100	IG	01/04/06 – 31/12/06
SARL Maison commune	432 548 071	100	0	IG	01/07/06 – 31/12/06

IG : Intégration globale

Variation de périmètre

Les variations de périmètre sont les suivantes :

Entrée dans le périmètre le 1er juillet 2006 de SARL Maison Commune, SCI de la Rachée, SCI Cités, SCI Cap Rochette, SCI Cap Gaillard, SCI Consortium Linois, SNC Crédoring.

En fin d'exercice les sociétés SCI de la Rachée, SCI Cités, SCI Cap Rochette, SCI Cap Gaillard, SCI Consortium Linois, SNC Crédoring ont fait l'objet d'une dissolution visée par l'article 1844-5 du Code civil entraînant transmission de leur patrimoine à l'associé unique ; la Société Foncière Paris-Ile de France.

7. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.03.2006	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2006
Valeur brute (logiciels)	15	8			23
Amortissements	-8	-8			-16
Valeur nette	7				7

8. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.03.2006	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2006
Agencements et matériel de bureau	98	4			102
Travaux en cours		264			264
Amortissements	-11	-18			-29
Valeur nette	87	250			337

9. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement	Immeubles de placement	Immeubles de placement
	31.12.06	31.03.06	31.12.05
Valeur à l'ouverture	67 770	29 800	24 500
Acquisitions	73 511	32 680	

Acquisition contrat crédit-bail	46 951		
Acquisition financée en crédit-bail	9 838		
Variations de périmètre	36 832		
Travaux capitalisés	2 742		215
Variation de juste valeur	12 476	5 290	5 085
Valeur à la clôture	250 120	67 770	29 800

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	17 701	52 187	33 231	103 119

(En milliers d'euros)	Juste valeur immeuble à l'entrée dans périmètre	- Endettement +/- BFR + Trésorerie	Prix d'acquisition des titres
Acquisition de sociétés foncières	36 832	-15 127	21 705

10. Actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.03.2006	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2006
Titres immobilisés	5			1	6
Dépôts et cautionnements versés	34	12		65	111
Autres actifs non courants					
Total	39	12		66	117

11. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Montant au 31.03.2006
Créances clients et comptes rattachés	2 368	1 564
Clients douteux	205	
Total brut créances clients	2 573	1 564
Dépréciation	-138	
Total net créances clients	2 435	1 564

12. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Montant au 31.03.2006
Créances fiscales et sociales	9 521	60
Instruments dérivés		
Autres créances d'exploitation	1 452	2 037
Charges constatées d'avance	586	83
Total autres actifs courants	11 559	2 180

13. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.03.2006	Variation hors effet périmètre	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2006
Titres de placement sans risque et très liquides	32 847	-26 059		6 787
Disponibilités	123	-720	1 355	757
Trésorerie	32 970	-26 779	1 355	7 544

14. Capitaux propres consolidés

Composition du capital social :

(En euros)	Montant au 31.12.2006	Montant au 31.03.2006
Nombre d'actions	379 724	379 724
Valeur nominale par action en euros	50	50
Capital	18 986 200	18 986 200

Dividende versé :

(En milliers d'euros)	Proposé au titre de l'exercice clos	31/03/2006	31/12/2005
Dividende global versé	1 594 841		949 308
Dividende net par action en euros	4,20	0,00	2,50

Actions d'autocontrôle :

(En euros)	Montant au 31.12.2006	Montant au 31.03.2006
Coût d'acquisition	293 793	
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	2 358	

15. Dettes financières

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2005	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.03.2006
OSRA		85 011			85 011
Emprunts					
Intérêts courus					
Dettes financières à long et moyen terme	0	85 011	0	0	85 011
Emprunts					
Concours bancaires					
Intérêts courus sur OSRA		148			148
Autres intérêts courus					

Dettes financières à court terme	0	148	0	0	148
Total dettes financières brutes		85 159			85 159

(En milliers d'euros)	Montant au 31.03.2006	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2006
OSRA	85 011				85 011
Emprunts		93 750		3 271	97 021
Location financement		8 856			8 856
Dettes financières à long et moyen terme	85 011	102 606	0	3 271	190 888
Emprunts		6 250	-10 829	11 105	6 525
Location financement		981			981
Concours bancaires			-1	1	
Intérêts courus sur OSRA	148	2 426			2 574
Autres intérêts courus		149	-27	27	149
Dettes financières à court terme	148	9 806	-10 857	11 133	10 229
Total dettes financières brutes	85 159	112 412	-10 857	14 404	201 117

L'emprunt obligataire remboursable en actions fait l'objet d'un covenant fondé sur un ratio financier pouvant entraîner son remboursement anticipé. La société est engagée à respecter un ratio de couverture EBITDA/Frais financiers senior de 1,5 au minimum.

La ligne de crédit de 100 millions d'euros fait l'objet des covenants suivants :

LTV globale < 60 %, LTV bancaire < 50 %, DSCR bancaire > 130 %, DSCR global > 120 %, valeur du portefeuille > 100 M€,

Revenu locatif par locataire < 30 %, aucun actif > 30 % de la valeur du portefeuille, seuils ramenés à 25 % à la fin de la première année après la consolidation et 20 % à partir de la fin de la deuxième année.

LTV : Emprunts et dettes bancaires / Valeur de marché des actifs immobiliers

DSCR : Revenu net d'exploitation / Echéances liées aux emprunts

(En milliers d'euros)	31/12/2006 Avant prise en compte des instruments financiers	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	31/03/2006
OSRA à taux variable	85 011			85 011	85 011
Emprunts à taux variable	100 000	6 250	33 333	60 417	
Emprunts taux fixe	3 547	275	1 206	2 066	
Dettes location financement taux fixe	9 838	981	4 084	4 772	

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 31/12/2006	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Prix de levée de l'option
Redevances location financement	11 802	1 351	5 402	2 000	3 049

16. Endettement financier net

L'endettement financier net est constitué de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie nette, tels que définis par la recommandation du Conseil National de la Comptabilité n°2004-R.02 du 27 octobre 2004.

(En milliers d'euros)	31/12/2006	31/03/2006	Variation
Dettes financières brutes	201 119	85 159	115 960
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-7 544	-32 969	25 425

Endettement financier net	193 575	52 190	141 385
----------------------------------	----------------	---------------	----------------

17. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.03.2006	Variation hors effet périmètre	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2006
Dépôts de garantie	822	1 431	1 071	3 323

18. Dette d'impôt

(En milliers d'euros)	Dette 01/04/2006	Augmentation	Diminution	Dette au 31/12/2006
Dette exit tax avant actualisation	3 670	555	-1 056	3 169
Effet actualisation	-266	-36	97	-205
Dette d'exit tax	3 404	519	-959	2 964

(En milliers d'euros)	Dette au 31/12/2006	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans
Dette exit tax avant actualisation	3 169	1 056	2 112
Effet actualisation	-205	-102	-103
Échéances dette d'exit tax	2 964	954	2 009

19. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Montant au 31.03.2006
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	859	314
Instruments financiers dérivés		
Dettes sociales	513	246
Autres dettes courantes	678	80
Produits constatés d'avance	2 021	1 225
Total autres passifs courants	4 071	1 865

20. Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	31/12/2006	31/03/2006
Revenus locatifs	7 055	1 018
Charges locatives facturées au forfait	128	
Autres produits sur immeubles		
Total des produits sur immeubles	7 183	1 018
Charges locatives (avec refacturation forfaitaire)	-120	
Autre charges sur immeubles		

Total des charges sur immeubles	-120	0
Revenu net des immeubles	7 063	1 018

21.Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	31/12/2006	31/03/2006
Revenus VMP monétaires <3 mois	439	152
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	9	6
Résultat des couvertures de taux		
Produits de trésorerie	448	158
Intérêts sur ORA	-2 426	-148
Intérêts sur emprunts et découverts	-400	
Résultat des couvertures de taux		
Coût de l'endettement financier brut	-2 826	-148
Coût de l'endettement net	-2 378	10

22.Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	31/12/2006	31/03/2006
Actualisation Exit tax	-97	
Autres produits et charges financiers	-97	

23.Impôt sur les bénéfices

(En milliers d'euros)	31/12/2006	31/03/2006	31/12/2005
Impôts courants	-53	-58	-517
Exit tax	-3 404	0	0
Impôts différés	0	-1 856	-1 897
Annulation impôts différés suite option SIIC	7 417	0	0
Total	3 960	-1 914	-2 414

La société a opté pour le régime fiscal des SIIC à compter du 1er avril 2006. Ce changement de régime fiscal s'est traduit par la reprise des impôts différés passif constatés sur les plus values latentes des actifs immobiliers calculés au taux normal de l'IS et par la constatation en charge d'une Exit Tax calculée sur la base des plus values latentes au 1er avril 2006 au taux de 16.50%.

24.Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	31/12/2006	31/03/2006	31/12/2005
Bénéfice avant impôts	15 598	5 734	5 885
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	-5 199	-1 911	-1 962
Charge BSA et Options non déductible	0	0	-372
Incidence des décalages	0	-3	-81
Impôt sur boni de confusion	-53	0	0

Incidence du secteur non taxable	5 199	0	0
Reprise des impôts différés	7 417	0	0
Exit tax actualisée	-3 404	0	0
Charge ou produit d'impôt	3 960	-1 914	-2 415

25. Résultat par action

Calcul du résultat par action	31/12/2006	31/03/2006	31/12/2005
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	19 558	3 820	3 470
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (a)	379 724	379 724	379 724
Nombre moyen pondéré d'actions auto-détenues (b)	-959	0	0
Nombre moyen pondéré d'actions retenues (a-b)	378 765	379 724	379 724
Résultat par action (en euros)	51,64	10,06	9,14

Calcul du résultat dilué par action au 31 décembre 2005	Impact sur le résultat	Résultat cumulé	Nombre d'actions	Nombre d'actions cumulés	Résultat net par action en €
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	3 470	3 470	379 724	379 724	9,14
Actions dilutives au titre de l'exercice des options	0	3 470	577	380 301	9,13
Actions dilutives au titre de l'exercice des BSA	0	3 470	14 137	394 438	8,80

Calcul du résultat dilué par action au 31 mars 2006	Impact sur le résultat	Résultat cumulé	Nombre d'actions	Nombre d'actions cumulés	Résultat net par action en €
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	3 820	3 820	379 724	379 724	10,06
Dilution au titre de l'exercice des options	0	3 820	577	380 301	10,04
Dilution au titre de l'exercice des BSA	0	3 820	14 137	394 438	9,68
Dilution liée au remboursement des ORA	148	3 968	798 977	1 193 415	3,32

Calcul du résultat dilué par action au 31 décembre 2006	Impact sur le résultat	Résultat cumulé	Nombre d'actions	Nombre d'actions cumulés	Résultat net par action en €
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	19 558	19 558	379 724	379 724	51,51
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	19 558	-959	378 765	51,64
Dilution au titre de l'exercice des options	0	19 558	1 057	379 822	51,49
Dilution au titre de l'exercice des BSA	0	19 558	74 685	454 507	43,03
Dilution liée au remboursement des ORA	2 426	21 984	798 977	1 253 484	17,54

26. Détail de certains postes du tableau des flux de trésorerie

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	231/12/2006	31/03/2006
-----------------------	-------------	------------

Trésorerie et équivalent de trésorerie	7 544	32 969
Concours bancaires et intérêts courus	0	0
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	7 544	32 969

Montant des acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise :

(En milliers d'euros)	31/12/2006	31/03/2006
Acquisitions de filiales	-21 705	0
Trésorerie nette acquise	1 354	0
Total	-20 351	0

27. Evénements postérieurs à la clôture

La société a procédé au cours du début du 1er trimestre 2007 à la poursuite de son programme d'acquisition qui se traduira par l'entrée en patrimoine de plusieurs nouveaux actifs immobiliers.

28. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	31/12/2006	31/03/2006
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées	50 000	
Avals et cautions reçus		
Autres engagements reçus	5 635	
Total engagements actif	55 635	0
Engagements donnés :		
Hypothèques et nantissements consentis	3 547	
Avals et cautions, garanties donnés		
Engagements d'acquisition d'immeubles de placement	5 635	29 700
Commandes de réparation et d'entretien		
Engagements d'achats de titres		
Engagements de ventes de titres		
Autres engagements donnés		
Total engagements passif	9 182	29 700

La société bénéficie par ailleurs de garanties locatives et de garanties de passif qui ont été signées dans le cadre d'opérations d'acquisitions de sociétés propriétaires d'actifs immobiliers. Ces garanties n'ont pas fait l'objet de valorisation dans le cadre des engagements hors bilan.

29. Relations avec les parties liées

<i>Avantages dirigeants (En milliers d'euros)</i>	31/12/2006	31/03/2006
Salaires	45	15
Avantages postérieurs à l'emploi		
Païement en actions (actions gratuites)	21	
Rémunération globale	66	15

La rémunération des 3 mandataires sociaux et de certains membres du Conseil d'administration se présente comme suit sur la période :

30.Effectifs

Effectifs	Cadres	Non cadres	Total
Total des effectifs	3	2	5

Information relative à la transition aux normes IFRS et à l'élaboration de l'information financière comparative.

Information financière comparative et options retenues

L'information comparative présentée au 31 mars 2006 et au 31 décembre 2005 est une information retraitée selon les normes IFRS.

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2005 était composé de la seule société SFPI du fait qu'elle ne détenait aucune filiale en activité sur cette période. Les comptes présentés sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2005 correspondent donc aux comptes individuels de SFPI retraités selon les normes IFRS.

Les comptes consolidés de l'exercice de 3 mois clos le 31 mars 2006 ont été établis par intégration globale des deux filiales détenues à cette date, la SCI 43 rue du Landy créée le 13 janvier 2006 et la SCI du Chemin de Presles créée le 7 février 2006.

Les options retenues par le Groupe dans le cadre des dispositions de la norme IFRS 1 sur la première application des normes IFRS le 1er janvier 2005 sont les suivantes :

. Immobilisations corporelles : Application de la méthode de la juste valeur aux immeubles de placements (IAS 40). En cas d'absence d'expertise externe à une date visée par l'information financière comparative la Direction a procédé elle-même à l'estimation de la juste valeur.

. Impôts différés : Prise en compte un impôt différé sur les plus-values immobilières latentes calculé sur la base du taux de droit commun, soit 33,1/3% (IAS 12), régime fiscal dont relevait le groupe SFPI avant l'option pour le régime SIIC le 1er avril 2006.

. IFRS 2 : Application de la norme IFRS 2 "Paiements en actions" aux bons de souscription d'actions et aux options de souscription. La charge liée à l'application de cette norme a été comptabilisée sur l'exercice clos le 31 décembre 2005.

. Regroupements d'entreprises (IFRS 3) : Sans objet du fait qu'au 1er janvier 2005 aucune filiale n'était détenue.

. Engagements de retraite (IAS 19) : Sans objet en l'absence de salariés au 1er janvier 2005 et retraitement non significatif sur la période postérieure.

. Instruments financiers : Application des normes IAS 32 et IAS 39 depuis le 1er janvier 2005 mais ces normes n'ont eu aucune incidence sur les comptes hormis la prise en compte des plus-values sur titres de placement.

Réconciliation des capitaux propres entre les normes françaises et les normes IFRS

(En milliers d'euros)	Capital	Réserves et résultat	Total capitaux propres
Capitaux propres au 1er janvier 2005 normes françaises	17 800	1 424	19 224
Annulation coût amorti de l'immeuble		-13 510	-13 510
Juste valeur immeuble de placement		24 500	24 500
Impôts différés		-3 663	-3 663
Plus-value titres de placement		216	216
Capitaux propres au 1er janvier 2005 normes IFRS	17 800	8 966	26 766

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Autres réserves	Résultat groupe	Total capitaux propres
Capitaux propres 31 décembre 2005 normes françaises	18 986	7 371	1 009	27 366
Elimination coût amorti		-13 510	606	-12 904
Juste valeur immeuble de placement		24 500	5 085	29 585
Impôts différés		-3 663	-1 897	-5 560
Charge IFRS 2 BSA et Stock options		1 117	-1 117	
Plus-value titres de placement		216	-216	
Capitaux propres 31 décembre 2005 normes IFRS	18 986	16 030	3 470	38 487

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Autres réserves	Résultat groupe	Total capitaux propres
Capitaux propres 31 mars 2006 normes françaises	18 986	7 431	107	26 307
Elimination coût amorti		-45 799	280	-45 520
Juste valeur immeubles de placement		62 480	5 290	67 770
Impôts différés		-5 560	-1 856	-7 417
Capitaux propres 31 mars 2006 normes IFRS	18 986	18 551	3 820	41 357

Passage du bilan consolidé au 31 décembre 2005 en normes françaises aux normes IFRS

A l'actif :

Les actifs corporels ont été diminués de la valeur nette comptable des immeubles (-13.119 K€).

La ligne "Immeubles de placement" a été créée et comprend les immeubles de placement évalués à leur juste valeur (29.800 K€) correspondant à :

- Valeur nette comptable au 1er janvier 2005 13.510 K€

- Mise à juste valeur au 1er janvier 2005 10.990 K€

Juste valeur immeubles de placement au 1er janvier 2005 24.500 K€

- Travaux capitalisés sur l'exercice 215 K€

- Variation de juste valeur en résultat 2005 5.085 K€

Juste valeur immeubles de placement au 31 décembre 2005 29.800 K€

Au passif :

L'incidence sur les capitaux propres est présentée au point 31.1.2.

La ligne impôt différé passif calculé au taux de 33,1/3 % porte principalement sur la plus-value latente enregistrée sur les immeubles de placement (Nota : L'option pour le régime SIIC le 1er avril 2006 a eu pour effet la reprise en résultat des impôts différés passifs et la comptabilisation en charge d'une Exit tax calculée au taux de 16,5 % ; cf. note 23).

Passage du compte de résultat 2005 en normes françaises aux normes IFRS

En milliers d'euros	Notes	31.12.2005	Impact IFRS	31.12.2005
		Référentiel français		IFRS
Revenus nets des immeubles		2 653	0	2 653
Autres produits de l'activité				
Achats consommés				
Charges de personnel	(a)	-38	-1 117	-1 155
Charges externes		-793	0	-793
Impôts et taxes		-5	0	-5
Dotations aux amortissements et provisions	(b)	-616	606	-10
Autres produits et charges d'exploitation		1	0	1
Résultat opérationnel courant		1 202	-511	691
Produits et charges exceptionnels				
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(c)	0	5 085	5 085
Résultat opérationnel		1 202	4 574	5 776
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	(d)	325	-216	108
Coût de l'endettement financier brut				
Coût de l'endettement financier net		325	-216	108
Autres produits et charges financiers			0	

Charge ou produit d'impôt	(e)	-517	-1 897	-2 414
Résultat net		1 009	2 461	3 470

Application de la norme IFRS 2 Paiements en actions (Stock-options et Bons de souscription d'actions visés au § 5.10 de l'annexe) ; comptabilisation d'une charge de personnel par contrepartie du poste de réserves consolidées

Annulation de la dotation aux amortissements sur l'immeuble suite à l'option pour l'application de la norme IAS 40

IAS 40 : Mise à la juste valeur de l'immeuble de placement détenu au 31 décembre 2005

IAS 32 et 39 : Retraitement des plus-values latentes sur titres de placement à l'ouverture et à la clôture

IAS 12 : Impôts différés (essentiellement sur le retraitement de la juste valeur)

B. Comptes sociaux au 31 décembre

I. - Bilan (En Euros)

ACTIF	Valeur brute	Amort. provisions	Valeur nette 31/12/2006	Valeur nette 31/03/2006	Valeur nette 31/12/2005
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets, licences, ...	23 398	15 710	7 688	7 053	10 783
Droit au bail	46 951 372		46 951 372		
Autres immobilisations incorporelles	1 131 064		1 131 064		
Total Immobilisations incorporelles	48 105 834	15 710	48 090 124	7 053	10 783
Immobilisations corporelles					
Terrains	62 314 200		62 314 200	2 664 047	2 664 047
Constructions	85 189 008	11 619 081	73 569 926	10 301 287	10 454 935
Autres immobilisations corporelles	102 077	29 212	72 865	87 243	87 741
Immobilisations corporelles en cours	778 758		778 758		
Total Immobilisations corporelles	148 384 043	11 648 293	136 735 749	13 052 577	13 206 723
Immobilisations financières					
Participations	5 691 879		5 691 879	21 498	9 999
Créances rattachées à des participations	36 283 856		36 283 856	31 246 667	
Autres immobilisations financières	111 483		111 483	33 775	33 775
Total Immobilisations financières	42 087 218		42 087 218	31 301 940	43 774
TOTAL Immobilisations	238 577 095	11 664 004	226 913 091	44 361 570	13 261 280
Avances et acomptes versés	281 750		281 750	1 487 450	1 500 500
Clients	1 801 512	119 817	1 681 695	1 024 313	790 359
Autres créances	10 095 758		10 095 758	34 280 740	147 452
Valeurs mobilières de placement	6 847 170		6 847 170	32 273 379	13 179 196
Disponibilités	701 705		701 705	20 268	12 415
Charges constatées d'avance	585 010		585 010	80 666	35 623
TOTAL	20 312 904	119 817	20 193 087	69 166 817	15 665 546
TOTAL ACTIF	258 889 999	11 783 820	247 106 178	113 528 386	28 926 826

PASSIF	31/12/2006	31/03/2006	31/12/2005
Capital	18 986 200	18 986 200	18 986 200
Primes d'émission, de fusion, ..	6 952 296	6 793 800	6 793 800
écart de réévaluation	18 364 919		
Réserve légale	418 544	412 839	362 372
Autres réserves	207 946		

Report à nouveau	332 336	223 931	214 372
Résultat de l'exercice	1 602 887	114 110	1 009 336
CAPITAUX PROPRES	46 865 127	26 530 880	27 366 080
AUTRES FONDS PROPRES	85 011 153	85 011 153	
Provisions pour risques et charges			
Dettes			
Intérêts courus sur ORA	2 574 238	148 129	
Emprunts et dettes auprès d'êts de crédit	103 695 752		
Emprunts et dettes financières diverses	3 109 349	680 811	680 811
Avances et acomptes reçus	37 022		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	691 537	266 443	46 505
Dettes fiscales et sociales	3 204 399	210 171	152 630
Autres dettes	631 663		
Produits constatés d'avance	1 285 938	680 799	680 799
TOTAL Dettes	115 229 898	1 986 353	1 560 746
TOTAL PASSIF	247 106 178	113 528 386	28 926 826

Compte de résultat (en euros)

	2006 (9 mois)	2006 (3 mois)	2005 (12 mois)
Produits d'exploitation			
Prestations de services (Loyers)	4 076 524	680 799	2 653 269
Transferts de charges d'exploitation	858 445		
Autres produits	77 623		1 016
Total des produits d'exploitation	5 012 591	680 799	2 654 285
Charges d'exploitation			
Autres achats et charges externes	1 249 009	453 118	793 211
Impôts et taxes	554 990	1 837	5 373
Charges du personnel	304 033	67 337	37 947
Dotations aux amortissements	1 389 141	163 012	615 803
Dotations aux provisions pour risques et charges			
Total des charges d'exploitation	3 497 172	685 305	1 452 334
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 515 420	-4 506	1 201 951
Produits financiers			
Produits des participations	1 536 525		
revenus des créances rattachées	951 414	172 383	
revenus des valeurs mobilières de placement	155 537	45 595	
produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	251 503	106 700	324 672
Total des produits financiers	2 894 979	324 678	324 672
Charges financières			
Intérêts des ORA	2 426 109	148 129	
Intérêts et charges assimilées	335 886		
Quote-part de résultat	21 800		
Total des charges financières	2 783 796	148 129	
RESULTAT FINANCIER	111 184	176 549	324 672
RESULTAT COURANT	1 626 604	172 043	1 526 623
Produits exceptionnels	29 114		3
Charges exceptionnels			

RESULTAT EXCEPTIONNEL	29 114		3
Impot sur les bénéfices	52 831	57 933	517 289
RESULTAT NET COMPTABLE	1 602 887	114 110	1 009 336

ANNEXE COMPTABLE

Les documents comptables arrêtés au 31 décembre 2006 dont le total de bilan s'établit à 247 106 178.39 € et le résultat net comptable à 1 602 886.96 € sont établis conformément aux dispositions du Code de commerce, du décret du 29 novembre 1983, du PCG et des autres textes législatifs ou réglementaires, et pour partie sur la base d'estimations établies par la société.

Cet exercice court du 1er avril 2006 au 31 décembre 2006 et est d'une durée exceptionnelle de 9 mois.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes présentés.

I – Faits caractéristiques de la période

Cette période de 9 mois se caractérise principalement par les faits suivants :

- La Société a procédé à l'acquisition de sept sociétés ;

la SCI La Rachée, le 28 juin 2006 qui détient un actif immobilier mixte d'entrepôts et bureaux sis Allée du 6 juin 1944 à Dourdan (94) d'une superficie d'environ 6 857 m², pour un montant de 3.2 M€ droits et frais inclus.

la SARL Maison Commune, le 28 juin 2006, qui détient un actif immobilier situé au 19 et 21 rue Boyer à Paris 20ième d'une superficie d'environ 2 480 m², pour un montant de 3.5 M€ droits et frais inclus.

La SCI Cap la Rochette, le 7 juillet 2006, qui détient un ensemble immobilier d'entrepôts et d'activités localisé au 72/74 avenue Gambetta à Bagnolet (93) d'une superficie de 5 126 m², pour un montant de 2.4 M€ droits et frais inclus.

La SCI Cap Gaillard, le 7 juillet 2006, qui détient un ensemble immobilier d'entrepôts et d'activités situé au 34 rue Gaston Lauriau à Montreuil (93) d'une superficie de 5 168 m², pour un montant de 2.0 M€ droits et frais inclus.

La SCI Cités, le 7 juillet 2006, qui détient un ensemble immobilier d'entrepôts et d'activités situé au 17/19 rue Guyard Delalain à Aubervilliers (93) d'une superficie de 1 670 m² pour un montant de 0.4 M€ droits et frais inclus.

La SCI Consortium Linois, le 31 octobre 2006, qui détient, par le biais d'un contrat de bail à construction à échéance décembre 2034 un ensemble immobilier de bureaux situés au 23 rue Linois 75015 Paris d'une superficie de 5 525 m², pour un montant de 6.6 M€ droits et frais inclus.

La SNC Crédoring, le 31 octobre 2006, qui détient un ensemble immobilier de bureaux situé au 16 rue d'Enghien 75010 Paris d'une superficie de 1 120 m², pour un montant de 3.5 M€ droits et frais inclus.

Dans le cadre de ces acquisitions, la Société a également procédé au rachat de créances en comptes courants d'associés ou au refinancement de comptes courants d'associés pour les sociétés suivantes :

SCI La Rachée : 0.15 M€

SARL Maison Commune : 1.0 M€

SCI Consortium Linois : 8.0 M€

SNC Crédoring : 1.0 M€

- La Société a également procédé à l'acquisition directe de neuf actifs immobiliers :

La Tour Orion le 28 avril 2006, immeuble de bureaux situé au 10/14 rue de Vincennes 93 100 Montreuil d'une superficie de 12 205 m² pour un montant de 23.2 M€ droits et frais inclus.

L'immeuble Cité Paradis, le 16 mai 2006, immeuble de bureaux situé au 8 Cité Paradis, 75010 Paris d'une superficie de 2 201 m² pour un montant de 8.7 M€ droits et frais inclus.

Le Balcon, le 27 juillet 2006, immeuble de bureaux et d'activités situé au 281/283 Boulevard John F. Kennedy 91 100 Corbeil d'une superficie de 3 967 m² pour un montant de 3.3 M€ droits et frais inclus.

Le Double Pont, le 23 novembre 2006, immeuble de bureaux et d'activités situé au 81 avenue Aristide Briand à Stains (93), d'une superficie de 6 885 m² pour un montant de 3.5 M€ droits et frais inclus.

Le Lancenet, le 29 novembre 2006, immeuble d'activités situé au 10 rue des Lances à Orly (94), d'une superficie de 2 582 m² pour un montant de 2 M€ droits et frais inclus.

Pantin Manufacture, le 11 décembre 2006, immeuble de bureaux situé au 140 avenue Jean Lolive à Pantin (93), d'une superficie de 6 070 m² pour un montant de 11.2 M€ droits et frais inclus.

Le Rond Point, le 21 décembre 2006, immeuble de bureaux et d'activités situé au 7 bis avenue Roger Hennequin à Trappes (78), d'une superficie de 3 777 m² pour un montant de 2.7 M€ droits et frais inclus.

Sequoia, le 21 décembre 2006, immeuble de bureaux situé au 27 rue des Petites Ecuries 75010 Paris, d'une superficie de 3 870 m² pour un montant de 16.2 M€ droits et frais inclus.

Immonord, le 28 décembre 2006, immeuble de bureaux situé rue de la Station à Franconville la Garenne (95), d'une superficie de 1 807 m² pour un montant de 1.7 M€ droits et frais inclus.

- à l'acquisition d'un contrat de crédit bail immobilier portant sur plusieurs lots de copropriété d'un ensemble immobilier situé au 253 bd Pereire 75017 Paris, d'une superficie de 7 115 m² pour un montant de 46.9 M€ HT, droits et frais inclus.

- et, au travers de sa filiale la SCI 43 rue du Landy, a procédé à l'acquisition d'un actif dénommé

Mediacom 2, immeuble d'activités d'une superficie de 5 258 m² situé au 198 avenue du Président Wilson à Saint Denis (93), pour un montant de 2.5 M€.

- La Société a par ailleurs signé deux promesses de vente, portant sur l'acquisition de 2 nouveaux actifs immobiliers :

le 1er juin 2006, portant sur un immeuble de 7 800 m² utiles situé à Ormoy (91) pour une valeur d'actif de 4.2 M€ hors droits.

le 19 octobre 2006, concernant un immeuble de bureaux d'environ 4 500 m² dénommé « Mazelgaines », situé à Saint Denis (93) pour une valeur d'actif de 1.5 M€ hors droits.

La Société a versé au titre de ces 2 promesses, des indemnités d'immobilisation pour un total de 0.3 M€.

En matière de ressources financières, la Société a signé :

le 22 septembre 2006 la mise en place d'une première ligne de crédit bancaire d'un montant total de 100 M€. Cette ligne a été progressivement mise en place au cours du 4^{ème} trimestre 2006 et tirée dans sa totalité au 31 décembre 2006.

le 28 décembre 2006, ce contrat de crédit a fait l'objet d'un avenant portant sur une ligne autorisée supplémentaire de 50 M€ qui n'a pas fait l'objet de tirage au 31 décembre 2006.

La Société a enfin procédé à une transmission universelle de patrimoine des 6 sociétés filiales suivantes (SCI la Rachée, SCI Cap Gaillard, SCI Cap la Rochette, SCI Cités, SCI Consortium Linois, Snc Crédoring) afin de simplifier son organisation et d'optimiser sa gestion pour le futur. Ces TUP sont devenues effectives en date du 25 décembre 2006 et se sont traduites par la dissolution de ces sociétés.

Mali de fusion

Sociétés à l'origine	Montant	Affectation extra-comptable		Façades, étanchéités	Installations techniques	Agencements, Aménagements
		Terrain	Constructions Structure, Gros oeuvre			
SCI Cités	32 905	19 743	9 872	1 974	658	658
SCI Consortium Linois	786 590	0	353 966	117 989	196 648	117 989
SNC Credoring	311 568	202 519	38 167	27 262	21 810	21 810
TOTAL	1 131 064	222 262	402 004	147 225	219 115	140 456

Boni de confusion

Sociétés à l'origine	Montant	Impact fiscalité IS
SCI La Rachée	45 304	15 101
SCI Cap La Rochette	35 974	11 991
SCI Cap Gaillard	77 219	25 739
TOTAL	158 496	52 831

Le mali de fusion a été comptabilisé en immobilisations incorporelles et le boni de confusion en capitaux propres.

Sociétés à l'origine	Sortie de titres de participations	Capitaux propres reçus	Boni/Mali de fusion	Dont VNC actif immobilier dans SFPI après fusion
SCI Cités	440 596	407 691	-32 905	849 115
SCI Consortium Linois	6 586 045	5 799 455	-786 590	14 977 321
SNC Credoring	3 561 122	3 249 554	-311 568	4 641 833
SCI La Rachée	3 248 866	3 294 169	45 304	3 672 831
SCI Cap La Rochette	2 362 360	2 398 334	35 974	4 136 727
SCI Cap Gaillard	2 034 279	2 111 498	77 219	3 229 104
TOTAL	18 233 268	17 260 701	-972 568	31 506 930

II – Principes et méthodes comptables

1 – Rappel des principes

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. La méthode de base retenue est l'évaluation aux coûts historiques des éléments inscrits en comptabilité.

2 – Changement de méthode comptable de l'exercice

La Société a opté pour le régime des SIIC auprès de l'administration fiscale (Direction des Grandes Entreprises), par lettre en date du 24 mai 2006. En conséquence de l'option, le régime SIIC est devenu applicable à la Société à compter du premier jour de son exercice social, soit le 1^{er} avril 2006.

Lors de l'assemblée générale des actionnaires de la Société du 21 juillet 2006, la Société a procédé à une réévaluation des actifs figurant dans son bilan à la date du 1^{er} avril 2006, et à l'imputation sur l'écart de réévaluation de l'*exit tax*, générée en conséquence du passage au régime SIIC.

Immeubles	Valeur réelle de l'immeuble	Valeur nette comptable	Plus-value latente
1. 250 route de l'Empereur - 92500 Rueil	33 010 000	12 965 334	20 044 666

Participations financières		Valeur réelle des titres	Valeur nette comptable	Plus-value latente
1.	SCI 43 rue du Landy	895 353	9 999	885 354
2.	SCI chemin de Presles	1 322 930	9 999	1 312 931
Total				22 242 951

La réévaluation a été effectuée sur la base d'expertises immobilières indépendantes réalisées au 31 mars 2006.

La plus-value dégagée à l'occasion de ladite réévaluation a été portée en écart de réévaluation libre au passif du bilan, pour un montant total de vingt deux millions deux cent quarante deux mille neuf cent cinquante et un euros (22.242.951 €).

Dans le contexte de l'option au régime SIIC, l'écart de réévaluation, d'un montant brut de 22.242.951€, a été diminué de l'impôt libératoire dû sur les plus-values latentes visé à l'article 221 bis du Code Général des Impôts qui s'élevait à 3.670.087€, soit 18.572.864€.

Au 31 décembre 2006, cet écart a été diminué d'un montant de 207.945,71€, correspondant à la quote-part de cet écart rendu disponible par la dotation aux amortissements pratiquée en 2006 sur la partie réévalué des actifs correspondants. Ce montant a été porté en réserves disponibles.

Le montant de l'écart de réévaluation libre au 31 décembre 2006 s'établit à 18.364.918,63€.

3 – Modification dans la présentation des comptes

La société présente ses comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2006 en constatant en poste de charges suivant leur nature, les charges locatives relatives au patrimoine immobilier qu'elle détient et en poste de produit (compte de transfert de charges) les refacturations de ces mêmes charges qui sont opérées auprès des locataires.

Les exercices arrêtés au 31 mars 2006 et au 31 décembre 2005, présentaient ces postes différemment en nettant les postes de charges locatives, des refacturations opérées.

Ces refacturations qui auraient dû figurer en poste de transfert de charges concernaient respectivement la taxe bureaux de l'unique immeuble alors en portefeuille (195 614€) sur l'exercice arrêté au 31 mars 2006 et la taxe foncière (280 517 €) et la taxe sur les bureaux (195 614 €) de ce même immeuble sur l'exercice arrêté au 31 décembre 2005.

Cette modification de présentation est sans incidence sur la détermination des ratios et niveaux de résultats sur lesquels la société communique habituellement.

4 – Méthodes comptables appliquées aux différents postes du bilan et du compte de résultat

A – Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles correspondant à des licences de logiciels informatiques de faible valeur unitaire sont immobilisées et généralement amorties sur une durée de 12 mois.

Les contrats de crédit-bail immobilier acquis sont comptabilisés dans un poste « droit au bail ». Pendant la durée des contrats de crédit-bail, aucun amortissement n'est pratiqué.

B – Immobilisations corporelles

- Terrains et constructions

Le coût des terrains correspond au prix d'achat exprimé dans l'acte ou à défaut, à une évaluation de sa valeur par différence entre le prix d'acquisition et la valeur économique des constructions acquises.

Les constructions sont évaluées suivant leur coût d'acquisition si celui-ci est exprimé ou suivant une approche économique permettant d'en établir la valeur, cette valeur étant depuis l'application des normes comptables (CRC 2002-10) au 1er janvier 2005 déterminée suivant l'approche par composants.

Les amortissements sont dotés suivant la durée réelle des composants que la société a regroupé autour de 4 catégories principales, s'agissant des immeubles de placement, à savoir :

- structure, gros oeuvre et ouvrages assimilés
- façades, étanchéité, menuiseries extérieures, etc.
- installations générales techniques,
- agencements, aménagements,

Les durées applicables aux composants sont généralement comprises :

- structure, gros oeuvre et ouvrages assimilés : de 20 à 40 ans
- façades, étanchéité, menuiseries extérieures, etc. : de 5 à 25 ans
- installations générales techniques, etc : de 10 à 20 ans
- agencements, aménagements, etc. : de 7 à 15 ans

Conformément aux nouvelles règles applicables à compter du 1er janvier 2005 et relatives aux frais d'acquisition des immobilisations corporelles, la société procède pour les acquisitions qu'elle effectue à l'incorporation des frais d'acquisitions dans le coût des immobilisations corporelles et à leur affectation au prorata des valeurs correspondantes sur le terrain et les différentes composantes des constructions. Ces frais suivent le régime d'amortissement applicable à chaque élément auquel ils ont été affectés.

Le portefeuille de la Société est évalué semestriellement par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I et du rapport COB de février 2002 (COB est devenue AMF depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et au principe de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS). L'approche de la valeur vénale est approchée suivant la méthode du « Discounted Cash Flow » avec un recoupement par une seconde méthode dite de comparaison. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché immobilier. Dès lors, l'évaluation des actifs peut ne pas être strictement équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.

La société, au regard de la valeur communiquée par les experts, peut être amenée à constituer des provisions pour dépréciation, suivant les procédures comptables définies en la matière, dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par la Société par référence à la valeur d'expertise s'avère inférieure à la valeur nette comptable.

- Autres immobilisations corporelles

Les amortissements des autres immobilisations corporelles sont dotés suivant la durée réelle de 3 catégories principales à savoir :

- installations générales
- matériel de bureau et informatique
- mobilier,

Les durées applicables sont généralement les suivantes :

- installations générales : 3 ans
- matériel de bureau et informatique : de 3 à 4 ans
- mobilier : 10 ans

- Immobilisations en cours

Les immobilisations en cours sont composées de travaux réalisés non achevés concernant des constructions ou d'autres opérations de développements de la Société.

C – Titres de participations

Les titres de participations sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

Conformément aux nouvelles règles applicables à compter du 1er janvier 2005 et relatives aux frais d'acquisition des titres de participations, la société procède pour les acquisitions de titres de participations à l'incorporation des frais d'acquisitions dans le coût des immobilisations financières.

Concernant les filiales sous forme de SCI non soumises à l'IS, les résultats réalisés au 31 décembre de chaque année sont affectés aux porteurs de parts à la même date.

Une provision pour dépréciation est prise en compte lorsque la valeur d'inventaire, basée pour l'essentiel sur la valeur économique des titres (elle-même basée principalement sur la valeur d'expertise des biens immobiliers), est inférieure à leur valeur comptable.

D – Autres créances et dettes

Elles sont évaluées pour leur valeur nominale et font l'objet le cas échéant de dépréciation.

E – Valeurs mobilières de placement et créances assimilées

Elles sont acquises pour opérer le placement de la trésorerie disponible. Les placements de ces disponibilités sont généralement faits sur des supports de type SICAV de trésorerie, FCP de trésorerie ou sur des créances négociables (bons du Trésor, Certificats de dépôts, etc.). La méthode FIFO est utilisée pour déterminer la valeur brute de sortie des titres cédés pour les titres de type Sicav ou FCP. Les intérêts courus et non échus à la clôture de l'exercice sont comptabilisés pour les créances négociables.

F- Charges constatées d'avance

Elles sont comptabilisées hors taxes, suivant les principes habituels en matière de calcul de prorata à la date de clôture de l'exercice.

G – Emprunt Obligataire Subordonné Remboursable en Actions

Les obligations remboursables en actions émises par la Société font partie de la nouvelle catégorie des valeurs mobilières donnant accès au capital, créée dans le Code du Commerce (C.com. art. L 228-91 al.1) par l'ordonnance 2004-604 du 24 juin 2004.

Le principal de cette émission a été porté en « autres fonds propres », les intérêts courus et non échus à la clôture de l'exercice sont quant à eux comptabilisés en dettes, s'agissant de montants à payer aux détenteurs des obligations subordonnées remboursables en actions.

H – Charges et produits locatifs

Les frais de commercialisation sont enregistrés en charges lors de la signature des baux auxquels ils se rattachent. Dans le cas particulier d'une signature en fin d'année pour laquelle les produits locatifs ne commencent à courir qu'à partir de l'année suivante, ces frais sont considérés comme constatés d'avance.

Les charges supportées par la société dans la gestion des patrimoines immobiliers sont comptabilisées en charges pour leur montant.

La refacturation de ces charges aux locataires suivant les dispositions prévues dans leur bail est :

comptabilisée en transfert de charges d'exploitation lorsque ces refacturations se font pour leur montant réel,

comptabilisée en produits accessoires de loyers lorsqu'elle s'effectue sur la base de montants forfaitaires

Les produits locatifs sont comptabilisés à la date de leur facturation et portés le cas échéant en produits constatés d'avance si la période correspondant à la période locative concernée se situe au-delà de la date de clôture de l'exercice. Les calculs sont faits prorata temporis par rapport à la date de clôture. En cas de franchise locative, ou d'autres avantages consentis aux locataires dans le cadre de la signature ou du renouvellement de leur bail, ceux-ci sont pris en compte linéairement sur la période ferme dudit bail.

III - Commentaires sur les comptes du Bilan

1 – Les comptes de l'actif

Immobilisations incorporelles

	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice

- Logiciels informatiques	14 920	8 478	0	23 398
- Mali de fusion technique	0	1 131 064	0	1 131 064
- Droit au bail	0	46 951 372	0	46 951 372
Immobilisations incorporelles	14 920	48 090 914	0	48 105 834

	Montant des amortissements au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Sorties de l'exercice	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
- Logiciels informatiques	7 868	7 843	0	15 710
- Mali de fusion technique				
- Droit au bail				
Immobilisations incorporelles	7 868	7 843	0	15 710

Immobilisations corporelles

	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Acquisitions*	Diminutions	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
Immobilisations corporelles				
Terrain	2 664 047	59 650 154	0	62 314 200
Constructions	0	0	0	
- structure, gros oeuvre	7 548 132	31 814 748	0	39 362 880
- façades, étanchéité, etc.	3 234 097	10 830 838	0	14 064 936
- installations générales techniques	3 170 215	15 068 701	0	18 238 916
- agencements, aménagements	1 358 664	12 163 612	0	13 522 276
Autres immobilisations corporelles				
- installations générales	20 360	387	0	20 747
- matériel de bureau et informatique	47 926	2 569	0	50 495
- mobilier	30 199	636	0	30 835
Immobilisations corporelles en cours		778 758	0	778 758
TOTAL	18 073 640	129 531 645	0	148 384 043

	Montant des amortissements au début de l'exercice	Dotations de l'exercice**	Sorties de l'exercice	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Immobilisations corporelles				
Constructions				
- structure, gros oeuvre	1 564 040	2 864 412	0	4 428 452
- façades, étanchéité, etc.	1 005 879	1 034 337	0	2 040 216

- installations générales techniques	1 313 794	1 415 223	0	2 729 017
- agencements, aménagements	1 126 109	1 295 287	0	2 421 396
Autres immobilisations corporelles				
- installations générales	3 271	5 175	0	8 446
- matériel de bureau et informatique	6 573	10 511	0	17 084
- mobilier	1 398	2 284	0	3 682
TOTAL	5 021 063	6 627 231	0	11 648 293

**Dont Montant d'amortissements cumulés repris suite aux TUP				**Dont Dotations
Constructions				
- structure, gros oeuvre		2 552 879		311 533
- façades, étanchéité, etc.		850 068		184 269
- installations générales techniques		1 029 679		385 544
- agencements, aménagements		813 307		481 980
Total		5 245 933		1 363 327

Immobilisations financières

	Valeur brute au début de l'exercice	Acquisitions *	Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice
Participations	21 498	25 462 158	19 537 052	5 946 604
Créances rattachées	31 246 667	17 775 185	12 992 721	36 029 131
Autres immobilisations financières	33 775	77 708	0	111 483
TOTAL	31 301 940	43 315 052	32 529 774	42 087 218

*Dont Réévaluation suite au régime SIIC	
Terrain	15 345 953
Constructions	
- structure, gros oeuvre	1 015 908
- façades, étanchéité, etc.	0
- installations générales techniques	2 115 360
- agencements, aménagements	1 567 445

Titres de participations et créances rattachées : 42.1 M€

Participations	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part détenue en %	Valeur comptables des titres détenus		Prêts et avances consenties	Montants des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires HT	Résultat du dernier exercice	Dividendes ou résultats comptabilisés par la Sté au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
SCI du 43 rue du Landy	10 000	0	99,99	895 353	895 353	5 437 607	0	276 525	-21 802	-21 800
SCI Chemin de Presles	10 000	0	99,99	1 322 930	1 322 930	28 182 159	0	2 077 924	276 552	276 524
SARL Maison Commune	9 000	2 716 401	100,00	3 471 589	3 471 589	1 287 635	0	101 344	9 137	0

Les chiffres présentés sont relatifs à l'exercice 2006; les comptes n'ont pas été, à ce jour, approuvés par leurs assemblées générales.

Les intérêts courus sur les créances rattachées représentent 1.1 M€ au 31 décembre 2006 calculés sur la base d'un taux de 3.85%.

Autres Immobilisations financières : 0.1 M€

Les autres immobilisations financières sont principalement constituées du dépôt de garantie versé dans le cadre du Bail signé pour les bureaux que la société utilise au 26 bd Malesherbes, 75008 Paris et de fonds de roulement versés aux administrateurs de biens sur 3 immeubles.

Avances et acomptes versés : 0.3 M€

Suite à la signature de 2 promesses de vente concernant l'acquisition de 2 nouveaux actifs immobiliers, la Société a versé des indemnités d'immobilisations d'un montant total de 0.3 M€ réparties comme suit :

— Actif sous promesse « Ormoy » : 0.2 M€

— Actif sous promesse « Mazelgaines » : 0.1 M€

Clients et comptes rattachés : 1.7 M€

La créance client d'un montant de 1.7 M€ correspond pour l'essentiel (1.5 M€) au solde dû par les locataires suite à la facturation intervenue courant décembre au titre des loyers et charges locatives du 1er trimestre 2007. Les créances douteuses représentent 0.18 M€ TTC, provisionnées à concurrence de 0.12 M€ et correspondent à d'anciennes créances reprises dans le cadre des transmissions universelles de patrimoine opérées vis-à-vis des filiales. Il n'y a pas eu de créance douteuse au titre de l'exercice ni de dotation à ce titre.

Autres Créances : 10.1 M€

Toutes les créances de la Société sont à moins d'un an. L'essentiel de ce poste est constitué de tva récupérable pour 9.2 M€, principalement liée à des opérations d'acquisitions.

Produits à recevoir

Néant.

Valeurs mobilières de placement et créances assimilées

Les valeurs mobilières de placement correspondent principalement au placement des disponibilités sur des supports monétaires de type Sicav, Fcp, certificats de dépôts et billets de trésorerie émis par des banques ou entreprises (6.5 M€) et pour partie (0.3 M€) au montant investi au cours de l'exercice dans les propres actions de la Société dans le cadre d'un contrat de liquidité.

A la date de clôture, il existait une plus value latente de 0.01 M€ sur les sicav et fcp de placement de la trésorerie et une plus value latente de 0.02 M€ sur les actions propres de la société.

Charges constatées d'avances

Les charges constatées d'avance correspondent principalement à la commission d'arrangement (0.6 M€) du contrat bancaire signé le 22 septembre 2006 et de son avenant signé le 26 décembre 2006 et pour partie au calcul prorata temporis de charges d'exploitation comptabilisées et relatives à des périodes postérieures au 31 décembre 2006.

Tableau des créances

	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an
Avances et acomptes versés	281 750	72 750	209 000
Clients et créances rattachées	1 801 512	1 801 512	
Autres créances	10 095 758	10 095 758	
Produits à recevoir	0		
Charges constatées d'avance	585 010	585 010	
TOTAL	12 764 029	12 555 029	209 000

2 - Les comptes de passif

Capital

Au 31 décembre 2006, le capital de la Société d'un total de 18.986.200 € se compose de 379.724 actions de 50 € de valeur nominale chacune.

Variation des capitaux propres

Capitaux propres au 31 mars 2006	26 530 880
- Boni de confusion	158 496
- Ecart de réévaluation libre	18 364 919
- Réserves disponibles	207 946
Capitaux propres au 31 décembre avant résultat de l'exercice	45 262 241
- Résultat 2006	1 602 887
Capitaux propres au 31 décembre 2006	46 865 127

Autres fonds propres

La Société a émis des obligations subordonnées remboursables en actions qui ont été souscrites le 6 février 2006 par 6 investisseurs pour un montant de 85 M€ et libérées à hauteur de 60%. Le solde de 40% a été libéré à l'initiative de la Société le 6 juin 2006. L'émission a porté sur un total de 798 977 ORA sur la base d'un prix de 106.40 €. Les ORA sont remboursables sur la base d'une ORA pour une action. Elles donnent droit à un intérêt qui est le plus élevé des deux montants suivants ;

— 2% de son montant nominal ; ou

— le montant du dividende par action, arrêté par le conseil d'administration au titre de l'exercice clos.

La date d'échéance de cet emprunt obligataire remboursable en actions est le 30 avril 2013, et chaque détenteur a la possibilité de demander le remboursement en actions le 30 avril de chaque année et pour la première fois le 30 avril 2007.

Les intérêts courus non échus sur OSRA sont de 2.6 M€ au 31 décembre 2006 et ont été calculés sur la base d'un dividende prévu de 4.20 € par action au titre de l'exercice 2006.

Emprunts bancaires

Le 22 septembre 2006, la Société a conclu un contrat de crédit avec la société Eurohypo Aktiengesellschaft en qualité de Prêteur, pour un montant de 100.000.000 euros.

Ce contrat d'ouverture de crédit a été suivi par la signature d'un avenant pour une extension du crédit de 50.000.000 euros le 28 décembre 2006, devant permettre à la Société de poursuivre plusieurs opérations d'investissement.

Ce contrat de prêt comporte deux tranches égales à compter de la date de fin de période de tirage qui seront :

- pour la première, amortie de façon linéaire sur une durée de 6 ans.
- pour la seconde, remboursée in fine, à l'échéance d'une durée de 7 ans.

Ce contrat de crédit est rémunéré par un intérêt payé trimestriellement qui est égal à Euribor 3 mois + une marge comprise entre 0.475% et 0.675% suivant le niveau de LTV et la tranche concernée.

La Société avait tiré au 31 décembre 2006 un montant total de 100 M€ au titre de ce contrat de crédit.

Dans le cadre des transmissions universelles de patrimoine opérées en fin d'exercice, la Société a repris 3 contrats de prêts bancaires existants dont le capital restant dû au 31 décembre 2006 s'élève à 3.5 M€, le taux d'intérêt fixe annuel à 3.60% et l'échéance est fixé en 2017.

Autres dettes

Les dettes et charges à payer comprennent notamment des dépôts de garanties versés par les locataires des actifs immobiliers détenus directement par la société pour un montant de 2.8 M€, des dettes fournisseurs pour 0.7 M€ et des dettes fiscales et sociales pour 3.3 M€. Ces dernières correspondent principalement au montant d'exit tax restant dû soit 2.7 M€.

Le montant comptabilisé en autres dettes de 0.6 M€ représente la contrepartie financière de 3148 titres de la Société apportés par la société SAS Holding Wilson 250 dans le cadre du fonctionnement du contrat de liquidité signé en mai 2006.

Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent aux loyers facturés à la date de clôture de l'exercice et sont relatifs à des périodes à venir.

Tableau des dettes

	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an et 5 ans au plus	à plus de 5 ans
Intérêts courus sur OSRA	2 574 238	2 574 238		
Emprunts et dettes auprès d'éts de crédit	103 695 752	6 674 529	34 538 874	62 482 350
Emprunts et dettes financières divers	3 109 349	373 937	1 127 685	1 607 726
Avances et acomptes reçus	37 022	37 022		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	691 537	691 537		
Dettes fiscales et sociales	3 204 399	1 369 355	1 835 044	
Autres dettes	631 663	631 663		
Produits constatés d'avance	1 285 938	1 285 938		
TOTAL	115 229 898	13 638 219	37 501 603	64 090 076

Charges à payer

Les charges à payer concernent principalement les intérêts courus non échus sur les OSRA pour 2.5 M€ et les factures de fournisseurs pour 0.7 M€.

IV - commentaires sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Il représente 4 M€ et correspond aux loyers facturés aux locataires des actifs immobiliers détenus directement par la société au titre des deuxième, troisième et quatrième trimestre 2006 ou à compter de leurs dates respectives d'acquisition ou d'apport.

Transferts de charges d'exploitation

Le montant des refacturations de charges locatives sur une base réelle représente 0.9 M€.

Autres produits

Les locataires de l'actif Le Balcon ont signé contractuellement pour une option de charges au forfait, cette facturation est portée en produits d'activités annexes et représente 0.07 M€.

Charges d'exploitation

Le poste « Autres achats et charges externes » s'élève à 1.2 M€ et concerne principalement les charges locatives liées au patrimoine pour 0.5 M€, les dépenses engagées pour la gestion de la Société à savoir principalement des loyers pour un montant de 0.1 M€ et des honoraires de gestion pour 0.3 M€. Les impôts et taxes s'élèvent pour l'exercice à 0.6 M€ et correspondent essentiellement à la comptabilisation de la taxe « bureaux » et de la taxe foncière. La taxe sur les bureaux et la taxe foncière qui sont contractuellement mis à la charge des locataires, ont fait l'objet d'une comptabilisation en charge et leurs refacturations aux locataires en transfert de charges d'exploitation.

Les charges de personnel sont de 0.3 M€ en ce compris les charges sociales.

Les dotations aux amortissements sont de 1.4 M€.

Produits financiers et charges financières

L'essentiel des produits financiers est constitué des produits des participations pour 1.6 M€ (dont 1.3 M€ issus des 6 sociétés ayant fait l'objet de TUP), d'intérêts d'avances d'associés consenties aux filiales pour un montant de 0.9 M€ et de plus values de cessions sur des sicav de placement, d'intérêts de certificats de dépôts et de billets de trésorerie issus des valeurs mobilières de placement pour 0.4 M€ et soit un total de produits financiers de 2.9 M€. Les charges financières au titre de la période concernée d'un montant de 2.8 M€ correspondent aux intérêts des OSRA pour 2.4 M€, calculés prorata temporis sur la base d'un coupon annuel de 4.20€ par ORA et de charges financières liées aux crédits bancaires pour un montant de 0.3 M€.

Produits exceptionnels et charges exceptionnelles

Les produits exceptionnels 0.03 M€ sont peu significatifs et représentent principalement des produits exceptionnels sur exercices antérieurs au titre d'anciennes opérations de gestion locative.

V - Autres informations

- effectif

La Société comprend, au 31 décembre 2006, 8 personnes : trois mandataires sociaux (le Président Directeur général et les deux Directeurs généraux délégués), un Directeur général adjoint, deux cadres senior et deux assistantes administratives.

- engagements sociaux

Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies consentis aux salariés du groupe sont constitués par des indemnités de fin de carrière versées à la date du départ à la retraite. En raison du nombre très faible de salariés et de leur prise d'emploi récente, ces indemnités ne sont pas significatives ; aucun montant n'est donc inscrit en engagement hors bilan.

- rémunération des dirigeants

La rémunération des mandataires sociaux a représenté 45 000 € brut sur la période et correspond à la rémunération d'un des trois dirigeants.

Le Conseil d'Administration du 19 décembre 2006 a par ailleurs attribué aux trois mandataires sociaux un total de 7 250 actions gratuites et au personnel salarié un total de 2 750 actions gratuites.

- prêts et garanties accordés aux mandataires sociaux et aux membres du Conseil d'Administration

Néant.

Les administrateurs n'ont pas perçu de jetons de présence.

- impôt sur les sociétés

La société a opté à compter du 1er avril 2006 pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). Cette option est également prise dans les sociétés filiales à plus de 95% soumises à l'impôt sur les sociétés.

Cette option entraîne l'imposition au taux réduit de 16,5 % des plus-values latentes relatives aux immeubles détenus par ces sociétés antérieurement soumises à l'IS et des plus-values latentes des titres de participations des sociétés relevant de l'art 8 (SCI transparentes) antérieurement détenues. L'option pour le régime SIIC a pour effet une exonération d'impôt sur les sociétés sur la fraction des bénéfices provenant :

- de la location d'immeuble,
- des plus-values de cession d'immeubles,
- des plus-values de cession de titres de sociétés de personnes
- des quotes-parts de bénéfice dans les sociétés de personnes.

En contrepartie, les SIIC sont tenues de distribuer :

- 85 % des bénéfices provenant des revenus locatifs, avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation,
- 50 % des plus-values provenant de la cession d'immeuble, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du CGI et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime spécial, les plus-values devant être distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- 100 % des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception

L'impôt de sortie de 16,5 % des plus-values latentes sur les immeubles de placement et titres de participation, déterminé lors de l'entrée dans le régime, fait l'objet d'un décaissement sur quatre ans. Cette dette a été inscrite dans les dettes fiscales et sociales pour un montant de 3.7 M€ et a fait l'objet d'un paiement sur l'exercice d'un quart de ce montant.

Le montant de l'impôt sur les sociétés représente au titre de 2006 un total de 0.05 M€ et correspond à la taxation des bonis de fusion suite aux opérations de transmission universelle de patrimoine réalisées en fin d'exercice.

- entreprises liées

La société a consenti au cours de 2006, des avances d'associés à quatre de ses filiales, la SCI 43 rue du Landy, la SCI du Chemin de Presles, la SCI La Rachée et la SARL Maison Commune. Ces avances ont été rémunérées sur l'exercice clos sur la base d'un taux de 3.85%, prorata temporis à compter des montants mis à leur disposition. L'avance consentie à la Société La Rachée a été intégralement remboursée au cours du 4^{ème} trimestre 2006.

A la date de clôture le montant des avances consenties aux différentes filiales était le suivant :

- SCI 43 rue du Landy : 5.4 M€
- SCI du chemin de Presles : 28.2 M€
- SARL Maison Commune : 1.3 M€

Les intérêts courus non échus de ces avances représentaient 1.1 M€ au 31 décembre 2006.

Tableau des créances relatives aux entreprises liées

Sociétés	Total	Avances consenties	Intérêts courus sur avances	Dividendes à recevoir	à 1 an au plus	à plus d'un an et 5 ans au plus	à plus de 5 ans
SCI 43 rue Landy	5 491 979	5 437 607	76 172	-21 800	54 372		5 437 607
SCI Chemin de Presles	29 481 913	28 182 159	1 023 229	276 525	1 299 754		28 182 159
SARL Maison Commune	1 309 964	1 287 635	22 328		22 328		1 287 635
Total	36 283 856	34 907 401	1 121 730	254 725	1 376 454	0	34 907 401

Tableau des produits financiers relatifs aux entreprises liées

Sociétés	Total	Intérêts d'avances associés	Produits de participations
SCI 43 rue Landy	70 352	70 352	0
SCI Chemin de Presles	1 133 191	856 666	276 525
SARL Maison Commune	22 328	22 328	0
Total	1 225 872	949 347	276 525

Il est précisé par ailleurs que la Société a perçu au cours de l'exercice 1.3 M€ de dividendes en provenance des 6 sociétés ayant été absorbées au 26 décembre 2006 dans le cadre des transmissions universelles de patrimoine.

Tableau des charges financières relatives aux entreprises liées

Sociétés	Total	Quote-part de résultat
SCI 43 rue Landy	21 800	21 800
SCI Chemin de Presles	0	
SARL Maison Commune	0	
Total	21 800	21 800

- évaluation des actifs immobiliers

La Société fait procéder régulièrement à une expertise par un expert indépendant des actifs immobiliers qu'elle contrôle.

La valeur de liquidation (hors droits) retenue par l'expert pour les 21 actifs détenus directement ou indirectement au 31 décembre 2006 s'établit à 250.1 M€ et fait ressortir une plus value latente de 9.0 M€ par rapport à la valeur nette comptable pour les immeubles détenus directement et une plus value latente de 5.3 M€ pour les titres de participations des 3 filiales.

- évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

La société est engagée sur deux nouveaux actifs immobiliers dans le cadre de promesses de vente signées (cf paragraphe ci-dessous).

La société a signé une promesse d'achat portant sur un terrain de 4.2 hectares permettant de développer 48 250 m² SHON à Saint Denis.

Par ailleurs, elle est en discussion avancée avec différents vendeurs sur plusieurs autres dossiers d'acquisition d'actifs immobiliers dont certains devraient se traduire par des acquisitions au cours des prochains mois.

- engagements hors bilan

Engagements reçus

- A l'occasion de la signature d'un contrat de prêt le 22 septembre 2006 et de son avenant le 26 décembre 2006, la Société a reçu l'engagement de la banque Eurohypo de délivrer une ligne de crédit bancaire d'un montant maximum de 150 M€. La société a d'ores et déjà tiré 100 M€ sur les 150 M€ autorisés.

- La société a reçu des engagements locatifs de la parts de certains de ses locataires sous forme de périodes fermes de 3, 6, 9 ou 12 ans.

- La société a reçu des garanties sous forme de caution bancaire de la part de certains de ses locataires et des garanties de passif de la part des vendeurs des sociétés qu'elle a acquises. Ces garanties n'ont pas fait l'objet de valorisation dans le cadre des engagements hors bilan.

Engagements donnés

La société a donné en garantie du contrat de bail dont elle est titulaire concernant l'actif immobilier « rez de pereire », un nantissement de la promesse d'achat et une délégation de loyers des contrats de sous location signés sur cet actif. Le montant du capital restant dû au 31 décembre 2006 au titre de ce contrat de crédit bail est de 9.3 M€.

Le montant des redevances payées par la société au titre de l'exercice est de zéro, l'actif ayant été acquis en fin d'année 2006. Le montant des redevances restant à payer est de 11.8 M€ dont 1.3M€ à moins d'un an, de 9.8 M€ entre 1 et 5 ans et de 0.6 M€ après 5 ans. La valeur résiduelle à l'échéance du contrat est de 3 M€.

Le bail à construction dont la société est titulaire concernant l'actif « Linois » ne comporte pas d'engagement hors bilan particulier pour la société avant son échéance en 2034.

La banque HSBC dispose en garantie des prêts mis en place pour le financement des actifs Cités, Cap la rochette et Cap Gaillard, d'une hypothèque de premier rang sur ces mêmes actifs. Le montant du capital restant dû au 31 décembre au titre de ces crédits est de 3.5 M€.

Engagements réciproques :

- La Société a signé deux promesses de vente portant sur l'acquisition de deux nouveaux actifs immobiliers :

le 1er juin 2006, portant sur un immeuble de 7 800 m² utiles situé à Ormoy pour une valeur d'actif de 4.2 M€ hors droits.

le 19 octobre 2006, portant sur un immeuble de 4 500 m² utiles situé à Saint Denis (93) pour une valeur d'actif de 1.5 M€ hors droits.

- bons de souscription d'actions, options de souscription ou d'achat d'actions et attribution d'actions gratuites.

La société a émis en 2005, 400 000 BSA qui ont été attribués aux mandataires sociaux et à des tiers. Ces BSA permettent d'obtenir sous conditions de réalisation d'objectifs en matière de montants d'actifs détenus, un nombre équivalent d'actions sur la base d'un prix d'exercice de 94.86 € par action. La période d'exercice de ces bons se situe entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2013.

La société a émis en 2005, 10 000 options de souscription d'actions donnant droit à la souscription de 10 000 actions nouvelles au profit des mandataires sociaux et salariés de la société.

A la date du 31 décembre 2006, aucune option n'était exercée par ces bénéficiaires.

A la date du 19 décembre 2006, le Conseil d'administration a décidé l'attribution de 10 000 actions gratuites au profit des mandataires sociaux et salariés de la société.

Aucun autre plan n'a été autorisé par le conseil d'administration dans le cadre des autorisations votées par une assemblée générale des actionnaires.

- comptes consolidés

La société présente au 31 décembre 2006 des comptes consolidés en normes IFRS.

- tableau des flux de trésorerie (En milliers d'Euros) :

FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE	31/12/2006	31/03/2006	31/12/2005
Flux de trésorerie liés à l'activité			

Résultat net de la société	1 602,9	114,1	1 009,3
Elimination des charges et des produits sans incidence sur le trésorerie ou non liés à l'activité :			
> Amortissements	1 389,1	163,0	615,8
> Provisions			
Variation du besoin de fond de roulement lié à l'activité	-5 003,8	17,9	-257,0
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	-2 011,7	295,0	1 368,1
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'Immobilisations	-152 902,8	-5,1	-323,1
Variation des immobilisations financières	-8 587,0	-31 258,2	-43,7
indemnité d'immobilisation sur acquisition d'actif	1 205,7	13,0	-1 500,5
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	-160 284,1	-31 250,3	-1 867,3
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	103 546,6		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	0,0	-949,3	-1 061,2
Réduction de capital en numéraire	0,0		-4 700,0
Augmentation de Capital en numéraire	0,0		12 600,0
Emission de bsa	0,0		80,0
Emission d'OSRA	0,0	85 011,2	
Emission d'OSRA (partie non libérée)	34 004,5	-34 004,5	
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	137 551,0	50 057,4	6 918,8
VARIATION DE TRESORERIE	-24 744,8	19 102,1	6 419,6
Trésorerie d'ouverture	32 293,6	13 191,5	6 771,9
Trésorerie de clôture	7 548,9	32 293,6	13 191,5
VARIATION DE TRESORERIE	-24 744,8	19 102,1	6 419,6

C. Proposition d'affectation du résultat

Le Conseil d'administration, après avoir arrêté les comptes sociaux au 31 décembre 2006 qui font apparaître un bénéfice net comptable de un million six cent deux mille huit cent quatre vingt six euro et quatre vingt seize centimes (1 602 886,96 €) et un report à nouveau de trois cent trente deux mille trois cent trente six euros et treize centimes (332.336,13 €), soit un résultat distribuable de un million neuf cent trente cinq mille deux cent vingt trois euro et neuf centimes (1.935 223,09 €),

propose à l'assemblée générale des actionnaires de l'affecter comme suit :

- dotation à la réserve légale à hauteur de quatre vingt mille cent quarante quatre euro et trente cinq centimes (80 144,35 €) ;
 - distribution d'un montant global de dividende à hauteur de un million cinq cent quatre vingt quatorze huit cent quarante euros et quatre vingt centimes (1.594.840,80 €), soit un dividende par action de 4,20 €.
- affectation au compte de report à nouveau à hauteur de deux cent soixante mille deux cent trente sept euro et quatre vingt quatorze centimes (260 237,94 €).

0701944