

# Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris

## NOTE D'OPÉRATION

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'admission aux négociations sur l'Eurolist d'Euronext Paris (compartiment B) :

- De la totalité des 12 154 906 actions existantes composant le capital social de la Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissement de Paris par le placement de 1 258 893 actions existantes (ci après les « **actions existantes** »)
- de 1 750 000 actions nouvelles à émettre dans le cadre d'une augmentation du capital social de la société (ci après les « **actions nouvelles** »)

**Prix applicable à l'offre à prix ferme et au placement global :  
16,5 € par action.**

*La notice légale sera publiée au Bulletin des annonces légales obligatoires du 23 février 2007*

### Visa de l'Autorité des marchés financiers



En application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier et des dispositions de son Règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa numéro 07-059 en date du 22 février 2007 sur le présent prospectus. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'Autorité des marchés financiers a vérifié « *si le document est complet et compréhensible et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Le prospectus visé par l'Autorité des marchés financiers est constitué :

- du document de base de la Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissement de Paris enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 12 février 2007 sous le numéro I.07-008, et
- de la présente note d'opération (qui contient le résumé du prospectus).

Des exemplaires du prospectus sont disponibles sans frais auprès de la Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris, à son adresse administrative : 184, rue de la Pompe, 75 116 Paris, (France), et auprès de l'établissement financier introducteur. Le prospectus peut être consulté sur les sites Internet de la Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements de Paris ([www.fprg.fr](http://www.fprg.fr)) et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

Chef de file et Teneur du livre

**CM-CIC Securities**

## Résumé du prospectus

Ce résumé doit être lu comme une introduction au prospectus sur lequel l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa 07-059 en date du 22/02/2007 en application des articles L 421.1 et L 621.8 du Code monétaire et financier et de son Règlement général, notamment de ses articles 211.1 à 216.1. Toute décision d'investir dans les instruments financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du prospectus. Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des Etats membres de la Communauté européenne ou parties de l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction, et en ont demandé la notification au sens de l'article 212-42 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du prospectus.

### (A) Composition des organes d'administration et de contrôle

#### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Monsieur Luc GUINEFORT	Président du Conseil d'Administration
Monsieur Michel DUFIEF	Administrateur
Monsieur François THOMAZEAU	Administrateur
LES ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE	Administrateur Représentée par Monsieur Pierre REICHERT
GMF VIE	Administrateur Représentée par Madame Sophie BEUVADEN
PHRV	Administrateur Représentée par Monsieur Alain LE VEEL

#### COMITE D'AUDIT

Messieurs Michel DUFIEF, Olivier CHARDONNET (Groupe Crédit Mutuel), Bruno LEGROS (Groupe GMF), Xavier OGIER DU TERRAIL (Groupe AGF), Alain LE VEEL (Groupe PHRV).

Les membres du Comité d'audit se réunissent au moins deux fois par an pour examiner les dossiers d'audit.

#### COMMISSAIRES AUX COMPTES

Cabinet SEREG 21 rue des Favorites, 75015 PARIS	Titulaire Représenté par Jean-Marie TOUZET
MAZARS ET GUERARD Tour Exaltis – 61, rue Henry Regnault 92 400 La Défense cedex	Titulaire Représenté par Anne VEAUTE
Cabinet PROREVISE Philippe GAUTIER	Suppléant Suppléant

#### DIRECTION GÉNÉRALE -SALARIÉS

La Direction générale de la Société est assurée par Luc Guinefort, également Président du Conseil d'Administration.

L'effectif de la Société est de 5 personnes au 31 décembre 2006.

## (B) Eléments clés de l'offre et calendrier prévisionnel

### Actions dont l'admission aux négociations est demandée

La Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris a demandé l'admission aux négociations sur le marché d'Eurolist d'Euronext (Compartiment B) de la totalité des 12 154 906 actions composant son capital à la date du visa par l'AMF du présent prospectus et d'un nombre maximum de 1 750 000 actions nouvelles devant être émises par la Société dans le cadre de l'augmentation de capital objet de la présente note d'opération.

### Modalités de l'offre :

Il est prévu que la diffusion dans le public des actions offertes soit réalisée dans le cadre d'une offre globale (« l'offre »), comprenant :

- une offre au public en France réalisée sous la forme d'une offre à prix ferme, principalement destinée aux personnes physiques (« l'Offre à Prix Ferme - OPF ») ;
- un placement global, principalement destiné aux investisseurs institutionnels (« le Placement Global »), comportant un placement en France,

Si la demande exprimée dans le cadre de l'OPF le permet, le nombre définitif d'actions allouées en réponse aux ordres émis dans ce cadre sera au moins égal à 10% du nombre total d'actions de la Société.

### Nombre et provenance des actions offertes :

- **1 258 893 actions existantes, de 15 € nominal**, représentant 10,36 % du nombre total des actions et 10,46 % des droits de vote de la Société à la date du visa par l'AMF du présent prospectus.

Ces actions sont cédées par les grands actionnaires de la Société :

Actionnaire	Nombre d'actions détenues avant cession	Pourcentage du capital détenu avant cession	Nombre d'actions détenues à l'issue de la cession	Pourcentage du capital détenu à l'issue de la cession*
AGF Vie	2 862 529	23,55 %	2 442 898	20,10 %
GMF Vie	2 146 925	17,66 %	1 727 294	14,21 %
GMF Assurances	715 604	5,89 %	715 604	5,89 %
Assurances du Crédit Mutuel Vie	2 862 529	23,55 %	2 442 898	20,10 %

\* avant augmentation du capital

- **1 750 000 actions à émettre, de 15 € nominal**, représentant 14,4 % du nombre total des actions et 14,55 % des droits de vote de la Société à la date du visa par l'AMF du présent prospectus ;

### Date de jouissance :

Les actions nouvelles auront jouissance courante avec valeur rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2007. Elles conféreront à leurs titulaires, dès leur livraison, tous les droits attachés aux actions.

**Clause d'extension :** néant.

**Clause de surallocation :** néant.

**Engagements de conservation :** néant.

**Garantie :**

Le placement des Actions Offertes ne fait pas l'objet d'une garantie au sens de l'article L 225-145 du Code de Commerce.

Toutefois, le Groupe PHRV, qui dispose d'une trésorerie suffisante s'est engagé à acquérir ou à souscrire la totalité des actions n'ayant pas trouvé acquéreurs ou n'ayant pas été souscrites dans le cadre de l'offre.

Au cas où l'engagement du groupe PHRV devrait porter sur la totalité des 3 008 893 actions offertes (cédées ou à souscrire) dans le cadre de l'opération, le groupe PHRV détiendrait alors 32,01 % du capital et 32,29 des droits de vote de la Société.

Il est également précisé que si l'engagement du groupe PHRV devait porter sur plus de 1 022 888 des actions objet de l'offre, soit plus de 7,36 % du capital de la société, l'adoption du régime SIIC sera suspendu au reclassement sur le marché du surplus. En effet la loi du 30 décembre 2006 qui a réformé le régime des SIIC (« SIIC 4 »), a fixé un seuil minimum de 15 % du capital devant être détenu par des actionnaires détenant directement ou indirectement moins de 2 % du capital.

**Prix des actions objet de l'offre:**

Le prix des actions objet de l'offre sera de 16,5 €.

Pour les actions nouvelles, il correspond à 15 € de valeur nominale et 1,5 € de prime d'émission à libérer intégralement en espèces à la souscription.

**Produit brut et net de l'opération :**

Sur la base du prix de l'Offre égal à 16,50 € par action et d'un nombre de 3 008 893 actions offertes, le produit brut de l'Offre serait de l'ordre de 49,65 M€ et son montant net, après déduction des frais et charges liés à l'opération (250 K€), y compris les redevances aux autorités de marché, devrait être de 49,4 M€.

**Éléments d'appréciation du prix :**

Ce prix de 16,5 € par action fait ressortir une capitalisation de la Société de 229 millions d'euros post-opération.

Comme explicité au paragraphe 5.3 de la note d'opération, il a été principalement déterminé selon les méthodes de l'Actif Net Réévalué par action et des multiples comparables, en se référant aux sociétés ayant opté pour le statut SIIC et ayant un patrimoine immobilier de bureaux parisiens en centre ville.

La société ne communiquant pas de prévision de trésorerie ou de résultats, les méthodes se fondant sur ces approches ont été écartées.

Le prix d'introduction retenu (16,5 €) est très proche de l'A.N.R. de la Société :

	31/12/2006	31/12/2006
	Valeur de liquidation (en K€)	Valeur de reconstitution (en K€)
Capitaux propres	185.520	185.520
Résultat part du groupe	8.341	8.341
Plus value sur immeubles, après fiscalité	250	2 915
Titres	1 905	1 905
<b>Actif Net Réévalué</b>	<b>196.016</b>	<b>198 681</b>
Nombre d'action	12.154.906	12.154.906
<b>ANR par Action</b>	<b>16,13 €</b>	<b>16,35 €</b>

La valorisation de la Société après l'opération serait la suivante :

	Valeur de liquidation (en K€)	Valeur de reconstitution (en K€)
Capitaux propres *	222 736	222 736
Plus value sur immeubles, après fiscalité	250	2 915
Titres	1 905	1 905
<b>Actif Net Réévalué</b>	<b>224 891</b>	<b>227 556</b>
Nombre d'action	13 904 906	13 904 906
<b>ANR par Action</b>	<b>16,17 €</b>	<b>16,37 €</b>

\* après répartition du résultat de l'exercice 2006

Le tableau suivant reprend les primes / décotes sur l'ANR observées sur un échantillon de sociétés cotées ayant optées pour le statut SIIC, et ayant un patrimoine immobilier de bureaux parisiens de centre-ville, y compris une grande foncière détenant un parc de bureaux très proche des caractéristiques du patrimoine de la Société :

	Cours clôture au 20 février 2007	ANR par Action en €	Prime / ANR
Icade Foncière des Pimonts	119,7 €	153,00€	+ 27,82 %
SIIC de PARIS	299,00 €	216,00 €	+38,43 %
Foncière Lyonnaise	63,95 €	57,40 €	+11,41 %
Société Foncière Paris Ile de France	137,11 €	139,20 €	- 1,50 %
Immobilière Dassault	101,00€	102 €	-0,98 %
<b>Moyenne pondérée</b>			<b>16,98 %</b>

Les primes/décotes sont variables d'une société à l'autre, la moyenne pondérée ne peut être considérée comme représentative.

Le prix d'introduction de 16,5 € est très proche de l'ANR de la Société et ne fait pas apparaître des primes/décotes significatives, comparables à celles observées sur certaines sociétés de l'échantillon présenté ci-dessus.

#### But de l'offre :

L'offre et l'admission des actions de la Société aux négociations sur l'Eurolist d'Euronext Paris sont destinées à consolider le développement de la société et notamment à contribuer au financement du programme de travaux de l'ordre de 55 M€ engagés sur les immeubles détenus en patrimoine. .

La Société devrait opter pour le régime applicable aux Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) prévu par l'article 208 C du Code Général des Impôts à l'issue de son introduction en bourse, dans le courant de l'année 2007.

### Calendrier indicatif

<b>22 février 2007 :</b>	Visa de la note d'opération par l'AMF
<b>23 février 2007</b>	Publication de la notice légale au BALO
<b>5 mars 2007</b>	Communiqué de la Société annonçant l'opération Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'ouverture de l'Offre à Prix Ferme Ouverture de l'Offre à Prix Ferme et du Placement Global
<b>9 mars 2007</b>	Clôture de l'Offre à Prix Ferme et du Placement Global à 17 heures 30 (heure de Paris)
<b>12 mars 2007</b>	Centralisation de l'Offre à Prix Ferme Diffusion d'un Communiqué de la Société Diffusion par Euronext Paris de l'Avis de résultat
<b>15 mars 2007</b>	Règlement livraison et émission du certificat du dépositaire
<b>16 mars 2007</b>	Ouverture des négociations

Code ISIN : FR0010436329

Mnémonique : SRG

**(C) Informations de base concernant les données financières sélectionnées ; capitaux propres et endettement ; raisons de l'offre et utilisation prévue du produit ; facteurs de risque**

#### 1. Données financières sélectionnées

Les informations financières historiques sélectionnées par la Société et figurant ci-dessous sont extraites des comptes consolidés des exercices clos le 31 décembre 2006. Des données comparatives ont été établies pour 2005 et 2004.

Ces informations financières doivent être lues en parallèle avec les comptes figurant à la section 20 du document de base.

#### Bilan financier en données consolidées aux 31 décembre 2004, 2005 et 2006 :

En M€

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004		31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
<b>Immeubles de placement</b>	<b>173,0</b>	<b>20,3</b>	<b>2,3</b>	Capital social	182,3	0,1	0,5
Immobilisations financières	39,6	9,6	6,6	Réserves	3,2	1,4	1,5
Trésorerie	0,7	0,3	0,6	<b>Bénéfice net</b>	<b>8,3</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>
Comptes de régularisation	1,9	0,7	-	<b>Fonds Propres</b>	<b>193,9</b>	<b>2,2</b>	<b>1,7</b>
				Autres passifs	21,9	28,7	7,9
	<b>215,8</b>	<b>30,9</b>	<b>9,6</b>		<b>215,8</b>	<b>30,9</b>	<b>9,6</b>

**Eléments de résultat en données consolidées aux 31 décembre 2004, 2005 et 2006 :**

En K€

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>1 189</b>	<b>760</b>	<b>795</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>407</b>	<b>414</b>	<b>434</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	1 807		
<b>Résultat opérationnel après cession d'immeubles de placement</b>	<b>2 214</b>	<b>414</b>	<b>434</b>
Coût de l'endettement net	- 300	- 433	- 171
Dividendes et produits nets sur titres non consolidés	7 988	572	293
Variations de valeurs des instruments financiers	- 298	111	
Effet des actualisations	-	-	-
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>9 604</b>	<b>664</b>	<b>556</b>
Impôt (y compris impôt différé)	1 263	8	28
<b>RESULTAT NET</b>	<b>8 341</b>	<b>656</b>	<b>528</b>
dont Part des minoritaires	-	-	-
<b>Part du groupe</b>	<b>8 341</b>	<b>656</b>	<b>528</b>
<b>Résultat de base par action *</b>	<b>0,68 €</b>	<b>74,91 €</b>	<b>16,24 €</b>
<b>Résultat dilué par action *</b>	<b>0,68 €</b>	<b>74,91 €</b>	<b>16,24 €</b>

\* Le nombre d'actions composant le capital social, de 32 500 au 31 décembre 2004, est passé de 8 757 au 31 décembre 2005 à 12 154 906 au 31 décembre 2006. Il n'existe aucun droit donnant accès à terme au capital, le résultat dilué par action est donc égal au résultat de base par action.

**Principaux soldes des flux de trésorerie et variation de trésorerie aux 31 décembre 2004, 2005 et 2006 :**

En K€

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
<b>FLUX DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>	<b>- 1 646</b>	<b>- 1 037</b>	<b>2 978</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENT</b>	<b>- 141 969</b>	<b>- 20 698</b>	<b>- 1 395</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>143 796</b>	<b>21 277</b>	<b>- 1 509</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>181</b>	<b>- 458</b>	<b>74</b>
Trésorerie à l'ouverture	132	590	515
Trésorerie à la clôture	313	132	589
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>181</b>	<b>- 458</b>	<b>74</b>

**Actif net réévalué au 31 décembre 2006 :**

Hypothèse hors droits	ANR	Nombre d'actions	ANR/Action
Valeur expertisée	196 016 K€	12 154 906	16,13 €

Hypothèse droits inclus	ANR	Nombre d'actions	ANR/Action
Valeur expertisée	198 681 K€	12 154 906	16,35 €

**2. Déclaration sur le fond de roulement net**

La Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris atteste que le fonds de roulement net consolidé du Groupe avant la réalisation de l'augmentation du capital est suffisant au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date d'établissement du présent prospectus.

### 3. Capitaux propres et endettement (normes comptables internationales)

Conformément aux recommandations du CESR (CESR 05.054B Paragraphe 127), le tableau ci-dessous présente la situation de l'endettement et des capitaux propres consolidés au 31/12/2006, déterminée sur la base d'informations financières établies conformément aux normes IFRS :

<i>en milliers d'euros</i>	<b>31/12/2006</b>
<b>1. Capitaux propres et endettement</b>	
<b>Total de la dette courante</b>	<b>21 006</b>
- faisant l'objet de garanties	-
- faisant l'objet de nantissements	-
- sans garantie ni nantissement	21 006
<b>Total de la dette non courante (hors partie courante des dettes long terme)</b>	<b>-</b>
- faisant l'objet de garanties	-
- faisant l'objet de nantissements	-
- sans garantie ni nantissement	-
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>193 861</b>
- Capital social	182 324
- Réserves	11 537
<b>2. Analyse de l'endettement financier net</b>	
A. Trésorerie	348
B. Équivalents de trésorerie	313
C. Valeurs mobilières disponibles à la vente	38 518
<b>D. Liquidités (A) + (B) + (C)</b>	<b>39 179</b>
<b>E. Créances financières à court terme</b>	<b>-</b>
F. Dettes bancaires à court terme	21 006
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	
H. Autres dettes financières à court terme	
<b>I. Dettes financières courantes à court terme (F) + (G) + (H)</b>	<b>21 006</b>
<b>J. Endettement financier net à court terme (I) - (E) - (D)</b>	<b>- 18 173</b>
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	-
L. Obligations émises	-
M. Autres emprunts à plus d'un an	-
<b>N. Endettement financier net à moyen et long termes (K) + (L) + (M)</b>	<b>-</b>
<b>O. Endettement financier net (J)</b>	<b>- 18 173</b>

Aucun changement significatif venant affecter le niveau des capitaux propres hors résultat et les différents postes d'endettement présentés ci-dessus n'est intervenu ou n'est attendu d'ici à l'opération par rapport à cette situation au 31/12/2006.

### 4. Résumé des principaux facteurs de risque présentés par l'émetteur et les valeurs mobilières offertes

Avant de prendre une décision d'investissement, les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques décrits ci-dessous :

#### ***Risques afférents à la Société***

Les principaux facteurs de risques afférents à la Société sont détaillés dans le chapitre 4 du document de base.

Il s'agit :



- Des risques liés à l'activité immobilière de la société : risques généraux liés à l'investissement immobilier à Paris, risques liés aux acquisitions et aux opérations de valorisation du patrimoine en cours de constitution, risques liés à la valeur des actifs, risques environnementaux et liés à la santé (amiante, légionellose, plomb, installations classées) ;
- Des risques locatifs : risques liés au marché locatif, risques de dépendance à l'égard des locataires et risques de contrepartie, risques liés à la réglementation des baux commerciaux et à la réglementation généralement applicable aux opérations immobilières et notamment au régime des immeubles inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, risques liés aux sous-traitants ;
- Des risques afférents à la Société : risques liés au régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées, risques de marché, risques liés à l'information financière et comptable et plus généralement risques opérationnels ;

Sont résumés ci-après les plus significatifs pour la société au stade actuel de son développement :

***Risques généraux liés à l'investissement immobilier à Paris***

Au cours des 150 dernières années, le marché immobilier parisien a connu plusieurs crises graves ayant entraîné des baisses de prix des biens immobiliers aussi bien que des loyers. Ces crises n'avaient généralement pas été prévues par les opérateurs et les analystes.

- ***Risques liés aux acquisitions et aux opérations de valorisation du patrimoine en cours de constitution***

**A court terme :**

Au 31 décembre 2006, 59% du patrimoine en valeur nette comptable était en travaux. Hors opérations de restructuration, le taux de vacance du patrimoine était nul.

A cette même date, la rentabilité globale du patrimoine en année pleine pouvait être estimée à 2,4 % sur l'ensemble du patrimoine et à 5,8 % sans tenir compte du patrimoine en restructuration.

**A moyen terme :**

Dans les deux ans qui viennent, le taux de vacance et la rentabilité globale du patrimoine devrait se dégrader au fur et à mesure de la libération par les services de l'Etat de trois des quatre immeubles loués au 31 décembre 2006.

Ces départs permettront l'engagement des opérations de restructuration nécessaires à la valorisation à long terme du patrimoine de la Société. Elles ne seront que partiellement compensées par les produits des opérations prévues en 2007.

**A plus long terme :**

A l'achèvement des restructurations, prévues à l'horizon 2009, la société devrait asseoir sa rentabilité sur un patrimoine composé de trois types de risques locatifs.

	<u>Hôtels</u>	<u>Immeubles multi-utilisateurs</u>	<u>Immeubles mono-utilisateur</u>
<u>Part des loyers</u>	<u>21,5 %</u>	<u>8,7 %</u>	<u>69,8 %</u>

## Risques liés à la valeur des actifs :

La société fera procéder chaque année à l'expertise de son patrimoine immobilier.

L'impact des variations de valeur des actifs, à la hausse ou à la baisse, d'une année à l'autre, doit être apprécié au regard des référentiels comptables de la société.

Pour préserver sa capacité de distribution et l'évolution de ses capitaux propres dans le long terme, la société a retenu la méthode du coût historique pour la comptabilisation de ses actifs immobiliers tant dans ses comptes sociaux que dans ses comptes consolidés.

- une variation à la hausse de la valeur économique du portefeuille d'actifs immobiliers serait sans impact sur la situation nette et le résultat comptable ;
- une variation significative à la baisse de la valeur économique du portefeuille immobilier par rapport à son coût historique, justifiant la constitution d'une provision pour dépréciation, impacterait négativement le résultat et la situation nette comptable.

En référence au point 4.1.2 du document de base, la Société précise ci-après l'impact qu'aurait une variation de + ou - 2% de la valeur économique de son portefeuille d'actifs existant au 31 décembre 2006, sur la valeur de son ANR par action à cette même date.

Hypothèse hors droits	ANR	Nombre d'actions	ANR/Action	Variation
si + 2 %	198 910 K€	12 154 906	16,36 €	+ 1,4 %
Valeur expertisée	196 016 K€	12 154 906	16,13 €	
si - 2%	192 598 K€	12 154 906	15,85 €	- 1,7 %

Hypothèse droits inclus	ANR	Nombre d'actions	ANR/Action	Variation
si + 2 %	201 629 K€	12 154 906	16,59 €	+ 1,5 %
Valeur expertisée	198 681 K€	12 154 906	16,35 €	
si - 2%	195 211 K€	12 154 906	16,06 €	- 1,8 %

La Société précise toutefois que la volatilité des valeurs immobilières dont l'impact est relativement limité sur l'évolution de son ANR au 31 décembre 2006, sera plus significative dès lors que la Société :

- aura développé son portefeuille d'actifs immobiliers,
- aura recours, le cas échéant, à un endettement bancaire.

## ***Risques afférents à l'opération***

Les principaux risques afférents à l'opération sont détaillés au chapitre 2 de la note d'opération.

Les actions de la Société n'ont fait l'objet d'aucune cotation avant son introduction en bourse. Bien que la Société ait demandé l'admission de ses actions sur l'Eurolist d'Euronext Paris, il n'est pas possible de garantir l'existence d'un marché liquide pour les actions ni qu'un tel marché, s'il se développe perdurera. Le prix des actions de la Société dans le cadre de son introduction en bourse repose sur des critères qui peuvent ne pas

correspondre aux performances futures. Le cours qui s'établira postérieurement à l'introduction en bourse est susceptible de varier significativement par rapport à ce prix. Si un marché liquide pour les actions de la Société ne se développe pas, la liquidité et le cours des actions pourraient en être affectés. Le marché des actions de la Société pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessus n'est pas exhaustive et que d'autres risques inconnus, dont la réalisation, à la date du présent document, n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité ou sa situation financière, peuvent exister.

## **(D) Informations générales concernant l'émetteur**

### **1. Histoire et évolution de la Société**

Les principales étapes du développement de la Société ont été les suivantes :

- Création de la Société à l'origine à vocation hôtelière en janvier 1993, sous la dénomination sociale du « Mesnil Amelot Équipement puis intégration dans le pôle hôtelier du groupe PHRV ;
- Dans les années 2000, la Société accompagne le développement de l'activité foncière du groupe PHRV à travers des missions de gestion locative et la détention d'actifs immobiliers et de participations foncières, sous la dénomination sociale d'Inter-Investisseurs.
- En février 2006, la société absorbe la Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissement de Paris dont elle adopte la dénomination sociale et l'objectif que se sont fixés ses grands actionnaires, les groupes AGF, GMF et les Assurances du Crédit Mutuel Vie : investir dans les plus prestigieux quartiers de la rive gauche de Paris, à l'occasion des cessions domaniales de l'Etat dans les 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements de Paris. Elle poursuit le développement de son patrimoine dans ce cadre.

Parallèlement :

- Elle cède à COFITEM-COFIMUR en échange de titres de la Société, l'immeuble qu'elle détient à Créteil, en juillet 2006 ;
- un immeuble situé au 83, boulevard du Montparnasse à Paris 6<sup>ème</sup> lui est apporté par SIIC de PARIS en juillet 2006.

### **2. Description du groupe**

La Société fait partie d'un ensemble de sociétés à vocation de financement et d'investissements immobiliers qui comprend COFITEM-COFIMUR, établissement de crédit spécialisé dans le financement en crédit-bail de murs d'hôtels et de restaurants et cotée depuis près de 20 ans et le groupe P.H.R.V..

PHRV détient des filiales hôtelières. Avec ses principaux actionnaires elle a acquis fin 2001 le contrôle de SIIC de PARIS (ex-Immobilier) au travers laquelle était également détenue SIIC de PARIS 8<sup>ème</sup> (ex Bail Saint-Honoré) acquise en 1999. Le contrôle du groupe SIIC de PARIS a été cédé en mai 2006 au groupe espagnol Realia.

Les relations entre les trois entités ne sont pas hiérarchisées ni formalisées, chacune d'entre elles conservant leur indépendance les unes par rapport aux autres et disposant de leurs propres équipes de gestion.

Leurs liens proviennent d'un management et d'un actionnariat en partie commun constitué de compagnies d'assurances présentes dans le capital de ces sociétés depuis l'origine du groupe en 1984.

#### Actionnaires communs :

	PHRV	COFITEM-COFIMUR	Foncière des 6 <sup>ème</sup> et 7 <sup>ème</sup> Arrondissements
Groupe AGF	28,11 %	20,00 %	23,55%
Groupe AZUR-GMF	28,11 %	17,98 %	23,55%
COFITEM-COFIMUR (dont HOTELIERE DE LA VILLETTE)	27,90 %		8,97 %
PHRV (dont GEI)	-	-	11,86 %
Foncière des 6 <sup>ème</sup> et 7 <sup>ème</sup>	9,31 %	6,86 %	

#### Administrateurs communs :

Luc Guinefort, Président du Conseil d'administration des trois sociétés, est également Directeur Général de P.H.R.V. et de la Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris.

Michel Dufief et François Thomazeau sont administrateurs des trois sociétés.

GMF Vie est administrateur de COFITEM-COFIMUR et de la Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris.

La structure capitalistique de ces trois sociétés les rendent autonomes les unes par rapport aux autres en l'absence d'actionnaires de contrôle ou de pacte ou de concert entre actionnaires.

Depuis la cession en 2006 du groupe SIIC de PARIS, la Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris est le seul véhicule à vocation foncière de cet ensemble.

#### (E) Objectifs\* et tendances de la Société :

Au 31 décembre 2006 le patrimoine de la Société représente 173 M€ en valeur comptable, compte non tenu des engagements d'acquisition figurant en hors bilan pour 22 M€ environ.

La valeur du patrimoine sera rapidement porté à 250 M€ :

- d'une part, par l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé 209, rue de l'Université à Paris 7<sup>ème</sup> ;
- d'autre part, par l'acquisition de l'hôtel Holiday Inn de Saint-Germain-des-Prés situé 92, rue de Vaugirard à Paris 6<sup>ème</sup> ;
- enfin, en raison des travaux de restructuration sur immeubles estimés à 55 M€.

Le financement de ce programme est assuré par les fonds propres qui seront augmentés d'une part, par l'augmentation de capital de 28,9 M€ (prime d'émission comprise) objet du présent prospectus et d'autre part, par la rémunération en titres des apports d'immeubles (immeuble de bureaux du 209, rue de l'Université et hôtel Holiday Inn du 92, rue de Vaugirard) prévus en 2007, ainsi que par un recours modéré à des crédits bancaires.

Ainsi, après réalisation de ce programme et sans qu'il ne soit nécessaire de procéder à aucune autre nouvelle acquisition, la situation de la Société sera :

- actif immobiliers et titres de placement : 285 M€
- fonds propres : 245 M€
- dette bancaire : 40 M€ environ

Compte tenu des investissements en cours, les revenus locatifs nets de charges et de taxes pourraient atteindre environ 18 M€ en 2009. Cet objectif restera néanmoins soumis aux aléas du marché.

La Société a d'ores et déjà couvert le risque d'une hausse des taux d'intérêt par la mise en place d'instruments de couverture adaptés, de façon à limiter pour les prochaines années la volatilité de ses résultats.

## Distribution

Le Conseil d'administration souhaite proposer à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2008, de distribuer un dividende représentant 4% du nominal, soit 0,60 € par action.

Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2006 font déjà apparaître un report à nouveau suffisant mais il n'est pas prévu de distribution au titre de 2006 et 2007. Par la suite le Conseil d'administration souhaite proposer une distribution croissante au moins au rythme de l'inflation.

Dans tous ces cas, dans le cadre du régime SIIC, la Société devra distribuer au moins 85% de ses résultats récurrents provenant de l'activité relevant de ce régime.

\* Ces objectifs ne constituent pas des prévisions au sens du règlement européen CE 809/2004

## (F) Principaux actionnaires et opérations avec des apparentés

### 1. Principaux actionnaires

Les principaux actionnaires de la Société sont les suivants au 31 décembre 2006, aucune modification du capital social n'étant intervenue depuis lors :

Actionnaires	Nombre d'actions	Répartition du capital en %	Répartition des droits de vote en %
AGF Vie	2 862 529	23,55%	23,79%
GMF Vie	2 146 925	17,66%	17,84%
GMF Assurances	715 604	5,89%	5,95%
Assurances du Crédit Mutuel	2 862 529	23,55%	23,79%
Cofitem-Cofimur	506 494	4,17%	4,21%
Société Hôtelière de La Villette <sup>1</sup>	583 435	4,80%	4,85%
PHRV	1 090 043	8,97%	9,06%
GEI <sup>2</sup>	351 488	2,89%	2,92%
SIIC de Paris (Groupe Realia)	812 666	6,69%	6,75%
SALTIEL SA	87 460	0,72%	0,73%
Personnes physiques	12 211	0,10%	0,10%
Actions propres - auto contrôle	123 522	1,02%	0,00%
<b>Total</b>	<b>12 154 906</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> la société appartient au groupe COFITEM

<sup>2</sup> la société appartient au groupe PHRV

Il n'y a pas de pacte d'actionnaires ni de concert entre les actionnaires.

## 2. Répartition de l'actionnariat après l'opération

Dans le cadre de l'opération seront offerts :

- 1 258 893 titres cédés par les grands actionnaires ;
- 1 750 000 titres à émettre par la société ;

La répartition du capital de la Société évoluera de la manière suivante :

Actionnaires	Répartition du capital après cession de 1 258 906 acti	Répartition du capital après cession de 1 258 906 actions	Nombre d'actions après émission de 1 750 000 actions	Nombre d'actions après émission de 1 750 000 actions
AGF Vie	2 442 898	20,10%	2 442 898	17,57%
GMF Vie	1 727 294	14,15 %	1 727 294	12,42%
GMF Assurances	715 604	5,95%	715 604	5,15 %
Assurances du Crédit Mutuel	2 862 529	20,10 %	2 442 898	17,57%
Cofitem-Cofimur	506 494	4,17%	506 494	3,64%
Société Hôtelière de La Villette <sup>1</sup>	583 435	4,80%	583 435	4,20%
PHRV	1 090 043	8,97%	1 090 043	7,84%
GEI <sup>2</sup>	351 488	2,89%	351 488	2,53%
SIIC de Paris	812 666	6,69%	812 666	5,84%
SALTIEL	87 460	0,72%	87 460	0,63%
Personnes physiques	12 211	0,10%	12 211	0,09%
Actions propres - auto contrôle	123 522	1,01%	123 522	0,89%
Actions mises sur le marché lors de l'introduction	1 258 893	10,36 %	3 008 893	21,64%
<b>Total</b>	<b>12 154 906</b>	<b>100%</b>	<b>13 904 906</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> la société appartient au groupe COFITEM

<sup>2</sup> la société appartient au groupe PHRV

Les actionnaires de la société ne sont pas liés par des engagements de conservation.

## 3. Dilution

### • Incidence de l'émission sur la quote-part de capitaux propres

Il est présenté ci-dessous, à titre indicatif, l'incidence de l'Offre sur la quote-part de capitaux propres pour le détenteur d'une action de la Société préalablement à l'offre et ne participant pas à l'offre (calcul sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe de la Société au 31 décembre 2006 après répartition du résultat).

	Quote-part de capitaux propres en €
Avant l'opération	15,95 €
Après l'opération	16,02 €

### • Incidence de l'émission sur la participation dans le capital

Il est présenté ci-dessous, à titre indicatif, l'incidence de l'Offre sur la participation au capital pour le détenteur de 1% du capital de la Société préalablement à l'offre et ne participant pas à l'offre.

	Participation de l'actionnaire en %
Avant l'opération	1%
Après l'opération	0,87 %

## **(G) Modalités de l'offre ou de l'admission à la négociation**

### **1. Modalités de l'offre**

Préalablement à la première cotation, il est prévu que la diffusion des actions de la Société dans le public soit réalisée dans le cadre d'une offre globale (« l'Offre ») comprenant :

- une offre au public en France réalisée sous la forme d'une offre à prix ferme, principalement destinée aux personnes physiques (l'**Offre à Prix Ferme**) ;
- un placement global principalement destiné aux investisseurs institutionnels (le "**Placement Global**") comportant un placement ouvert au public en France.

Si la demande exprimée dans le cadre de l'OPF le permet, le nombre d'actions allouées en réponse aux ordres émis dans le cadre de l'OPF sera au moins égal à 10% du nombre d'actions offertes dans le cadre de l'Offre.

Il n'est pas prévu de traitement préférentiel pour certaines catégories d'investisseurs.

Il n'y a pas de tranche réservée aux salariés de la Société.

Intermédiaires financiers :

- **Coordonnées de l' Etablissement introducteur et teneur de Livre**

CM-CIC SECURITIES, 6 avenue de Provence – 75441 Paris Cedex 09

- **Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et des dépositaires dans chaque pays concerné**

Le service des titres et le service financier des actions de la Société sont assurés par elle même : Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements de Paris, à l'adresse suivante : 184, rue de la Pompe, 75 116 Paris.

### **2. Plan de distribution**

- **Pays dans lesquels l'offre sera offerte**

L'offre sera ouverte au public principalement en France.

- **Restrictions applicables à l'offre**

La diffusion du présent prospectus ou la vente des actions nouvelles et des droits préférentiels de souscription peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

Toute personne recevant ce prospectus doit s'abstenir de le distribuer ou de le faire parvenir dans de tels pays, en contravention avec les lois et réglementation qui y sont applicables.

Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission du présent prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les dispositions du présent paragraphe.

D'une façon générale, toute personne exerçant ses droits préférentiels de souscription hors de France devra s'assurer que cet exercice n'enfreint pas la législation applicable. Le présent prospectus, ou tout autre document relatif à l'augmentation de capital, ne pourra être distribué hors de France qu'en conformité avec les lois et réglementations applicables et ne pourra constituer une offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation applicable.

## **(I) Renseignements complémentaires**

### **Capital social**

Le capital social de la Société au 31/12/2006 était de 182 323 590 € et composé de 12 154 906 actions de 15 € de nominal. Dans le cadre de l'opération objet du présent prospectus, il devrait être porté à 208 573 590 € à l'issue du règlement-livraison des 1 750 000 actions émises à cette occasion.

Siège de la société :

La Société a établi son siège social au 209, rue de l'Université à Paris 7<sup>ème</sup>, dans le cadre d'un bail dérogatoire avec son actuel détenteur, COFITEM-COFIMUR. La Société devrait devenir propriétaire de cet immeuble courant 2007 dans le cadre d'une opération d'apport faisant l'objet d'un engagement ferme au 31/12/2006.

### **Actes constitutifs et statut**

Les derniers statuts à jour de la Société ont été déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

Les actions sont toutes de même catégorie, elles bénéficient des mêmes privilèges et des mêmes droits. Il n'y a pas de droit de vote double. Il n'y a pas de pacte d'actionnaires.

### **Documents accessibles au public.**

Les documents relatifs à la Société et en particulier ses statuts, ses comptes, les rapports présentés à ses Assemblées par le Conseil d'administration ou les Commissaires aux comptes, peuvent être consultés au service titre de la Société 184, rue de la Pompe, 75 116 PARIS.

#### ***Lieu de mise à disposition du prospectus :***

Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris  
184, rue de la Pompe,  
75 116 Paris

CM-CIC Emetteur, département Corporate de CM CIC Securities  
6, Avenue de Provence  
75 441 Paris Cedex 09

#### ***Contacts Investisseurs :***

Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris  
Luc Guinefort, Arnaud Pomel, Sophie Dufief  
Fax : 01. 53.70.77.77.  
Fax : 01. 53.70.77.78.



# NOTE D'OPERATION

## SOMMAIRE

1.	PERSONNE RESPONSABLE	4
1.1.	Responsable du prospectus	4
1.2.	Attestation du responsable du prospectus	4
2.	FACTEURS DE RISQUE LIES À L'OFFRE	5
3.	INFORMATIONS DE BASE	6
3.1.	Déclaration sur le Fond de Roulement Net	6
3.2.	Capitaux propres et endettement	6
3.3.	Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'offre	7
3.4.	Raisons de l'offre et utilisations du produit de l'offre	7
4.	INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES ET ADMISES A LA NEGOCIATION	7
4.1.	Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises aux négociations	7
4.2.	Droit applicable et tribunaux compétents	8
4.3.	Forme et inscription des actions	8
4.4.	Monnaie d'émission	9
4.5.	Droits attachés aux actions	9
4.6.	Capital potentiel - autorisation	11
4.7.	Description du programme de rachat	11
4.8.	Actionnaires Cédants	12
4.9.	Décision du Conseil d'Administration d'augmenter le capital social	12
4.10.	Dates prévues d'émission et de règlement-livraison des actions	13
4.11.	Restrictions à la libre négociabilité des actions	13
4.12.	Réglementation française en matière d'offre publique	13
	4.12.1. Offre publique obligatoire	13
	4.12.2. Retrait obligatoire	13
	4.12.3. Rachat obligatoire	13
4.13.	Offre publique d'achat initiée par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours	14
4.14.	Régime fiscal des actions	14
5.	MODALITES DE L'OFFRE	19
5.1.	Modalités de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription	19
	5.1.1. Modalités de l'Offre	19
	5.1.2. Montant de l'Offre	20
	5.1.3. Procédure et période de souscription	21
	5.1.3.1. Caractéristiques principales de l'OPF	21
	5.1.3.2. Caractéristiques principales du Placement Global	22
	5.1.4. Réduction des ordres	23
	5.1.5. Montant minimum et montant maximum des ordres	23
	5.1.6. Publication du prix	23
	5.1.7. Versement des fonds et modalités de délivrance des Actions Offertes	23
	5.1.8. Publication des résultats de l'Offre	24
	5.1.9. Frais	Erreur ! Signet non défini.
5.2.	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières	24
	5.2.1. Catégorie d'investisseurs potentiels	24
	5.2.1.1. Catégorie d'investisseurs potentiels et pays dans lesquels l'Offre sera ouverte	24
	5.2.1.2. Restrictions applicables à l'Offre	24
	5.2.2. Intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction	

	<i>ou de surveillance ou de quiconque entendrait prendre une</i>	
	<i>souscription de plus de 5 %</i> -----	25
5.2.3.	<i>Information pré-allocation</i> -----	25
5.2.4.	<i>Notification aux souscripteurs</i> -----	25
5.3.	<b>FIXATION DU PRIX</b> -----	25
5.3.1.	<i>Méthode de fixation du prix</i> -----	25
5.3.1.1.	<i>Prix des Actions Offertes</i> -----	25
5.3.1.2.	<i>Éléments d'appréciation du prix</i> -----	25
5.3.2.	<i>Publicité du Prix de l'Offre</i> -----	27
5.3.3.	<i>Restriction ou suppression du droit préférentiel de</i> <i>souscription des actionnaires</i> -----	28
5.4.	<b>Placement</b> -----	28
5.4.1.	<i>Coordonnées de l' Etablissement introducteur</i> -----	28
5.4.2.	<i>Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier</i> <i>et des dépositaires dans chaque pays concerné</i> -----	28
5.4.3.	<i>Garantie</i> -----	28
6.	<b>ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION</b> -----	29
6.1.	<b>Admission aux négociations</b> -----	29
6.2.	<b>Place de cotation</b> -----	29
6.3.	<b>Offre concomitante d'actions de la Société</b> -----	29
6.4.	<b>Contrat de liquidité sur les actions de la Société</b> -----	29
6.5.	<b>Acquisition par la Société de ses propres actions</b> -----	29
7.1.	<b>Identité des détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre</b> -----	30
7.2.	<b>Nombre et catégorie de valeurs mobilières offertes par les détenteurs de</b> <b>valeurs mobilières souhaitant les vendre</b> -----	30
7.3.	<b>Engagement de conservation</b> -----	30
8.	<b>DEPENSES LIEES A L'OFFRE</b> -----	30
9.	<b>DILUTION</b> -----	31
10.	<b>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b> -----	32
10.1.	<b>Conseillers ayant un lien avec l'offre</b> -----	32
10.2.	<b>Autres informations vérifiées par les commissaires aux comptes</b> -----	32
10.3.	<b>Rapport d'Expert</b> -----	32
10.4.	<b>Informations provenant d'un tiers</b> -----	32
11.	<b>MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT L'EMETTEUR</b> -----	32

*La présente note d'opération a été établie suivant l'Annexe III du Règlement (CE) n°809/2004 du 29 avril 2004*

#### **NOTE**

Dans la présente note d'opération, sauf indication contraire, le terme "**Société**" désigne la Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris. Le terme "**Groupe**" désigne le groupe de Sociétés constitué par la Société et ses filiales, la société civile immobilière du 4 rue Danton ("**SCI du 4 rue Danton**"), la société civile immobilière Floquet Gréard ("**SCI Floquet Gréard**"), la société civile du 136 bis rue de Grenelle (« **SCI du 136 bis rue de Grenelle** ») et la société civile du 138 bis rue de Grenelle (« **SCI du 138 bis rue de Grenelle** »).

## **1. PERSONNE RESPONSABLE**

### **1.1. Responsable du prospectus**

Monsieur Luc GUINEFORT  
Président du Conseil d'Administration et Directeur général

### **1.2. Attestation du responsable du prospectus**

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

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

Les informations financières historiques et *pro-forma* présentées dans le document de base ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux figurants aux paragraphes 20.2 dudit document enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 12 février 2007 sous le numéro I.07-008.

Le Président du Conseil D'Administration  
et Directeur Général

Luc Guinefort

Le 22/02/2007

## **2. FACTEURS DE RISQUES LIES À L'OFFRE**

En complément des facteurs de risque décrits à la section 4 «Facteurs de risques» du Document de Base de la Société, l'investisseur est invité à tenir compte des facteurs de risques suivants et des autres informations contenues dans le présent prospectus avant de décider d'investir dans les actions de la Société. Ces risques sont, à la date de visa du présent prospectus, ceux dont la réalisation pourrait avoir un impact défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats, son développement ou sur le cours des actions de la Société. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que d'autres risques non identifiés par la Société à la date de visa du présent prospectus ou dont la réalisation n'est pas considérée à cette même date, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats, son développement ou sur le cours des actions de la Société, peuvent exister. Toutefois, le Groupe n'identifie pas, à la date de visa du présent prospectus, de stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique, autres que ceux figurant dans le présent prospectus, ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte sur les opérations du Groupe ou sur le cours des actions de la Société.

### **- *Les actions de la Société n'ont jamais été négociées sur un marché financier :***

Jusqu'à leur admission aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris SA, les actions de la Société n'auront fait l'objet d'aucune cotation sur un marché réglementé. La Société ne peut garantir l'existence d'un marché liquide pour ses actions, ni qu'un tel marché, s'il se développe, perdurera. L'absence de liquidité des actions de la Société aurait un impact sur leur négociabilité et leur cours. Le prix des actions de la Société dans le cadre de leur admission aux négociations sur le marché l'Eurolist d'Euronext Paris pourrait ne pas représenter les performances futures de la Société. Le cours qui s'établira après l'admission des actions de la Société aux négociations sur l'Eurolist d'Euronext Paris est susceptible de varier significativement par rapport au prix d'introduction.

### **- *Le cours des actions de la Société peut être volatil :***

Le cours des actions de la Société pourrait être volatil et pourrait être affecté par de nombreux événements affectant la Société, ses concurrents ou les marchés financiers en général. Le cours des actions de la Société pourrait ainsi fluctuer de manière sensible en réaction à des événements tels que :

- des variations des résultats financiers du Groupe ou de ceux de ses concurrents d'une période sur l'autre ;

- l'annonce par la Société de la conclusion ou du non renouvellement de baux significatifs ;

- des annonces relatives à des modifications de l'équipe dirigeante ou des personnels du Groupe ;

- de nouveaux développements concernant les activités du Groupe ; et

- l'annonce par la Société d'opérations de croissance.

Par ailleurs, les marchés financiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ont parfois été sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont admises aux négociations. Les fluctuations des marchés ainsi que la conjoncture économique peuvent affecter le cours des actions de la Société.

### 3. INFORMATIONS DE BASE

#### 3.1. Déclaration sur le Fond de Roulement Net

La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé du Groupe est suffisant au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date de visa du présent prospectus.

#### 3.2. Capitaux propres et endettement

Conformément aux recommandations du CESR (CESR 05.054B Paragraphe 127), le tableau ci-dessous présente la situation de l'endettement et des capitaux propres consolidés au 31/12/2006, déterminée sur la base d'informations financières établies conformément aux normes IFRS :

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2006
<b>1. Capitaux propres et endettement</b>	
<b>Total de la dette courante</b>	<b>21 006</b>
- faisant l'objet de garanties	-
- faisant l'objet de nantissements	-
- sans garantie ni nantissement	21 006
<b>Total de la dette non courante (hors partie courante des dettes long terme)</b>	<b>-</b>
- faisant l'objet de garanties	-
- faisant l'objet de nantissements	-
- sans garantie ni nantissement	-
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>193 861</b>
- Capital social	182 324
- Réserves	11 537
<b>2. Analyse de l'endettement financier net</b>	
A. Trésorerie	348
B. Équivalents de trésorerie	313
C. Valeurs mobilières disponibles à la vente	38 518
<b>D. Liquidités (A) + (B) + (C)</b>	<b>39 179</b>
<b>E. Créances financières à court terme</b>	<b>-</b>
F. Dettes bancaires à court terme	21 006
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	
H. Autres dettes financières à court terme	
<b>I. Dettes financières courantes à court terme (F) + (G) + (H)</b>	<b>21 006</b>
<b>J. Endettement financier net à court terme (I) - (E) - (D)</b>	<b>- 18 173</b>
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	-
L. Obligations émises	-
M. Autres emprunts à plus d'un an	-
<b>N. Endettement financier net à moyen et long termes (K) + (L) + (M)</b>	<b>-</b>
<b>O. Endettement financier net (J)</b>	<b>- 18 173</b>

La Société dispose sur la base de cette situation, d'une trésorerie immédiate ou mobilisable à court terme de 18,2 M€, hors lignes de crédit non utilisées qui pourra, en fonction des opportunités de marché être affectée à la réalisation de son programme d'investissement. Aucun changement significatif venant affecter le niveau des capitaux propres hors résultat et les différents postes d'endettement présentés ci-dessus n'est intervenu ou n'est attendu d'ici à l'opération par rapport à cette situation au 31/12/2006.

### **3.3. Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'offre**

Deux des grands actionnaires cédants – les groupes AGF et GMF sont également actionnaires du groupe PHRV qui s'est engagé à acquérir ou à souscrire les actions objet de l'offre n'ayant pas trouvé acquéreurs ou n'ayant pas été souscrites dans le cadre du Placement Global, pour assurer la bonne fin de l'opération.

Cet engagement, qui sera le cas échéant financé par la trésorerie disponible du groupe PHRV, n'est pas générateur de conflits d'intérêts potentiels.

### **3.4. Raisons de l'offre et utilisations du produit de l'offre**

L'Offre et l'admission des actions de la Société aux négociations sur l'Eurolist d'Euronext Paris sont destinées à permettre à la Société de poursuivre son développement de façon autonome, en lui donnant accès à de nouveaux moyens de financement de ses activités et notamment de son programme de travaux en cours estimé à 55 M€.

La Société optera pour le régime applicable aux Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) prévu par l'article 208 C du Code Général des Impôts au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2007.

## **4. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES ET ADMISES A LA NEGOCIATION**

### **4.1. Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises aux négociations**

Les titres de la Société, dont l'admission aux négociations sur l'Eurolist d'Euronext Paris (Compartiment B) est demandée, sont :

- La totalité des 12 154 906 actions existantes composant le capital social de la Société à la date de la présente opération, d'une valeur nominale de 15 € chacune, intégralement souscrites, entièrement libérées et toutes de même catégorie, par le placement de 1 258 893 actions existantes (ci après les « **actions existantes** »)
- 1 750 000 actions nouvelles, d'une valeur nominale de 15 € chacune, à émettre dans le cadre d'une augmentation du capital en numéraire par appel public à l'épargne (ci après les « **actions nouvelles** »)

Les Actions Existantes et les Actions Nouvelles étant désignées collectivement les « **Actions** ».

#### Date de jouissance

Les Actions Nouvelles seront assimilables dès leur émission aux actions existantes. Elles porteront jouissance à compter de la date d'ouverture de l'exercice en cours, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

#### Code ISIN

Les actions de la Société seront négociées sous le code ISIN : FR0010436329

#### Mnémonique

Le mnémonique des actions de la Société est SRG.

#### Secteur d'activité ICB : 8 730 Immobilier

La première cotation des actions nouvelles interviendra le 12 mars 2007. L'ouverture des négociations portant sur les actions nouvelles et les actions existantes sur l'Eurolist d'Euronext Paris devrait intervenir le 16 mars 2007, soit à l'issue du règlement livraison des actions à émettre. Les négociations devraient débiter le même jour sur une ligne de cotation unique.

### **4.2. Droit applicable et tribunaux compétents**

Les actions de la Société sont émises dans le cadre de la législation française.

Les tribunaux compétents en cas de litiges sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges lorsque la Société est demanderesse, sauf disposition contraire du Nouveau Code de procédure civile.

### **4.3. Forme et inscription des actions**

Les actions offertes revêtent toutes la forme nominative.

En application des dispositions de l'article L.221-4 du Code monétaire et financier, les actions offertes, quelle que soit leur forme, seront dématérialisées et seront, en conséquence, obligatoirement inscrites en comptes tenus, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

Les droits des titulaires seront représentés par une inscription à leur nom chez :

- FONCIERE DES 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> ARRONDISSEMENT DE PARIS - Affilié 990 – Service titres : 184, rue de la Pompe, 75 116 Paris pour les titres nominatifs purs ;
- Un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les titres nominatifs administrés ;



La propriété des actions nouvelles résultera de leur inscription au compte de l'acheteur conformément aux dispositions de l'article L.431-2 du Code monétaire et financier.

Lorsque le propriétaire des titres de capital de la Société n'aura pas son domicile sur le territoire français, au sens de l'article 102 du Code civil, tout intermédiaire pourra être inscrit pour le compte de ce propriétaire. Cette inscription pourra être faite sous la forme d'un compte collectif ou en plusieurs comptes individuels correspondant chacun à un propriétaire. L'intermédiaire inscrit sera tenu, au moment de l'ouverture de son compte auprès, soit de la Société, soit de l'intermédiaire financier habilité teneur de compte, de déclarer sa qualité d'intermédiaire détenant des titres pour le compte d'autrui.

L'ensemble des actions de la Société, y compris les actions nouvelles, ont fait l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France en qualité de dépositaire central et aux systèmes de règlement-livraison d'Euroclear France. Elles seront inscrites en compte à partir du 15 mars 2007.

#### **4.4. Monnaie d'émission**

La monnaie d'émission est l'euro.

#### **4.5. Droits attachés aux actions**

Les actions de la Société d'une valeur nominale de quinze euros (15 €) chacune, sont soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société en vigueur à ce jour, les principaux droits attachés aux actions de la Société sont décrits ci-après :

##### *Droit à dividendes*

Les actions nouvelles porteront jouissance à compter du 1er janvier 2007 et donneront droit, à égalité de valeur nominale, au même dividende que celui qui pourra être distribué au titre des actions existantes portant même jouissance.

L'assemblée générale des actionnaires de la Société, statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires.

L'assemblée générale des actionnaires de la Société peut accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes, soit en espèces, soit en actions émises par la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Les dividendes non réclamés dans un délai de 5 ans à compter de leur mise en paiement sont prescrits et doivent, passé ce délai, être reversés à l'État.

Les dividendes versés à des non-résidents sont soumis à une retenue à la source en France (voir la section 4.14.2 de la présente note d'opération).

##### *Droit de vote*

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix.

Lorsque les actions de la Société font l'objet d'un usufruit, le droit de vote attaché à ces actions appartient aux usufruitiers dans les assemblées générales ordinaires et au nu-proprétaire dans les assemblées générales extraordinaires. Cependant, les actionnaires peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote aux assemblées générales, à condition que l'usufruitier ne soit pas privé du droit de voter les décisions concernant les bénéfices ; dans ce cas, les actionnaires concernés devront porter leur convention à la connaissance de la Société par lettre recommandée adressée au siège social. La Société sera tenue de respecter cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de La Poste faisant foi de la date d'expédition.

#### *Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie*

En l'état actuel de la législation française, toute augmentation de capital en numéraire ouvre aux actionnaires, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions nouvelles.

L'assemblée générale des actionnaires de la Société qui décide ou autorise une augmentation de capital peut supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation de capital ou pour une ou plusieurs tranches de cette augmentation et peut prévoir, ou non, un délai de priorité de souscription des actionnaires. Lorsque l'émission est réalisée par appel public à l'épargne sans droit préférentiel de souscription, le prix d'émission doit être fixé dans le respect des dispositions de l'article L.225-136 du Code de commerce.

En outre, l'assemblée générale des actionnaires de la Société qui décide une augmentation de capital peut la réserver à des personnes nommément désignées ou à des catégories de personnes répondant à des caractéristiques déterminées, en application de l'article L.225-138 du Code de commerce.

L'assemblée générale des actionnaires de la Société qui décide ou autorise une augmentation de capital peut également la réserver aux actionnaires d'une autre société faisant l'objet d'une offre publique d'échange initiée par la Société en application de l'article L.225-148 du Code de commerce. Les augmentations de capital par apports en nature au profit des apporteurs font l'objet d'une procédure distincte prévue à l'article L.225-147 du Code de commerce.

#### *Droit de participation aux bénéfices de l'émetteur*

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L.232-10 et suivants du Code de commerce.

#### *Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation*

Chaque action de la Société donne droit dans la propriété de l'actif social et dans le boni de liquidation, à une fraction égale à celle du capital social qu'elle représente, compte tenu, s'il y a lieu, du capital amorti et non amorti, ou libéré ou non libéré.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

#### *Clause de rachat*

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat.

#### *Clause de conversion*

Les statuts ne prévoient pas de clause de conversion des actions.

### **4.6. Capital potentiel - autorisation**

Le tableau ci-dessous récapitule les délégations de compétences consenties au Conseil d'administration.

Délégation de compétence consentie par	Titres émis sur délégation de compétence	Date d'utilisation par le conseil d'administration	Faculté de réserver l'émission à une ou plusieurs personnes nommément désignées	Maintien du droit préférentiel de souscription	Montant nominal maximal des valeurs mobilières pouvant être émises	Montant nominal exercé	Montant nominal maximal des augmentations de capital restant encore valable	Fin de validité
Assemblée générale du 26 Juillet 2006	Actions Nouvelles	26 juillet 2006	Non	oui	100 000 000 €	70 000 005 €	29 999 995 €	25/09/2008 (26 mois)
Assemblée générale du 28 novembre 2006	Actions Nouvelles	11 janvier 2007	Non	non	50 000 000 €	26 250 000 €	23 750 000 €	27/01/2009 (26 mois)

<sup>(1)</sup> sous réserve de la bonne fin de l'Offre.

### **4.7. Description du programme de rachat**

Le 28 novembre 2006, l'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L 225-209 et suivants du Code de Commerce, connaissance prise des rapports du Conseil d'Administration et du Commissaire aux Comptes, sous la condition suspensive de l'admission des actions de la Société aux négociations sur l'Eurolist d'Euronext Paris, a autorisé le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente Assemblée, à opérer en Bourse, avec pour objectifs, par ordre de priorité :

- assurer l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement agissant de manière indépendante à travers un contrat de liquidité conforme aux principes de la Charte de déontologie de l'Association Française des Entreprises d'Investissements du 14 mars 2005, reconnue par l'AMF,
- attribuer des actions aux salariés ou mandataires sociaux dans les conditions fixées par la loi et dans le cadre de dispositifs visant à favoriser l'épargne salariale,
- permettre la remise des actions en paiement ou en échange, dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe et selon la réglementation boursière.

Pour la mise en œuvre de ce programme, l'Assemblée Générale a décidé que :

- L'acquisition, la cession et le transfert de ces actions pourront être effectués, à tout moment, y compris en période d'offre publique, en une ou plusieurs fois, sur le marché ou de gré à gré, par tous moyens autorisés, conformément à la réglementation applicable et aux modalités définies par l'Autorité des Marchés Financiers.
- La part maximale du capital pouvant être transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions.
- La Société ne pourra acheter ses actions qu'à un prix au plus égal à 20 € et ne pourra vendre tout ou partie des actions ainsi acquises qu'à un prix au moins égal à 15 €, sous réserve des ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital.
- Le nombre maximum d'actions susceptibles d'être acquises dans le cadre de la présente autorisation, le cas échéant par acquisition de blocs de titres, est de 250 000 titres soit 2 % du capital social.
- Compte tenu du prix maximum autorisé par l'Assemblée, les acquisitions ne pourront dépasser le montant maximum de 5 M€.

Préalablement à la réalisation de ce programme de rachat, qui devrait intervenir à l'issue de l'introduction sur l'Eurolist d'Euronext Paris, le marché sera informé conformément à la réglementation de l'Autorité des Marchés Financiers.

#### **4.8. Actionnaires Cédants**

Les Actionnaires Cédants dont le nom figure dans le tableau ci-après envisagent de procéder à la cession de 1 258 893 actions de la Société, représentant 10,36 % du capital et 10,46 % des droits de vote.

Le nombre d'actions de la Société détenues par les Actionnaires Cédants avant et après l'Offre est le suivant :

Actionnaires	Nombre d'actions de la Société détenues avant la cession	Nombre d'actions de la Société détenues à l'issue de la cession
AGF Vie	2 862 529	2 442 898
GMF Vie	2 146 925	1 727 294
GMF Assurances	715 604	715 604
Assurances du Crédit Mutuel	2 862 529	2 442 898
<b>Total</b>	<b>8 587 587</b>	<b>7 328 694</b>

#### **4.9. Décision du Conseil d'Administration d'augmenter le capital social**

En vertu de la délégation par l'assemblée générale extraordinaire du 28 novembre 2006, dans sa quatrième résolution, le Conseil d'administration, dans sa séance du 11 janvier 2007, a décidé le principe et défini les modalités d'une augmentation de capital de la Société, dont le produit total, prime d'émission exclue, pourra être d'un montant maximum de 26 250 000 € par l'émission de 1 750 000 actions nouvelles chacune d'une valeur nominale de 15 euros à souscrire et à libérer en espèces, pour un prix de souscription de 16,5 € par action dont 15 € de valeur nominale et 1,5 € de prime d'émission.

#### **4.10. Dates prévues d'émission et de règlement-livraison des actions**

La date prévue pour le règlement-livraison des Actions Offertes est le 15 mars 2007

#### **4.11. Restrictions à la libre négociabilité des actions**

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociation des actions composant le capital de la Société.

#### **4.12. Réglementation française en matière d'offre publique**

La Société est soumise aux règles françaises relatives aux offres publiques et notamment aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et aux retraits obligatoires.

##### ***4.12.1. Offre publique obligatoire***

Aux termes de la réglementation française actuellement en vigueur, une offre publique obligatoire visant la totalité du capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote doit être déposée :

- Lorsqu'une personne physique ou morale vient à détenir plus du tiers des titres de capital ou des droits de vote d'une société ;
- Lorsque plus du tiers du capital ou des droits de vote d'une société dont les titres de capital sont admis aux négociations sur un marché réglementé est détenu par une autre société et constitue une part essentielle des actifs de cette dernière et qu'une personne vient à prendre le contrôle de la société détentrice; ou lorsque la situation correspond à celle décrite dans les articles 234-3 et 234-5 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

##### ***4.12.2. Retrait obligatoire***

A l'issue d'une procédure d'offre ou de demande de retrait, la réglementation française prévoit, sous certaines conditions, la possibilité pour le ou les actionnaire(s) majoritaire(s), d'exiger le transfert à leur profit des titres non présentés. L'évaluation des titres est alors effectuée selon les articles 237-1 à 237-13 du Règlement de l'Autorité des marchés financiers.

##### ***4.12.3. Rachat obligatoire***

Il n'y a pas de procédure de rachat obligatoire applicable aux droits préférentiels de souscription ou aux actions nouvelles faisant l'objet du présent prospectus.

Toutefois, il est possible pour les actionnaires minoritaires de requérir, selon les conditions définies par les articles 236-1 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, un dépôt d'offre publique de retrait.

#### **4.13. Offre publique d'achat initiée par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours**

Néant.

#### **4.14. Régime fiscal des actions**

Le Régime fiscal des actions de la Société en l'état actuel de la législation française est décrit ci-après. Les développements qui suivent sont adaptés aux actions de sociétés cotées à prépondérance immobilière,

L'attention des investisseurs est cependant attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un résumé et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel.

Les non-résidents fiscaux français doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale signée entre la France et cet Etat.

En outre le régime fiscal décrit ci-après correspond à celui en vigueur à ce jour, ce régime pourrait être modifié par de prochaines évolutions législatives ou réglementaires que les investisseurs devront suivre avec leur conseil fiscal habituel.

##### ***4.14.1. Résidents fiscaux de France***

###### ***Personnes Physiques détenant des actions françaises dans le cadre de leur patrimoine privé***

Le régime décrit ci-après s'applique aux personnes physiques ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à de telles opérations. Les personnes physiques qui réaliseraient de telles opérations de bourse sont invitées à se rapprocher de leur conseil fiscal pour connaître le régime qui leur est applicable.

###### ***4.14.1.1. Les dividendes***

Les distributions mises en paiement depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 bénéficient, pour le calcul de l'impôt sur le revenu d'un abattement non plafonné de 40% de leur montant (article 158 3-2° et 3° du Code Général des impôts).

Pour l'application des contributions sociales (contribution sociale généralisée (« CSG »), prélèvement social, contribution additionnelle au prélèvement social et contribution au remboursement de la dette sociale (« CRDS »)), il est précisé que les dividendes sont soumis aux dites contributions avant l'application de l'abattement de 40% et de l'abattement général annuel, et après déduction des dépenses en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu.

Les dividendes sont soumis :

- à l'impôt sur le revenu au barème progressif,
- à la CSG au taux de de 8,2% dont 5,8% sont déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de paiement de la CSG,
- au prélèvement social au taux de 2% non déductible de la base de l'impôt sur le revenu,
- à la contribution additionnelle au prélèvement social de 2% perçue au taux de

0,3% non déductible de la base de l'impôt sur le revenu, et  
- à la CRDS au taux de 0,5% non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

Par ailleurs, pour la détermination de l'impôt sur le revenu, il est précisé que :

- les dividendes bénéficient d'un abattement général annuel de 3 050 euros pour les couples mariés soumis à une imposition commune ainsi que pour les signataires d'un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-1 du Code Civil (« PACS ») faisant l'objet d'une imposition commune et de 1 525 euros pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou mariées et imposées séparément
- les dividendes qui bénéficient de la réfaction de 40% et de l'abattement fixe annuel bénéficient par ailleurs d'un crédit d'impôt égal, en application de l'article 200 septies du Code général des impôts, à 50% du montant, avant application de l'abattement à la demi base des dividendes perçus et de l'abattement général annuel, plafonné annuellement à 115 euros pour les contribuables célibataires, divorcés, veufs ou mariés et imposés séparément et à 230 euros pour les contribuables mariés soumis à une imposition commune ainsi que les signataires d'un PACS faisant l'objet d'une imposition commune. Ce crédit d'impôt est imputable sur le montant global de l'impôt sur le revenu à payer au titre de l'année de perception des dividendes. Il s'applique cependant après l'imputation des réductions d'impôt, des autres crédits d'impôts et des prélèvements et retenues non libératoires. Si son montant est supérieur à l'impôt dû, l'excédent est remboursable s'il est égal ou supérieur à 8 euros.

#### 4.14.1.2. *Plus-values*

Les plus-values de cession d'actions réalisées par les personnes physiques sont imposables, dès le premier euro, si le montant global de leurs cessions de valeurs mobilières et droits sociaux réalisés au cours de l'année civile dépasse, au niveau du foyer fiscal, le seuil de 20.000 euros, au taux de 16% auquel s'ajoute :

- la contribution sociale généralisée au taux de 8,2% non déductible de la base de l'impôt sur le revenu,
- le prélèvement social de 2% non déductible de la base de l'impôt sur le revenu
- la contribution additionnelle au prélèvement social de 0,3%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- la CRDS au taux de 0,5%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

En cas de moins values, celles-ci peuvent être imputées sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année de cession et, éventuellement, des dix années suivantes, à condition que le seuil de cession de 20.000 euros visé ci-dessus ait été dépassé l'année de réalisation de la moins-value.

#### 4.14.1.3. *Régime spécial des PEA*

Les actions de la Société souscrites dans le cadre de l'admission des titres de la Société aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris SA seront éligibles au PEA.

Tant que le PEA fonctionne, les dividendes perçus et les plus-values réalisées

sont exonérés d'impôt sur le revenu. Lors de la clôture des PEA de plus de 5 ans, le gain net réalisé est soumis au prélèvement social, à la contribution sociale généralisée et à la contribution pour le remboursement de la dette sociale

Le tableau ci-dessous résume les différents impôts applicables en fonction de la date de clôture du PEA :

Durée	Prélèvement social	CAPS	CSG	CRDS	IR	TOTAL
< 2ans	2.0%	0.30%	8.20%	0.50%	22.50%	33.50% <sup>1</sup>
Entre 2 et 5 ans	2.0%	0.30%	8.20%	0.50%	16.00%	27.00% <sup>1</sup>
> 5 ans	2.0% <sup>2</sup>	0.30% <sup>3</sup>	8.20% <sup>4,2</sup>	0.50% <sup>5</sup>	0.00%	11.00%

Notes :

<sup>1</sup> Sur la totalité des produit en cas de dépassement du seuil de cession.

<sup>2</sup> Pour les produits acquis à compté du 1<sup>er</sup> janvier 2005.

<sup>3</sup> Pour les produits acquis à compté du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

<sup>4</sup> Limitée à 3.4% pour les produits acquis entre le 1er janvier 1997 et le 31 décembre 1997 et à 7.5% pour les produits acquis entre le 1er janvier 1998 et le 31 décembre 2004.

<sup>5</sup> Pour les produits acquis à compté du 1<sup>er</sup> février 1996.

Les dividendes perçus dans le cadre d'un PEA ainsi que ceux perçus hors PEA ouvrent droit au crédit d'impôt égal à 40% du dividende plafonné à 115 euros ou 230 euros selon la situation de famille du bénéficiaire. Ce crédit d'impôt ne sera pas versé sur le plan, mais il sera imputable, dans les mêmes conditions que le crédit d'impôt attaché aux dividendes perçus hors du cadre du PEA, sur le montant global de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des dividendes et restituable en cas d'excédent.

A la clôture d'un PEA avant l'expiration d'un délai de 5 ans à compter de la date d'ouverture fiscale ou, sous conditions, après 5 ans, lorsque la valeur liquidative du PEA ou de rachat du contrat de capitalisation est inférieure au montant des versements effectués dans le plan depuis son ouverture, la perte est imputable sur les plus-values de cessions de valeurs mobilières de même nature réalisées hors d'un PEA au cours de la même année ou des dix années suivantes, à condition que le seuil annuel de cession des valeurs mobilières ( et droits ou titres assimilés) applicable au titre de l'année de réalisation de la moins value soit dépassé au titre de l'année considérée.

#### 4.14.1.4. Impôt de solidarité sur la fortune

Les actions détenues par les personnes physiques sont comprises dans leur patrimoine imposable, le cas échéant, à l'impôt de solidarité sur la fortune. Il est rappelé que pour 2007, le seuil d'imposition est fixé à 760 000 euros. Par suite, les patrimoines dont la valeur nette au 1<sup>er</sup> janvier 2007 est inférieure ou égale à cette somme, ne sont pas soumis à l'impôt sur la fortune.

#### 4.14.1.5. Droits de succession et de donation

Les actions de la Société qui viendraient à être transmises par voie de succession ou de donation donneront lieu à application de droits de succession ou de donation en France



## ***Actionnaires personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés***

### *4.14.1.6. Dividendes*

Les dividendes sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux normal de 33 1/3 %. S'y ajoute une contribution sociale égale à 3,3% du montant de l'impôt sur les sociétés excédant 763.000 euros par période de douze mois.

Sous certaines conditions, les dividendes encaissés par les personnes morales détenant au moins 5% du capital de la société distributrice sont susceptibles, sur option, d'être exonérés (sous réserve de la prise en compte dans le résultat de la société bénéficiaire d'une quote-part de frais et charges égale à 5% du montant des dividendes, majorés des crédits d'impôt y attachés et limitée au montant total des frais et charges de toute nature exposés par la société au cours de la période d'imposition) en application des dispositions du régime des sociétés mères et filiales prévu aux articles 145 et 216 du CGI.

Les dividendes perçus des SIIC et provenant du secteur SIIC, exonéré d'impôt sur les sociétés, n'ouvrent cependant pas droit au régime des sociétés mères.

### *4.14.1.7. Plus-values*

Les plus-values réalisées et moins-values subies lors de la cession des actions de la Société sont incluses dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de 33 1/3% et, le cas échéant, de la contribution sociale sur les bénéfices de 3.3% qui s'applique au montant de l'impôt sur les sociétés, diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze mois (art.235 ter ZC du CGI).

Les plus ou moins values réalisées peuvent cependant bénéficier sous certaines conditions du régime des plus ou moins values à long terme.

Selon l'article 40 quarter 0 RH de l'annexe III au CGI, constituent des titres de sociétés à prépondérance immobilière, les titres des sociétés dont l'actif est à la date de la cession des titres ou a été à la clôture du dernier exercice précédant cette cession, constitué pour plus de 50% de sa valeur réelle par des immeubles, des droits portant sur des immeubles, des droits afférents à un contrat de crédit bail conclu dans les conditions prévues au 2 de l'article L313-7 du Code Monétaire et Financier ou par des titres d'autres sociétés à prépondérance immobilière. Pour l'application de ces dispositions, ne sont pas pris en considération les immeubles affectés par l'entreprise à sa propre exploitation industrielle, commerciale, ou agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale.

Au regard de cette définition, les actions de la Société, qu'elle ait opté ou non pour le régime des SIIC, seront considérées comme des actions d'une société à prépondérance immobilière, dès lors que la composition de l'actif de la société correspondra à l'article 40 quarter 0 RH précité.

Dès lors que les actions seront détenues depuis au moins deux ans à la date de cession et auront la nature de titres de participation, les plus-values de cession seront imposables à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 15% (auquel s'ajoute la contribution sociale de 3.3%).

Constituent des titres de participation les parts ou actions de sociétés qui revêtent ce caractère sur le plan comptable, les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice

ainsi que les titres ouvrant droit au régime des sociétés mères si ces actions ou titres sont inscrits en comptabilité au compte de titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable.

En cas de moins-value, celle-ci ne pourront être imputées que sur les plus-values de cession de titres de même nature réalisées au cours des dix exercices suivants.

Chaque personne morale devra vérifier si le régime des plus ou moins-values à long terme est susceptible de s'appliquer aux gains et pertes réalisées lors de la cession des actions ainsi que les conditions d'imputation, à l'avenir, du solde des moins-values à long terme existant à l'ouverture du premier des exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006.

#### **4.14.2. Non-Résidents fiscaux de France**

##### *4.14.2.1. Dividendes*

Les dividendes distribués par des sociétés dont le siège social est situé en France font l'objet d'une retenue à la source au taux de 25% lorsque le domicile fiscal ou le siège du bénéficiaire effectif est situé hors de France.

Toutefois, les actionnaires personnes morales dont le siège de direction effective est situé dans un Etat membre de la Communauté Européenne peuvent, sous les conditions de l'article 119 ter du CGI, bénéficier d'une exonération de la retenue à la source. Cette exonération ne s'appliquera cependant pas aux dividendes qui proviendront du secteur SIIC lorsque la société aura opté pour ce régime.

Par ailleurs, les actionnaires dont le domicile fiscal ou le siège social est situé dans un État lié à la France par une convention fiscale internationale sont susceptibles, sous certaines conditions tenant notamment au respect de la procédure d'octroi des avantages conventionnels, de bénéficier d'une réduction partielle ou totale de la retenue à la source.

Au surplus, l'article 208 C II ter du CGI dispose que lorsque les produits sont distribués ou réputés distribués par une SIIC visée au I à un associé autre qu'une personne physique détenant, directement ou indirectement, au moins 10% du capital de cette société et que les produits perçus par cet associé ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, la société distributrice doit, sauf exception, éventuellement lié à la situation particulière de l'associé concerné, acquitter un prélèvement égal à 20% du montant des sommes, avant imputation éventuelle du prélèvement, distribuées à cet associé et prélevées sur des produits exonérés.

Il appartiendra aux actionnaires de la Société de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer si de telles dispositions conventionnelles sont susceptibles de s'appliquer à leur cas particulier et d'établir les conséquences, sur leur situation particulière de la souscription ou de l'acquisition d'actions de la société.

##### *4.14.2.2. Plus-values*

Nonobstant la prépondérance immobilière éventuelle de l'actif de la Société au sens des dispositions de l'article 244 bis A du CGI, dans la mesure où la Société sera cotée en bourse au sens de ces dispositions, les plus-values réalisées par

les actionnaires non-résidents à l'occasion des cessions à titre onéreux de leurs actions ne seront, en principe et sous réserve des conventions fiscales internationales, imposables en France, au taux de 16%, en application des dispositions de l'article 244 bis B du CGI, que lorsque le cédant, ou, le cas échéant, son groupe familial, aura détenu au moins 25% des droits aux bénéfices de la société dont les titres seront cédés à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la cession.

#### *4.14.2.3. Impôt de solidarité sur la fortune*

En principe, les non-résidents ne sont pas soumis à l'ISF en France à raison de leurs placements financiers.

Ne constituent cependant pas des placements financiers, les participations d'au moins 10% dans le capital d'une société française.

De plus, lorsque la société française dont les titres sont détenus est à prépondérance immobilière, l'ISF est dû, sous réserve des conventions internationales, quel que soit le pourcentage de détention du capital.

Enfin, le fait que les titres soient cotés peut faire obstacle à l'assujettissement à l'ISF de titres de sociétés cotées à prépondérance immobilière.

Les actionnaires non-résidents devront en tout état de cause s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier, compte tenu des règles différentes que peuvent le cas échéant prévoir les conventions fiscales internationales.

#### **4.14.3. Autres situations**

Les actionnaires soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus devront s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier.

## **5. MODALITES DE L'OFFRE**

### **5.1. Modalités de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription**

#### **5.1.1. Modalités de l'Offre**

Préalablement à la première cotation, il est prévu que la diffusion des actions de la Société dans le public soit réalisée dans le cadre d'une offre globale (« **l'Offre** ») comprenant :

- une offre au public en France réalisée sous la forme d'une offre à prix ferme, principalement destinée aux personnes physiques (« **l'Offre à Prix Ferme** » - « **OPF** ») ;
- un placement global principalement destiné aux investisseurs institutionnels (le "**Placement Global**") comportant un placement ouvert au public en France.

La diffusion des actions dans le public en France aura lieu conformément aux dispositions des articles P 1.2.1 et suivants du Livre II des Règles de marché

d'Euronext relatif aux règles particulières applicables aux marchés réglementés français.

La répartition des Actions Offertes entre l'OPF, d'une part, et le Placement Global, d'autre part, sera effectuée en fonction de la nature et de l'importance de la demande dans le respect des principes édictés par l'article 321-115 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Si la demande exprimée dans le cadre de l'OPF le permet, le nombre d'actions allouées en réponse aux ordres émis dans le cadre de l'OPF sera au moins égal à 10% du nombre d'actions offertes dans le cadre de l'Offre.

Le nombre d'actions offertes dans le cadre du Placement Global pourra être augmenté par prélèvement sur les actions offertes dans le cadre de l'OPF dans l'hypothèse où l'OPF ne serait pas entièrement couverte.

Il n'est pas prévu de traitement préférentiel pour certaines catégories d'investisseurs.

Il n'y a pas de tranche réservée aux salariés de la Société.

**Calendrier indicatif :**

<b>22 février 2007 :</b>	Visa de la note d'opération par l'AMF
<b>23 février 2007</b>	Publication de la notice légale au BALO
<b>5 mars 2007</b>	Communiqué de la Société annonçant l'opération Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'ouverture de l'Offre à Prix Ferme Ouverture de l'Offre à Prix Ferme et du Placement Global
<b>9 mars 2007</b>	Clôture de l'Offre à Prix Ferme et du Placement Global à 17 heures 30(heure de Paris)
<b>12 mars 2007</b>	Centralisation de l'Offre à Prix Ferme Diffusion d'un communiqué de la Société Diffusion par Euronext Paris de l'avis de résultat
<b>15 mars 2007</b>	Règlement livraison et émission du certificat du dépositaire
<b>16 mars 2007</b>	Ouverture des négociations

**5.1.2. Montant de l'Offre**

Sur la base du prix de l'Offre égal à 16,50 € par action et d'un nombre de 3 008 893 actions offertes, le produit brut de l'Offre serait de l'ordre de 49,65 M€ et son montant net, après déduction des frais et charges liés à l'opération (250 K€), y compris les redevances aux autorités de marché, devrait être de 49,4 M€.

### **5.1.3. Procédure et période de souscription**

#### *5.1.3.1. Caractéristiques principales de l'Offre au public ( l'OPF)*

##### *Durée de l'OPF*

L'OPF débutera le 5 mars 2007 et prendra fin le 9 mars 2007 à 17 heures 30 (heure de Paris).

La date de clôture de l'OPF pourra être prorogée sous réserve de la publication d'un avis par Euronext Paris et de la publication par la Société d'un communiqué de presse annonçant cette modification dans au moins deux journaux financiers de diffusion nationale, au plus tard la veille de la date de clôture initialement prévue.

En cas de prorogation de la date de clôture, les donneurs d'ordres dans le cadre de l'OPF pourront, s'ils le souhaitent, révoquer avant la nouvelle date de clôture de l'OPF les ordres émis avant la publication de ce communiqué auprès des établissements qui auront reçu ces ordres.

De nouveaux ordres irrévocables pourront être émis jusqu'à la nouvelle date de clôture de l'OPF.

##### *Nombre d'actions offertes dans le cadre de l'OPF*

Seront offertes 300 889 actions, soit 10% du nombre total des Actions Offertes.

Ce nombre pourra être ajusté ainsi qu'indiqué ci-dessus.

##### *Personnes habilitées, réception et transmission des ordres de souscription et d'achat*

Les personnes habilitées à émettre des ordres dans le cadre de l'OPF sont principalement les personnes physiques.

Les personnes physiques ne disposant pas en France d'un compte permettant la souscription ou l'acquisition d'actions dans le cadre de l'OPF devront à cette fin ouvrir un tel compte auprès d'un intermédiaire financier habilité lors de la passation de leurs ordres.

##### *Catégories d'ordres susceptibles d'être émis en réponse à l'OPF*

Les personnes désireuses de participer à l'OPF devront déposer leurs ordres auprès d'un intermédiaire financier habilité en France.

Les ordres émis dans le cadre de l'OPF pourront être servis avec réduction, suivant les modalités indiquées ci-dessous.

La fraction des ordres inférieure ou égale à trois cents (300) actions et la fraction des ordres supérieure à trois cents (300) actions pourront chacune faire l'objet d'une réduction proportionnelle, étant précisé que la fraction des ordres inférieure ou égale à trois cents (300) actions bénéficiera d'un taux de

service préférentiel par rapport à la fraction des ordres supérieure à trois cents (300) actions.

Les nombres définitifs d'actions affectées à l'OPF, d'une part, et au Placement Global, d'autre part, seront arrêtés dans le respect des principes édictés à l'article 321-115 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Il est précisé que :

- un même donneur d'ordre ne pourra émettre qu'un seul ordre ; cet ordre ne pourra être dissocié entre plusieurs intermédiaires financiers et devra être confié à un seul intermédiaire financier ;
- s'agissant d'un compte joint, il ne pourra être émis qu'un maximum de deux ordres ;
- le montant de chaque ordre ne pourra porter sur un nombre d'actions inférieur à 20 ;
- le montant de chaque ordre ne pourra porter sur un nombre d'actions représentant plus de 20 % du nombre d'actions offertes dans le cadre de l'OPF ;
- au cas où l'application du ou des taux de réduction n'aboutirait pas à l'attribution d'un nombre entier d'actions, ce nombre serait arrondi au nombre entier inférieur ;
- les ordres seront exprimés en nombre d'actions sans indication de prix et seront réputés stipulés au Prix de l'Offre ;
- les ordres seront, même en cas de réduction, irrévocables, sous réserve des stipulations ci-dessus.
- Les intermédiaires financiers habilités en France transmettront à Euronext Paris les ordres, selon le calendrier et les modalités précisés dans l'avis d'ouverture de l'OPF qui sera publié par Euronext Paris.

#### *5.1.3.2. Caractéristiques principales du Placement Global*

*Nombre d'actions offertes dans le cadre du placement global : 2 708 004*

*Durée du Placement Global*

Le Placement Global débutera le 5 mars 2007 et prendra fin le 9 mars 2007 à 17 heures 30 (heure de Paris). En cas de prorogation de la date de clôture de l'OPF, la date de clôture du Placement Global pourra être prorogée corrélativement.

Le Placement Global pourra être clos par anticipation sans préavis.

*Personnes habilitées à émettre des ordres dans le cadre du Placement Global*

En France, toute personne physique ou morale est habilitée à émettre des ordres dans le cadre du Placement Global ; toutefois, il est usuel que les personnes physiques émettent leurs ordres dans le cadre de l'OPF.

#### *Ordres susceptibles d'être émis dans le cadre du Placement Global*

Les ordres seront exprimés en nombre d'actions ou en montant demandés.

#### *Réception et transmission des ordres susceptibles d'être émis dans le cadre du Placement Global*

Pour être pris en compte, les ordres émis dans le cadre du Placement Global devront être reçus par CM-CIC SECURITIES, Teneur de Livre au plus tard le 9 mars 2007 à 17 heures 30 (heure de Paris), sauf clôture anticipée.

Ils pourront faire l'objet d'une réduction totale ou partielle.

#### **5.1.4. Réduction des ordres**

Voir la section 5.1.3 de la présente note d'opération pour une description de la réduction des ordres émis dans le cadre de l'Offre.

#### **5.1.5. Montant minimum et montant maximum des ordres**

Voir la section 5.1.3 de la présente note d'opération pour une description des montants minimum et maximum des ordres émis dans le cadre de l'OPF.

#### **5.1.6. Publication du prix**

En cas de modification du prix de l'OPF et du Placement Global, un complément à la présente note d'opération indiquant les nouvelles modalités de l'opération sera soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers.

Dans ce cas, une nouvelle période de souscription d'une durée de trois (3) jours de bourse sera ouverte. Les ordres antérieurement passés deviendront révocables. Néanmoins, cette nouvelle période de souscription pourra être ramenée à deux (2) jours de bourse sous réserve que la Société s'assure que l'information des nouvelles conditions de l'opération est reprise de manière effective dans deux journaux d'information économique et financière.

#### **5.1.7. Versement des fonds et modalités de délivrance des Actions Offertes**

Le prix des Actions Offertes, acquises dans le cadre de l'Offre, devra être versé comptant par les donneurs d'ordre à la date prévue pour le règlement-livraison de l'Offre, soit le 15 mars 2007.

Les actions seront inscrites en compte à partir de la date de règlement-livraison, soit à partir du 15 mars 2007, date à laquelle interviendra également le versement aux Actionnaires Cédants du produit de la cession des actions objet de l'Offre.

### **5.1.8. Publication des résultats de l'Offre**

Les modalités définitives de l'OPF et du Placement Global feront l'objet d'un communiqué de presse diffusé par la Société et d'un avis d'Euronext Paris prévus le 12 mars 2007, sauf clôture anticipée.

## **5.2. Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières**

### **5.2.1. Catégorie d'investisseurs potentiels**

#### 5.2.1.1. Catégorie d'investisseurs potentiels et pays dans lesquels l'Offre sera ouverte

L'Offre comprend :

- une offre au public en France réalisée sous la forme d'une offre à prix ferme principalement destinée aux personnes physiques,
- un placement global comportant un placement ouvert au public en France.

#### 5.2.1.2. Restrictions applicables à l'Offre

La diffusion de la présente note d'opération, du Document de Base et l'offre ou la vente des actions de la Société peuvent, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession de la présente note d'opération ou du Document de Base doivent s'informer des éventuelles restrictions découlant de la réglementation locale et s'y conformer.

La présente note d'opération, le Document de Base et les autres documents relatifs à l'Offre ne constituent pas une offre de vente ou une sollicitation d'une offre d'achat de valeurs mobilières dans tout pays dans lequel une telle offre ou sollicitation serait illégale. L'Offre n'a fait l'objet d'aucun enregistrement ou visa en dehors de la France.

Le Document de Base, la présente note d'opération et tout autre document établis dans le cadre de l'Offre ne doivent pas être distribués aux Etats-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie ou au Japon. Il ne sera offert des actions à la vente qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur dans tout pays où une telle offre de vente est possible. En particulier, les actions n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au titre du U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié (le "**Securities Act**") et ne peuvent être ni offertes ni vendues aux États-Unis d'Amérique, sauf après enregistrement ou dans le cadre d'opérations bénéficiant d'une exemption d'enregistrement prévue par le Securities Act. La Société Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissement de Paris n'a pas l'intention de procéder à l'enregistrement des actions Société Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris au titre du Securities Act de 1933, ou de faire appel public à l'épargne aux Etats-Unis.

L'Offre n'est destinée qu'à des personnes qui (i) sont situées en dehors du Royaume-Uni ou (ii) ont une expérience professionnelle en matière d'investissements (« investment professional ») au sens de l'Article 19(5) du Financial Services Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2001 (l'« Ordre ») ou à toute autre personne entrant dans le champ d'application de l'article 49(2) de l'Ordre (ces personnes étant collectivement désignées comme les "**Personnes habilitées**"). Les actions précitées ne sont disponibles et ne pourront être offertes qu'à de telles personnes habilitées et



tout autre offre, sollicitation ou accord en vue de l'achat des actions existantes ne pourra être réalisé qu'avec de telles personnes habilitées.

Dans les limites arrêtées par les lois et règlements en vigueur, ni la Société ni les Actionnaires Cédants n'encourront de responsabilité du fait du non-respect par le Prestataire de services d'investissements de ces lois et règlements.

#### ***5.2.2. Intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque entendrait prendre une souscription de plus de 5 %***

La Société n'a pas connaissance d'intention de souscription des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque qui entendrait prendre une souscription de plus de 5 %.

Toutefois, le Groupe PHRV, qui dispose d'une trésorerie suffisante, s'est engagé à acquérir ou à souscrire les actions objet de l'offre n'ayant pas trouvé acquéreurs ou n'ayant pas été souscrites dans le cadre du Placement Global.

#### ***5.2.3. Information pré-allocation***

Voir section 5.1.1 de la présente note d'opération.

#### ***5.2.4. Notification aux souscripteurs***

Dans le cadre de l'OPF, les investisseurs seront informés de leurs allocations par leur intermédiaire financier. Dans le cadre du Placement Global, les investisseurs seront informés de leurs allocations par le Teneur de Livre.

### **5.3. FIXATION DU PRIX**

#### ***5.3.1. Méthode de fixation du prix***

##### ***5.3.1.1. Prix des Actions Offertes***

Le prix des actions offertes dans le cadre de l'OPF sera égal au prix des actions offertes dans le cadre du Placement Global, et a été arrêté à 16,50 € euros par action.

##### ***5.3.1.2. Éléments d'appréciation du prix***

Le prix, tel qu'il est proposé dans la présente note d'opération et qui fait ressortir une capitalisation de la Société de 229 millions d'euros est cohérent avec les résultats fournis par des méthodes de valorisation usuellement employées, conformément aux pratiques de marché dans le cadre de projets d'introduction en bourse, et applicables à la Société.

Ce prix a été déterminé conformément aux pratiques de marché après un processus au cours duquel a été prise en compte une série de facteurs, parmi lesquels la connaissance de l'état actuel des marchés financiers.

Les deux seules méthodes suivantes ont été retenues :

### **Actif net réévalué et actif net réévalué par action**

La Société a demandé à un expert immobilier indépendant, la société Foncier Expertise (filiale du Crédit Foncier de France), de réaliser une expertise des actifs qu'elle détient directement ou indirectement. Cette expertise lui a été remise fin novembre 2006, étant précisé qu'il est fait référence à ladite expertise à la section 23 du Document de Base.

Sur la base des valeurs d'expertise communiquées par l'expert, à savoir la valeur Hors Droits ou Hors taxes et frais, dite « valeur de liquidation », et la valeur Droits et frais inclus, dite « valeur de reconstitution », la Société a procédé au calcul d'un actif net réévalué à partir du bilan consolidé de la société en date du 31 décembre 2006, normes IFRS et après prise en compte de la taxe de sortie qui serait à payer du fait de l'option pour le régime fiscal des SIIC.

Le résultat de ces calculs est donné dans le tableau ci-après :

	<b>31/12/2006</b>	<b>31/12/2006</b>
	<b>Valeur de liquidation (en K€)</b>	<b>Valeur de reconstitution (en K€)</b>
Capitaux propres	185.520	185.520
Résultat part du groupe	8.341	8.341
Plus value sur immeubles, après fiscalité	250	2 915
Titres	1 905	1 905
<b>Actif Net Réévalué</b>	<b>196.016</b>	<b>198 681</b>
Nombre d'action	12.154.906	12.154.906
<b>ANR par Action</b>	<b>16,13 €</b>	<b>16,35 €</b>

**La valorisation de la Société après l'opération serait la suivante :**

	<b>Valeur de liquidation (en K€)</b>	<b>Valeur de reconstitution (en K€)</b>
Capitaux propres *	222 736	222736
Plus value sur immeubles, après fiscalité	250	2 915
Titres	1 905	1 905
<b>Actif Net Réévalué</b>	<b>224 891</b>	<b>227 556</b>
Nombre d'action	13 904 906	13 904 906
<b>ANR par Action</b>	<b>16,17 €</b>	<b>16,37 €</b>

*\* après répartition du résultat de l'exercice 2006*

### **Multiples comparables**

Le tableau suivant reprend les primes / décotes sur l'ANR observées sur un échantillon de sociétés cotées ayant optées pour le statut SIIC, et ayant un patrimoine immobilier de bureaux parisiens de centre-ville, y compris une grande foncière détenant un parc de bureaux très proche des caractéristiques du patrimoine de la Société :

	Cours clôture au 20 février 2007	ANR par Action en €	Prime / ANR
Icade Foncière des Pimonts	119,7 €	153,00€	+ 27,82 %
SIIC de PARIS	299,00 €	216,00 €	+38,43 %
Foncière Lyonnaise	63,95 €	57,40 €	+11,41 %
Société Foncière Paris Ile de France	137,11 €	139,20 €	- 1,50 %
Immobilière Dassault	101,00€	102 €	-0,98 %
<b>Moyenne pondérée</b>			<b>16,98 %</b>

Les primes/décotes sont variables d'une société à l'autre, la moyenne pondérée ne peut être considérée comme représentative.

Le prix d'introduction de 16,5 € est très proche de l'ANR de la Société et ne fait pas apparaître des primes/décotes significatives, comparables à celles observées sur certaines sociétés de l'échantillon présenté ci-dessus.

### Méthodes de valorisation écartées

La Société ne communiquant pas de prévisions de flux de trésorerie ou de résultats, les méthodes de valorisation utilisant ces indicateurs n'ont pas été retenues.

### Opérations précédentes et disparités de prix

Le tableau suivant retrace les opérations intervenues au cours de l'année 2006 :

Identité de l'actionnaire	Qualité de l'actionnaire	Pourcentage du capital détenu avant l'opération	Date de l'opération	Nature de l'opération	Nombre d'actions acquises	Prix unitaire des actions acquises	Décote / Surcote par rapport au prix de l'offre	Pourcentage du capital acquis	Pourcentage du capital après opération
Groupe AGF	Administrateur	0 %	20/02/2006	Fusion	75 363	15 €	- 1,5 €	25,24 %	25,24 %
Groupe GMF	Administrateur	0 %			75 363	15 €	- 1,5 €	25,24 %	25,24 %
ACM	Administrateur	0 %			75 363	15 €	- 1,5 €	25,24 %	25,24 %
COFITEM-COFIMUR		0 %			28 695	15 €	- 1,5 €	9,61 %	9,61 %
P.H.R.V.	Administrateur	0 %			28 695	15 €	- 1,5 €	9,61 %	9,61 %
S.E.H.P.B.		0 %			3 252	15 €	- 1,5 €	1,09 %	1,09 %
SALTIEL SA		0 %			2 899	15 €	- 1,5 €	0,97 %	0,97 %
G.E.I.		2,93 %	20/02/2006	Incorporation prime de fusion	186 943	15 €	- 1,5 €	2,80 %	2,93 %
Groupe AGF	Administrateur	25,24 %			1 609 403	15 €	- 1,5 €	24,11 %	25,24 %
Groupe GMF	Administrateur	25,24 %			1 609 403	15 €	- 1,5 €	24,11 %	25,24 %
ACM	Administrateur	25,24 %			1 609 403	15 €	- 1,5 €	24,11 %	25,24 %
COFITEM-COFIMUR		9,61 %			612 792	15 €	- 1,5 €	9,18 %	9,61 %
P.H.R.V.	Administrateur	9,61 %			612 792	15 €	- 1,5 €	9,18 %	9,61 %
S.E.H.P.B.		1,09 %			69 448	15 €	- 1,5 €	1,04 %	1,09 %
SALTIEL SA		0,97 %	61 909	15 €	- 1,5 €	0,93 %	0,97 %		
G.E.I.		2,93 %	02/08/2006	Augmentation de capital	155 791	15 €	- 1,5 €	1,37 %	3,10 %
Groupe AGF	Administrateur	25,24 %			1 177 763	15 €	- 1,5 €	10,38 %	25,24 %
Groupe GMF	Administrateur	25,24 %			1 177 763	15 €	- 1,5 €	10,38 %	25,24 %
ACM	Administrateur	25,24 %			1 177 763	15 €	- 1,5 €	10,38 %	25,24 %
COFITEM-COFIMUR		9,61 %			448 442	15 €	- 1,5 €	3,95 %	9,61 %
P.H.R.V.	Administrateur	9,61 %			448 489	15 €	- 1,5 €	3,95 %	9,61 %
S.E.H.P.B.		1,09 %			50 822	15 €	- 1,5 €	0,45 %	1,09 %
SALTIEL SA		0,97 %	22 652	15 €	- 1,5 €	0,20 %	0,77 %		
SIIC DE PARIS		0 %	31/08/2006	Apport en nature	812 666	15 €	- 1,5 €	6,69 %	6,69 %
COFITEM-COFIMUR		8,97 %	08/12/2006	Cession	- 583 435	15,43 €	-1,07 €	- 4,80 %	4,17 %
HOTELIERE DE LA VILLETTE		0 %		Acquisition	583 435	15,43 €	-1,07 €	4,80 %	4,80 %
S.E.H.P.B. *		1,02 %	13/12/2006	Cession	- 123 522	15,43 €	-1,07 €	-1,09 %	0 %
FONCIERE DES 6 <sup>ème</sup> ET 7 <sup>ème</sup> ARDTS DE PARIS*		0 %		Acquisition	123 522	15,43 €	-1,07 €	1,09 %	1,09 %

Ces actions ont été acquises en décembre 2006 auprès de la SEHPB actionnaire fondateur de la Foncière au prix de 15,43 € par cession de gré à gré. Au cas d'espèce, une société non cotée a la possibilité de détenir ses propres actions en vue de l'attribution aux dirigeants et salariés d'options d'achat d'actions (autorisation de l'AGM du 28.11.06).

### **5.3.2. Publicité du Prix de l'Offre**

N/A

### **5.3.3. Restriction ou suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires**

Lors de l'Assemblée Générale du 28 novembre 2006, les Actionnaires ont renoncé à leur droit préférentiel de souscription au titre de l'augmentation de capital décidée par le Conseil d'Administration le 11 janvier 2007, et portant sur l'émission de 1 750 000 actions nouvelles par appel public à l'épargne, proposées dans le cadre de l'Offre.

## **5.4. Placement**

### **5.4.1. Coordonnées de l' Etablissement introducteur et Teneur de Livre**

CM-CIC SECURITIES, 6 avenue de Provence – 75441 Paris Cedex 09

### **5.4.2. Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et des dépositaires dans chaque pays concerné**

Le service des titres et le service financier des actions de la Société sont assurés par elle même : Foncière des 6ème et 7ème arrondissements de Paris, 184, rue de la Pompe, 75 116 Paris.

### **5.4.3. Garantie**

Le placement des Actions Offertes ne fait pas l'objet d'une garantie au sens de l'article L 225-145 du Code de Commerce.

Toutefois, le Groupe PHRV, qui dispose d'une trésorerie suffisante s'est engagé à acquérir ou à souscrire la totalité des actions n'ayant pas trouvé acquéreurs ou n'ayant pas été souscrites dans le cadre de l'offre.

Au cas où l'engagement du groupe PHRV devrait porter sur la totalité des 3 008 893 actions offertes (cédées ou à souscrire) dans le cadre de l'opération, le groupe PHRV détiendrait alors 32,01 % du capital et 32,29 des droits de vote de la Société.

Il est également précisé que si l'engagement du groupe PHRV devait porter sur plus de 1 022 828 des actions objet de l'offre, soit plus de 7,36 % du capital de la société, l'adoption du régime SIIC sera suspendu au reclassement sur le marché du surplus. En effet la loi du 30 décembre 2006 qui a réformé le régime des SIIC (« SIIC 4 »), a fixé un seuil minimum de 15 % du capital devant être détenu par des actionnaires détenant directement ou indirectement moins de 2 % du capital.

## **6. ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION**

### **6.1. Admission aux négociations**

L'admission de l'ensemble des actions de la Société sur l'Eurolist d'Euronext Paris (compartiment B), a été demandée. Les conditions de cotation de l'ensemble des actions objet de l'Offre seront fixées dans un avis d'Euronext Paris à paraître au plus tard le jour de première cotation de ces actions, soit le 12 mars 2007.

Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée par la Société.

### **6.2. Place de cotation**

A la date de la présente note d'opération, les actions de la Société ne sont admises aux négociations sur aucun marché réglementé.

### **6.3. Offre concomitante d'actions de la Société**

L'Offre ne comporte pas d'offre réservée aux salariés du Groupe.

### **6.4. Contrat de liquidité sur les actions de la Société**

Un contrat de liquidité conforme à la charte AFEI devrait être signé entre la Société et CM-CIC SECURITIES dès l'admission des Actions de la Société aux négociations sur l'Eurolist d'Euronext Paris SA.

### **6.5. Acquisition par la Société de ses propres actions**

Au 31/12/2006, la Foncière détenait 123 522 titres auto détenus acquis dans le cadre d'un programme de stock-options bénéficiant aux dirigeants et aux salariés de la société dans la limite de 1% du capital de la société. Aucune option d'achat n'a été accordée par le Conseil d'administration au jour du visa du présent prospectus.

L'Assemblée générale des actionnaires de la Société, réunie le 28 novembre 2006, a autorisé, sous la condition suspensive de l'admission des actions de la Société aux négociations sur l'Eurolist d'Euronext Paris, le Conseil d'administration à mettre en œuvre un programme de rachat des actions de la Société, dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce et conformément au Règlement Général de l'AMF, dans la limite de 2 % du capital de la société.

Ce programme aura pour objectifs par ordre de priorité :

- assurer l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement agissant de manière indépendante à travers un contrat de liquidité conforme aux principes de la Charte de déontologie de l'Association Française des Entreprises d'Investissements du 14 mars 2005, reconnue par l'AMF,

- attribuer des actions aux salariés ou mandataires sociaux dans les conditions fixées par la loi et dans le cadre de dispositifs visant à favoriser l'épargne salariale dans la limite de 1,5 % du capital,
- permettre la remise des actions en paiement ou en échange, dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe selon la réglementation boursière.

## 7. DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE ET ENGAGEMENTS DE CONSERVATION

### 7.1. Identité des détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre

Nom	Adresse	Nombre de titres à céder
AGF Vie	87, rue de Richelieu 75 002 Paris	419 631
GMF Vie	76, rue de Prony, 75 857 Paris Cedex 17	419 631
Assurances du Crédit Mutuel Vie	34, rue du Wacken 67 906 Strasbourg Cedex 9	419 631

### 7.2. Nombre et catégorie de valeurs mobilières offertes par les détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre

Dans le cadre de l'Offre, les Actionnaires Cédants offrent de céder 1 258 893 actions.

Actionnaire	Nombre d'actions détenues avant cession	Pourcentage du capital détenu avant cession	Nombre d'actions détenues à l'issue de la cession	Pourcentage du capital détenu à l'issue de la cession *
AGF Vie	2 862 529	23,55 %	2 442 898	20,10 %
GMF Vie	2 146 925	17,66 %	1 727 294	14,21 %
GMF Assurances	715 604	5,89 %	715 604	5,89 %
Assurances du Crédit Mutuel Vie	2 862 529	23,55 %	2 442 898	20,10 %

\* avant augmentation du capital

### 7.3. Engagement de conservation

N/A

## 8. DEPENSES LIEES A L'OFFRE

Sur la base d'un Prix de l'Offre égal à 16,50 € tel que mentionné à la section 5.3.1 de la présente note d'opération, le produit brut de la cession des 3 008 893 Actions Offertes devrait être de 49,65 millions d'euros.

Le montant des frais et charges, y compris redevance aux autorités de marché, est estimé à environ 250.000 €.

## 9. DILUTION

L'Offre prend la forme d'une cession et d'une augmentation du capital social, il y aura donc dilution.

- **Incidence de l'émission sur la quote-part de capitaux propres**

Il est présenté ci-dessous, à titre indicatif, l'incidence de l'Offre sur la quote-part de capitaux propres pour le détenteur d'une action de la Société préalablement à l'offre et ne participant pas à l'offre (calcul sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe de la Société au 31 décembre 2006 après répartition du résultat).

	Quote part de capitaux propres en €
Avant l'opération	15,95
Après l'opération	16,02

- **Incidence de l'émission sur la participation dans le capital**

Il est présenté ci-dessous, à titre indicatif, l'incidence de l'Offre sur la participation au capital pour le détenteur de 1% du capital de la Société préalablement à l'offre et ne participant pas à l'offre.

	Participation de l'actionnaire en %
Avant l'opération	1%
Après l'opération	0,87 %

- **Incidence sur la répartition du capital et des droits de vote de la Société**

Actionnaires	Nombre d'actions avant l'opération	Répartition du capital avant l'opération	Répartition des droits de vote avant l'opération	Nombre d'actions après introduction	% du capital après introduction	% des droits de vote après introduction
AGF Vie	2 862 529	23,55%	23,79%	2 442 898	17,57%	17,73%
GMF Vie	2 146 925	17,66%	17,84%	1 727 294	12,42%	12,53%
GMF Assurances	715 604	5,89%	5,95%	715 604	5,15 %	5,19 %
Assurances du Crédit Mutuel	2 862 529	23,55%	23,79%	2 442 898	17,57%	17,73%
Cofitem-Cofimur	506 494	4,17%	4,21%	506 494	3,64%	3,68%
Société Hôtelière de La Villette <sup>1</sup>	583 435	4,80%	4,85%	583 435	4,20%	4,23%
PHRV	1 090 043	8,97%	9,06%	1 090 043	7,84%	7,91%
GEI <sup>2</sup>	351 488	2,89%	2,92%	351 488	2,53%	2,55%
SIIC de Paris	812 666	6,69%	6,75%	812 666	5,84%	5,90%
SALTIEL	87 460	0,72%	0,73%	87 460	0,63%	0,63%
Personnes physiques	12 211	0,10%	0,10%	12 211	0,09%	0,09%
Actions propres - auto contrôle	123 522	1,01%	0,00%	123 522	0,89%	0,00%
Actions mises sur le marché lors de l'introduction				3 008 893	21,64%	21,83%
<b>Total</b>	<b>12 154 906</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>13 904 906</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Cette société fait partie du groupe COFITEM-COFIMUR

<sup>2</sup> Cette société fait partie du groupe PHRV

## **10. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

### **10.1. Conseillers ayant un lien avec l'offre**

CM-CIC Securities, établissement Chef de File et Teneur de Livre fait partie du même groupe que les Assurances du Crédit-Mutuel Vie.

### **10.2. Autres informations vérifiées par les commissaires aux comptes**

N/A

### **10.3. Rapport d'Expert**

Un rapport d'expertise portant sur l'évaluation du patrimoine de la société a été réalisé fin 2006 par la société Foncier Expertise – société anonyme au capital de 622.518 €, 19 rue des Capucines, Paris 1<sup>er</sup>, RCS Paris B 788 276 806, adhérent à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, qui pose les conditions générales d'exercice de la profession d'expert en évaluation immobilières et les principes déontologiques communs s'appliquant aux experts, sur les immeubles détenus par la Société et ses filiales.

Le résumé du rapport d'expertise figure au paragraphe 23.1 du document de base.

### **10.4. Informations provenant d'un tiers**

Le patrimoine de la Société sera évalué chaque année par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I. et du rapport COB de février 2002.

## **11. MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT L'EMETTEUR**

En complément des informations données en pages 27 et 30 du Document de base, il est précisé que la Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris exploitera en propre l'hôtel du 92 rue de Vaugirard et l'hôtel du 4 rue Danton à Paris 6<sup>ème</sup>, au travers de filiales hôtelières dédiées, à compter de l'apport de l'hôtel du 92, rue de Vaugirard et de l'achèvement des travaux de transformation de l'hôtel du 4 rue Danton. La détention à la fois des murs et des sociétés d'exploitation permettra d'optimiser les produits issus du secteur hôtelier et de bénéficier du découplage entre la conjoncture immobilière et les mouvements propres du cycle hôtelier.