

Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris

DOCUMENT DE BASE



Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

En application des articles 211-1 à 216-1 de son règlement général, l'Autorité des Marchés Financiers a enregistré le présent document de base le 12 février 2007 sous le numéro I.07-008. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce document de base a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L 621-8-11 du Code Monétaire et Financier, a été effectué 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 pas l'authentification par l'Autorité des Marchés Financiers des éléments comptables et financiers présentés.

Des exemplaires du présent document de base sont disponibles sans frais auprès de la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris, à son adresse administrative : 184, rue de la Pompe, 75116 Paris, sur son site internet www.fprg.fr ainsi que sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers (www.amf-france.org)

FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS FONCIERE DE PARIS RIVE GAUCHE

Société anonyme au capital de 182 323 590 € - RCS Paris B 389 857 707

Siège social : 209, rue de l'Université – 75007 PARIS

Adresse administrative : 184, rue de la Pompe – 75116 PARIS

www.fprg.fr

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. Ces rapports ne comportent pas d'observation.



Président du Conseil d'Administration et
Directeur général
Luc GUINEFORT

Le 12/02/2007

2. CONTRÔLEURS LEGAUX DES COMPTES

Cabinet SEREG
21, rue des Favorites, 75015 PARIS
Date de début de mandat : 2004
Date de premier mandat : 1998

Titulaire
Représenté par Jean-Marie TOUZET
Date d'expiration du mandat : 2010

Philippe GAUTIER
27, rue Dumont d'Urville, 75116 PARIS

Suppléant

Cabinet MAZARS & GUERARD
Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault, 92400 COURBEVOIE
Date de début de mandat : 2006
Date de premier mandat : 2006

Titulaire
Représenté par Anne VEAUTE
Date d'expiration du mandat : 2012

Cabinet PROREVISE
140, boulevard Haussmann, 75008 PARIS

Suppléant
Représenté par Pierre LOEPER

3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

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 présent document de base.

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

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

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

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
PRODUITS D'EXPLOITATION	1 189	760	795
Résultat d'exploitation	407	414	434
Résultat de cession d'immeubles de placement	1 807		
Résultat opérationnel après cession d'immeubles de placement	2 214	414	434
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	-	-	-
Résultat avant impôts	9 604	664	556
Impôt (y compris impôt différé)	1 263	8	28
RESULTAT NET	8 341	656	528
dont Part des minoritaires	-	-	-
Part du groupe	8 341	656	528
Résultat de base par action	0,68 €	74,91 €	16,24 €
Résultat dilué par action	0,68 €	74,91 €	16,24 €

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.

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 €

Données résumées du tableau des flux de trésorerie :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net de la période (part du groupe)	8 341	656	528
Dotations nettes aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	78	63	73
Dotations nettes aux provisions du passif	- 100	- 19	-
Plus-values de cessions et dividendes sur valeurs mobilières	- 9 843	- 572	- 338
Variation des impôts différés	-	-	288
Part des intérêts minoritaires	-	-	-
Subventions inscrites au compte de résultat	-	-	-
Capacité d'autofinancement	- 1 524	128	551
Variation du besoin en fonds de roulement	- 122	- 1 165	2 427
FLUX DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	- 1 646	- 1 037	2 978
FLUX DE TRESORERIE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENT	- 141 969	- 20 698	- 1 395
FLUX DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT	143 796	21 277	- 1 509
VARIATION DE TRESORERIE	181	- 458	74
Trésorerie à l'ouverture	132	590	515
Trésorerie à la clôture	313	132	589
Variation de trésorerie	181	- 458	74

Objectifs

Compte tenu des investissements en cours et envisagés de la Société (cf. chapitre 6), 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. Le dividende par action provenant du résultat issu du régime SIIC devrait alors être de 0,80 € par action (85 % du résultat relevant du régime SIIC).

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 les 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.

4. FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent document de base, y compris les facteurs de risques décrits dans la présente section, avant de se décider à acquérir des actions de la Société. Ces risques sont, à la date d'enregistrement du présent document de base, ceux dont la réalisation pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques figurant ci-dessous n'est pas exhaustive et que d'autres risques, non identifiés à la date d'enregistrement du présent document de base ou dont la réalisation n'est pas considérée, à cette même date, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement, peuvent exister.

4.1 RISQUES LIES AUX ACTIFS IMMOBILIERS

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.

4.1.1 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.

Le risque de contrepartie est faible compte tenu de la qualité de la signature attachée aux services de l'Etat, qui représente l'essentiel des loyers actuellement perçus (près de 78% des loyers actuels en année pleine).

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 : DIACT (ex DATAR) au 1-1 bis avenue Charles Floquet, IGN aux 136 bis et 138 bis rue de Grenelle.

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.

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

Le management dispose d'une expérience de plus de 20 ans dans le développement et la valorisation d'actifs immobiliers dans Paris. La Société est ainsi en mesure de mener une stratégie d'acquisition ciblée sur des actifs offrant de manière durable de bonnes perspectives de rendement et de valorisation.

Les projets d'acquisition d'actifs font l'objet d'une analyse économique, commerciale, financière, technique et juridique avant d'être soumis au Comité de direction. Ils donnent également lieu à la consultation des membres du Comité d'Audit et du Conseil d'Administration. Les diligences techniques sont effectuées par le réseau d'experts du groupe, en sus des expertises réglementaires.

Les immeubles étant détenus dans une optique de long terme, la politique de la Société est d'amener progressivement son patrimoine aux plus hautes normes de qualité environnementale et aux meilleurs standards de confort et de sécurité souhaités par les grands utilisateurs.

Dans le cadre de la valorisation de son portefeuille immobilier, la Société s'est engagée dans un programme de restructuration lourde sur plusieurs de ses actifs qui va peser, à court terme sur les résultats de la Société.

L'expérience de ses équipes dans la maîtrise d'ouvrage de ce type d'opérations permet d'envisager le bon déroulement de ces opérations pour lesquelles elle dispose d'un réseau d'intervenants et de maîtres d'œuvre aguerris.

4.1.2 Risques liés à la valeur des actifs

Le portefeuille de la Société sera évalué chaque année par des experts indépendants dont la compétence est reconnue en matière immobilière. L'approche de la valeur vénale peut être conduite suivant la méthode dite par le revenu, ou du « Discounted Cash Flow », avec un recoupement par une seconde méthode dite par comparaison. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier.

L'impact des variations de valeurs d'actifs, à la hausse ou à la baisse, d'une année à l'autre doit être apprécié différemment, au regard des référentiels comptables de la Société, qui a retenu pour la comptabilisation de ses actifs immobiliers, la méthode du coût historique.

La Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris a retenu la méthode du coût historique pour la comptabilisation de ses immeubles de placement. Pour préserver sa capacité de distribution future, la Société ne devrait pas non plus procéder à la réévaluation de ses actifs ni dans les comptes sociaux, ni dans les comptes consolidés à l'occasion de l'option au régime SIIC.

Une variation à la hausse de la valeur économique de son portefeuille d'actifs sera sans impact sur la situation nette et le résultat comptable. En revanche, cette variation positive se traduira par une appréciation de l'actif net réévalué (ANR) de la société.

A contrario, le patrimoine est de constitution récente, et ne recèle, au 31 décembre 2006, qu'une plus-value latente modeste (300 K€ avant effet de la fiscalité). Ainsi, toute variation à la baisse de la valeur économique de son patrimoine, par rapport aux expertises réalisées au 31 décembre 2006 et supérieure à 300 K€, se traduira par un impact défavorable sur la situation nette et le résultat comptable. A titre d'exemple, une baisse de 2% de la valeur des immeubles, par rapport à leur valeur d'expertise au 31 décembre 2006 entraînerait une provision pour dépréciation des actifs de 3,2 M€ et aurait un impact du même montant sur la situation nette et le résultat.

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.

Par ailleurs, l'endettement de la Société (19,5 M€), bien que représentant seulement 10 % des fonds propres, est totalement couvert par des caps à hauteur de 25 M€ au 31 décembre 2006. Egalement, cet endettement, principalement constitué de découverts autorisés, ne prévoit pour le reste aucune clause de défaut au titre des conventions conclues.

4.1.3 Risques environnementaux et liés à la santé (amiante, légionellose, plomb, installations classées)

La Société n'est pas, en sa qualité de société de services, en position de risque environnemental direct. Son patrimoine locatif est composé exclusivement de bureaux situés dans Paris. Lors de toute nouvelle acquisition, la Société fait procéder à des

diligences par ses propres experts, en plus des expertises réglementaires, pour s'assurer de l'état des immeubles notamment en matière d'amiante et de réseaux.

La politique de la Société est d'assurer un entretien régulier de son patrimoine et de l'amener progressivement aux meilleures normes de sécurité et de qualité environnementale.

4.2 RISQUES LOCATIFS

4.2.1 Risques liés au marché locatif

Les niveaux des loyers à usage tertiaire sont fortement influencés par l'offre et la demande qui dépend de nombreux facteurs. Toutefois, le patrimoine de la Société, composé exclusivement d'immeubles indépendants situés dans un secteur où l'offre est peu abondante, est le plus apte à résister aux cycles immobiliers.

La Société a mis en place un tableau de bord faisant intervenir l'effet des acquisitions en cours envisagées, la vacance liée aux opérations de restructuration, le jeu de l'indexation sur l'ICC, de l'évolution des loyers de relocation, des taux de vacance liés au départ de ses locataires.

Ce tableau de bord permet d'envisager à l'issue de l'achèvement des opérations de restructuration, une progression régulière des loyers de la Société, qui pourra être infléchie par l'évolution des valeurs locatives.

4.2.2 Risques de dépendance à l'égard des locataires et risques de contrepartie

S'agissant des immeubles mono-utilisateurs, ils s'adressent à des utilisateurs de premier plan et à de grandes signatures, dont la situation financière est moins perméable aux aléas de la conjoncture économique.

Avant toute signature des baux, la situation financière des candidats est strictement analysée. Les contrats de bail sont en outre assortis de garanties qui peuvent le cas échéant, selon le secteur d'activité ou le risque présenté par l'utilisateur, être renforcées.

La Société dispose en outre d'outils de gestion qui lui permettent de suivre avec une grande réactivité d'éventuelles difficultés de paiement de la part de ses locataires. D'éventuels impayés seraient systématiquement provisionnés.

4.2.3 Risques liés à la réglementation des baux commerciaux et à la réglementation généralement applicable aux opérations immobilières

Comme tous les opérateurs fonciers, la Société pourrait être confrontée à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires.

Par ailleurs la Société est tenue de respecter de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement, la sécurité. Toute modification substantielle de ces réglementations est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Régime des immeubles inscrits sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH)

Quatre des sept immeubles de la Société en patrimoine au 31 décembre 2006 étaient totalement ou partiellement inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques : le 1-1 bis avenue Charles Floquet, le 24 rue de l'Université, les 136 bis et 138 bis rue de Grenelle.

L'inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques constitue une protection des immeubles moins marquée que celle résultant du classement proprement dit. Elle est justifiée pour des raisons historiques ou artistiques. Cette protection peut être totale ou partielle.

A ce titre, cette réglementation emporte certaines contraintes, essentiellement en matière de travaux. Les autorisations dans ce domaine doivent, en effet, recueillir l'accord des services du Ministère de la Culture. A Paris, cette contrainte est tempérée par le fait que d'autres régimes de protection (réglementation des abords, Commission du vieux Paris, nouvelles règles de protection du PLU) s'appliquent aux immeubles non protégés au titre des Monuments Historiques.

A l'inverse cette protection constitue, par définition, un gage de qualité et d'intérêt pour ces immeubles dont la restauration est exécutée avec le concours scientifique et technique des services de l'Etat. Ils se trouvent ainsi souvent mentionnés dans les ouvrages sur le patrimoine urbain. En outre, cette mesure instaure une protection des abords de ces immeubles dans un rayon de 500m.

Également, les travaux de restauration portant sur les parties inscrites peuvent, théoriquement, être subventionnés par le Ministère de la Culture et le propriétaire reste libre de choisir l'architecte de son choix.

Aucune évolution significative de cette réglementation n'est attendue dans un avenir proche.

4.3 RISQUES LIES AUX SOUS-TRAITANTS

La Société a pour politique d'assurer directement l'ensemble des fonctions liées au développement de son activité et de ne recourir que de manière exceptionnelle à des prestataires extérieurs.

La Société n'a signé aucun contrat significatif avec des sous-traitants, ni de clause d'exclusivité ou de durée qui puisse la rendre dépendante d'un prestataire particulier. Ainsi, la Société n'a pas de client, de fournisseur ou de contrepartie dont l'importance soit suffisante pour déterminer son activité.

4.4 RISQUES LIES A LA SOCIETE

4.4.1 Risques liés au régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées

La Société bénéficiera dès que possible du régime fiscal des SIIC et à ce titre sera exonérée d'impôt sur les sociétés. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment au respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses résultats, conformément à la politique de distribution de la Société.

Par ailleurs, l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports ou de cessions par des sociétés industrielles ou commerciales sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts ne devrait pas constituer de contrainte pour la société qui gère ses actifs dans une optique de détention durable.

Plusieurs fois amendé, ce régime a fait l'objet fin décembre 2006 d'une nouvelle réforme dite SIIC 4. Cette réforme :

- limite la participation d'un actionnaire ou d'un groupe d'actionnaires à un pourcentage maximum de détention du capital de 60% ;
- fixe un seuil minimum de 15 % du capital devant être détenu par des actionnaires détenant directement ou indirectement moins de 2 % du capital ;
- soumet les actionnaires bénéficiant d'une exonération en vertu de règles d'imposition qui leurs sont propres (convention fiscale internationale par exemple) et détenant plus de 10 % du capital d'une SIIC, à un prélèvement à la source de 20% sur les distributions des SIIC ;
- prévoit enfin divers aménagements techniques pour neutraliser les conséquences des restructurations au sein d'un groupe de SIIC ou de plusieurs SIIC.

La modification du régime SIIC et plus généralement l'évolution de la réglementation juridique et fiscale applicable aux sociétés foncières pourraient affecter les résultats et la politique de distribution de la Société.

4.4.2 Risques de marché

4.4.2.1 Risque de taux

La Société est peu endettée au stade actuel et devrait recourir modérément à l'emprunt pour financer son développement futur. Les emprunts et dettes financières (19,5 M€) représentaient seulement 10 % des fonds propres de la Société au 31 décembre 2006 (190,6 M€).

La Société entend limiter la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts par la mise en place d'instruments de couverture de taux d'intérêt. La Société dispose à cet effet de contrats de garantie de taux plafond (caps de 2,90 % à 3 %) pour un encours notionnel qui permet globalement de couvrir un éventuel risque de transformation à hauteur de 25 M€.

4.4.2.2 Risque de liquidité

Le risque de liquidité est traditionnellement faible compte tenu de l'activité de la Société, de la structure de ses emplois et de ses ressources.

A court terme la Société bénéficie d'une trésorerie excédentaire et a eu peu recours à l'endettement. Elle disposait au 31 décembre 2006 d'un endettement net négatif de 18,2 M€.

4.4.2.3 Risque sur actions

La Société n'a pas d'autres activités de marché proprement dites. Elle acquiert, dans une optique de placement, des titres de sociétés cotées exerçant une activité proche de la sienne. D'éventuelles moins-values latentes seraient intégralement provisionnées.

La société détenait 27,5 M€ de titres cotés COFITEM-COFIMUR disponibles à la vente au 31 décembre 2006. Une variation de valeur de + /- 10 % de ces titres impacterait les capitaux propres de +/- 1,4 %.

4.4.2.4 Risque de change

La Société n'effectuant aucune opération en devises, elle n'est pas exposée à un éventuel risque de change.

4.4.3 Risques liés à l'information financière et comptable

La tenue de la comptabilité est assurée par une équipe dédiée dans le cadre d'un système d'information homogène et centralisé. Ceci doit faciliter le contrôle des traitements comptables dans le respect de la piste d'audit et des principes et normes comptables définis par le Groupe et a pour objectif d'en vérifier l'exhaustivité, la réalité et l'exactitude.

Chaque arrêté comptable doit faire l'objet d'un contrôle de second niveau sur la base d'une analyse des écarts entre résultat et prévision de clôture.

Le processus de consolidation repose également sur un outil informatique spécifique dont les restitutions font l'objet d'un rapprochement avec les soldes comptables sociaux. Les retraitements de consolidation sont documentés et font l'objet d'un contrôle exhaustif de la part du contrôle de gestion.

Après validation par la direction de la Société, l'information financière et comptable est analysée par le Comité d'Audit.

Le Contrôleur Interne effectue des missions d'audit dont il rend compte au Comité d'Audit dans le cadre d'un programme défini annuellement. Des contrôles ponctuels peuvent être effectués en tant que de besoin.

Au cours de l'exercice les différentes missions ont porté principalement sur la mise en place et le contrôle des différents processus comptables liés à la consolidation aux normes IFRS.

4.4.4 Autres risques opérationnels

Les autres risques opérationnels font l'objet d'une revue régulière dans le cadre des procédures courantes de contrôle interne. Les systèmes d'information de la Société sont sécurisés par des procédures de sauvegarde.

Pour accompagner le développement de son activité, la Société a renforcé ses procédures de sauvegardes et de sécurité informatiques. Compte tenu de son activité précédente de gestion locative pour compte de tiers, la Société peut s'appuyer sur son expérience et sa connaissance des systèmes précédemment mis en place afin de bénéficier d'outils de gestion (facturations et refacturations locatives), d'information (suivi des travaux, des impayés...) et de suivi de son activité (traitement comptable) parfaitement fiables et adaptés.

4.4.5 Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent ou susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société.

4.5 ASSURANCES

La Société assure en son nom chacun des immeubles de son patrimoine propre par une police tous dommages sur la base des valeurs de reconstruction. Afin d'adapter le plafond contractuel des garanties, une actualisation de la valeur de ces immeubles est fournie à chaque début d'exercice. La Société dispose également d'une garantie Pertes de Loyers pour son activité locative, qui couvre deux ans de loyers hors taxes. Dans le cadre de travaux engagés pour les opérations de restructuration lourde des immeubles, la Société souscrit par chantier des polices spécifiques.

Ainsi, la Société a souscrit, auprès d'une compagnie d'assurances de tout premier plan, une police d'assurance « TOUS DOMMAGES SAUF » qui couvre, pour chaque immeuble détenu en pleine propriété, d'une part les dommages causés à l'immeuble, et d'autre part la responsabilité civile du fait de celui-ci.

Cette police est souscrite pour une période d'un an renouvelable par tacite reconduction, à compter de la date d'acquisition de l'immeuble.

Concernant l'immeuble situé 24, rue de l'Université à Paris 7^{ème}, le contrat prévoit une limitation contractuelle d'indemnité générale fixée à 4 939,64 €/m² pour 2 400 m² environ, moyennant des niveaux de franchise variables en fonction du dommage survenu. Le bâtiment est assuré pour une valeur de reconstruction à neuf de 11,9 M€.

Concernant les immeubles situés 3, avenue Octave Gréard à Paris 7^{ème} et 4, rue Danton et 3, rue Suger à Paris 6^{ème} le contrat commun prévoit une limitation contractuelle d'indemnité générale fixée à 34,5 M€ pour chacun des deux immeubles, moyennant des niveaux de franchise variables en fonction du dommage survenu.

Par ailleurs, l'immeuble du 3, avenue Octave Gréard est assuré pour une valeur de reconstruction à neuf de 33,3 M€. L'immeuble du 4, rue Danton est assuré pour une valeur de reconstruction à neuf de 11,8 M€.

L'immeuble situé 1-1 bis, avenue Charles Floquet à Paris 7^{ème} est assuré pour une valeur de reconstruction à neuf de 12 M€. Le contrat prévoit une limitation contractuelle d'indemnité fixée à 4 054,11 € / m² concernant l'immeuble et à 2 027,06 €/m² concernant les aménagements. Loué à la D.I.A.C.T., il fait également l'objet d'une garantie perte de loyer couvrant deux années de loyer hors taxes.

L'immeuble situé 83, boulevard du Montparnasse à Paris 6^{ème}, détenu en copropriété, est assuré par l'intermédiaire du syndicat des copropriétaires.

Enfin, les deux immeubles de 1 700 m² et 700 m² récemment acquis au 136 bis et 138 bis, rue de Grenelle à Paris 7^{ème} sont assurés pour une valeur de reconstruction à neuf de respectivement 7 M€ et 3 M€. Le contrat prévoit également une limitation contractuelle d'indemnité fixée à 4 940 € / m².

5. INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

5.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

5.1.1 Dénomination sociale et objet social

La dénomination sociale de la Société est « FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS ».

Le nom commercial de la Société est « FONCIERE DE PARIS RIVE GAUCHE ».

La Société a pour objet (article 2 des statuts) :

- l'acquisition, la location, la construction, l'aménagement, la vente, l'entretien, l'exploitation ou la gérance de tous terrains, immeubles ou droits immobiliers à usage professionnel, industriel, commercial, d'habitation, ou d'hôtellerie,
- la constitution, l'administration et la gestion de sociétés de toutes formes, notamment immobilières ; l'acquisition, la vente, l'échange, la souscription de tous titres composant le capital desdites sociétés,
- le financement au moyen de prêts, avances, cautions, avals ou de quelque autre manière que ce soit, de toute entreprise ou société en vue notamment de leurs investissements immobiliers,
- et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières, financières, industrielles et commerciales se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes.

5.1.2 Lieu et numéro d'identification unique

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro d'identification unique 389 857 707.

5.1.3 Date de constitution, durée de la Société et de l'exercice social

La Société a été constituée le 22 janvier 1993 pour une durée de quatre vingt dix neuf ans expirant le 25 janvier 2092.

L'exercice social débute le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Cependant, pour permettre l'adoption par la Société du statut SIIC suite à l'admission des actions de la société aux négociations sur l'Eurolist d'Euronext Paris, l'exercice social ouvert le 1^{er} janvier 2007 sera clos par exception le dernier jour du mois du règlement-livraison des actions qui seront offertes au marché dans le cadre de l'admission des actions de la société aux négociations sur l'Eurolist d'Euronext Paris, et celui ouvert le premier jour du mois suivant l'admission des actions de la société aux négociations sur l'Eurolist d'Euronext Paris sera clos le 31 décembre de la même année.

L'Assemblée Générale convoquée le 19 janvier 2007 a approuvé cette modification statutaire.

5.1.4 Siège social, forme juridique, législation applicable

Le siège social de la Société est situé 209, rue de l'Université, 75007 Paris (téléphone : 01 53 70 77 77).

La Société est une société anonyme de droit français à conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce et du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

5.1.5 Événements importants dans le développement des activités de la Société

La Société a été immatriculée initialement auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de Meaux sous la forme d'une société à responsabilité limitée en vue de la constitution d'un pôle hôtelier, sous la dénomination sociale du « Mesnil Amelot Equipement ».

La Société, à vocation hôtelière à l'origine, a accompagné ces dernières années le développement de l'activité foncière du groupe P.H.R.V. sous la dénomination sociale d'Inter-Investisseurs.

Fin 2005, les actionnaires décident d'en faire un pôle foncier spécifique qui aura pour vocation d'investir dans les plus prestigieux quartiers de la rive gauche de Paris : les 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements.

Ainsi, elle absorbe début 2006 une autre société, la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris dont elle adopte parallèlement la dénomination sociale.

Dans le même temps, en vue de l'admission de ses actions sur le marché Eurolist d'Euronext Paris et de l'élargissement de son actionnariat, la Société, existant jusqu'alors sous la forme d'une société par actions simplifiée, est transformée en société anonyme à conseil d'administration. Les organes sociaux sont également renforcés : la Société est dotée d'un Comité d'Audit et d'un Comité des Rémunérations.

Enfin, deux augmentations de capital successives (en numéraire et par apport d'un immeuble) réalisées au début du second semestre 2006 lui donnent les moyens de faire face aux opportunités de croissance de son patrimoine.

5.2 INVESTISSEMENTS

Les investissements de la Société sont réalisés directement par elle ou au moyen de prises de participations dans des sociétés, sous quelque forme que ce soit, ou par l'intermédiaire de sociétés ad hoc, acquises ou constituées aux fins de procéder à ces investissements.

Les investissements de la Société étant au cœur de son activité, ils sont décrits dans le chapitre 6 relatif à celle-ci.

6. APERCU DES ACTIVITES

6.1 PRINCIPALES ACTIVITES

Depuis 2006, La Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris fonde sa stratégie sur le développement d'un patrimoine d'actifs immobiliers commerciaux de grande qualité situés dans les meilleurs arrondissements de la rive gauche de la capitale : les 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements.

Elle a renoncé à son activité de gestion locative pour compte de tiers fin 2005 et a cédé l'ensemble immobilier qu'elle détenait en région parisienne à Créteil en juillet 2006, afin de se concentrer sur sa nouvelle orientation.

La Société devrait au cours des deux prochaines années mener à bien les opérations de restructuration engagées sur ses actifs détenus au 31 décembre 2006 tout en initiant leur pré-commercialisation.

Elle cherchera également à développer son patrimoine de manière prudente, au rythme des opportunités de marché pouvant se présenter à elle. Ce développement sera conduit dans un souci constant de sélection des actifs en fonction de leurs qualités architecturales, d'emplacement, et des possibilités de valorisation par les rénovations à entreprendre.

Nota : Les modes de financement des investissements actuels et à venir sont mentionnés au § 10.4 « Sources de financement disponibles pour les investissements futurs ». Ils sont également indiqués au titre de la gestion par la Société de son risque global de taux d'intérêt au § 4.4.2.1 « Risque de taux ».

Le détail des investissements pour la rénovation des immeubles est indiqué au § 12 « Informations sur les tendances ».

6.2 PRINCIPAUX MARCHES

(Sources FONCIER EXPERTISE et CBRE octobre 2006)

6.2.1 Un marché immobilier de l'investissement dynamique

Le marché des bureaux parisiens est le deuxième marché en Europe après Londres. Il a été marqué ces dernières années par une offre de capitaux particulièrement élevée, alimentée tant par les acteurs traditionnels institutionnels que par les fonds d'investissements français et internationaux, ainsi que par les foncières dont la plupart œuvrent désormais sous le régime SIIC.

Le volume d'investissement représente 13 Milliards d'euros pour les 6 premiers mois de l'année 2006. Il s'agit d'un chiffre en forte progression représentant 80 % du montant total de l'année 2005 qui était déjà exceptionnelle.

Très supérieure à l'offre, la demande est dopée par l'abondance de liquidités et l'existence d'un effet de levier financier significatif en raison de taux d'intérêt particulièrement bas.

L'année écoulée a marqué le retour des acteurs étrangers (nord américains) et l'arrivée de nouveaux acquéreurs, Irlandais, Italiens ou Espagnols, mais aussi des fonds du Moyen-Orient. En revanche, les fonds allemands très actifs en jusqu'en 2005 sont plus discrets compte tenu des difficultés qu'ils rencontrent sur leur marché intérieur.

Les bureaux constituent encore dans ce marché le support de placement privilégié (plus de 70 % du montant total investi). Plus de la moitié des transactions ont porté sur des opérations excédant 40 millions d'euros. La prime de risque s'avère de plus en plus faible alors même que l'état de santé du marché locatif, même mieux orienté, demeure passable tant dans le segment du neuf que de l'ancien.

D'une façon générale, la pression à la baisse des taux de rendement est constante ; ainsi l'amélioration actuelle du *spread* existant entre les taux de rémunération sans risque (OAT – 10 ans) et les taux d'intervention minima réels pour les meilleurs produits, conduit certains investisseurs à réduire à nouveau leurs exigences en matière de rendement nets immédiats. La pression à la baisse demeure pour les produits dits « sécurisés » et s'étend désormais à certains biens considérés comme plus risqués géographiquement localisés en seconde périphérie francilienne et en province.

La sécurité qu'offrent l'occupation et la qualité des immeubles semble primer aujourd'hui sur la localisation des actifs. Cependant dans les quartiers d'affaires bien établis, les taux de rendement s'inscrivent au plus bas dans une fourchette de 4,5 % à 5,5 %. Notamment, dans les meilleurs quartiers d'affaires parisiens, les taux de rendement théoriques habituellement constatés pour des immeubles loués à des loyers de marché s'inscrivent dans une fourchette moyenne comprise entre 4,80 % et 6,50 %. Ils avoisinent 4,30 % pour les produits haut de gamme.

6.2.2 Un marché immobilier locatif concurrentiel

Les valeurs locatives constatées en Ile de France continuent de s'ajuster à la baisse à l'exception de quelques transactions particulières (grandes surfaces dans des immeubles neufs).

Le déséquilibre actuel entre l'offre et la demande renforcée par une politique de rationalisation et de réduction des coûts de la part des utilisateurs exerce une pression à la baisse sur les valeurs locatives. En effet, la majeure partie des transactions locatives et des déménagements d'entreprises sont le résultat d'opportunités de réorganisation et de recherche d'amélioration des locaux à la faveur d'un marché en sur offre. Malgré la baisse constatée du taux de chômage de ces dernières années, la création d'emplois, principal moteur de croissance de la demande nette de bureaux, reste faible.

Ainsi, notamment sur les transactions de grandes surfaces, les avantages commerciaux couramment consentis sont de plus en plus importants ; ceux-ci sont généralement accordés en contrepartie d'un engagement ferme de six ou neuf ans en accroissant l'écart entre le loyer facial et le loyer économique. Ces avantages peuvent prendre différentes formes : franchises de loyers, loyer progressif, prises en charges de travaux, charges locatives réduites...

Dans ces conditions, la stratégie de la Société est de se concentrer sur un segment de marché offrant de bonnes perspectives de valorisation à long terme : le marché des bureaux de la rive gauche de Paris et plus particulièrement les 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements.

6.2.3 Une stratégie ciblée

6.2.3.1 Un marché de bureaux exceptionnel

Les 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris représentent un marché immobilier de bureaux très particulier : les transactions y sont extrêmement peu nombreuses car l'offre locative de bureaux est rare et porte généralement sur de petites surfaces.

A la fin du 3^{ème} trimestre 2006 la demande placée des 5^{ème}, 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements représentait 18 600 m², soit seulement 2,5 % de la demande placée totale de Paris et 0,9 % de la demande placée totale d'Ile-de-France. Elle ne comprenait aucune surface de plus de 5 000 m² et les immeubles neufs, restructurés ou rénovés n'en représentaient qu'environ 20 % dans ce secteur.

L'offre locative immédiate représentait 15 000 m² au 30 septembre 2006, soit seulement 2,4 % de la disponibilité immédiate de Paris et 0,6 % de la disponibilité immédiate totale d'Ile-de-France. L'offre totale à moins d'un an représentait 35 750 m², soit 2,9 % du parc immobilier de la zone étudiée.

En effet, le parc immobilier de cette zone représente 1 242 400 m², soit 2,56 % du parc total francilien (48,5 millions de m²). Il se décompose entre 281 600 m² pour le 6^{ème} arrondissement et 807 300 m² pour le 7^{ème} arrondissement (le solde correspondant au 5^{ème} arrondissement).

Ainsi, le niveau des loyers bénéficie d'une « prime » d'autant plus importante que l'immeuble présente des prestations de grande qualité et fait partie de l'offre encore plus marginale correspondant aux besoins des grandes signatures (rationalité des espaces, parkings en sous-sol, climatisation...).

Le taux de vacance de ces arrondissements est de l'ordre de 1,6 % à la fin du 3^{ème} trimestre 2006, contre une moyenne francilienne de l'ordre de 5,2 %.

6.2.3.2 Une situation privilégiée

Les 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements jouissent d'une forte notoriété de par leur caractère résidentiel, mais également de par leur situation exceptionnelle dans l'immédiate proximité des grands quartiers d'affaires de Paris et des voies sur berges qui permettent un accès rapide au périphérique et aux aéroports.

Situé sur la rive gauche de la Seine, le 7^{ème} arrondissement est séparé du 6^{ème}, à l'Est par les rues de Sèvres, des Saints-Pères et du 15^{ème}, à l'Ouest, par l'Avenue de Suffren. Il s'articule autour de l'Esplanade des Invalides et du Champ de Mars qui figurent parmi les plus vastes espaces libres que compte la capitale.

Très apprécié pour son environnement aéré et son parc immobilier exceptionnel d'une grande qualité architecturale, il accueille, de nombreux ministères, institutions, organisations internationales, organismes publics, ambassades et sièges d'entreprises.

Cet arrondissement bénéficie d'un équipement commercial de choix et d'une accessibilité aisée (bonne desserte par les transports en commun et présence de grands axes de circulations).

Conservant une forte tradition culturelle, associée à un tissu commercial très riche, le 6^{ème} arrondissement est l'un des plus convoités de la capitale. Il est composé de différents quartiers tels que Saint-Germain des Prés, Saint-Michel, Saint-Sulpice ou le Luxembourg.

Par ailleurs, les abords de Montparnasse situés sur les 6^{ème} et 14^{ème} arrondissements constituent autour de la gare TGV un pôle de bureaux et d'activité important dont les immeubles accueillent notamment le siège de grandes institutions financières.

6.2.3.3 Des acquisitions ciblées sur de très beaux actifs

La Société cible ses acquisitions sur des immeubles ou ensembles immobiliers indépendants. Elle a constitué pour l'essentiel son patrimoine dans le cadre des appels

d'offres organisés par l'Etat pour la vente de ses actifs dans ce secteur saisissant ainsi des opportunités d'acquisition exceptionnelles. Ceux-ci sont situés pour des raisons historiques dans des quartiers exceptionnels dont les opportunités d'acquisition de tels ensembles sont particulièrement rares.

L'ensemble formé par les deux immeubles avenue Charles Floquet et avenue Octave Gréard est situé dans la partie centrale du 7^{ème} arrondissement.

L'immeuble du 3, avenue Octave Gréard se situe en bordure de l'avenue de Suffren, large artère reliant le Quai Branly à la Place Henri Queuille. Il est édifié dans la section de l'avenue située à proximité de la Seine entre le Quai Branly et l'avenue Octave Gréard.

L'immeuble du 1-1 bis, avenue Charles Floquet borde la partie nord ouest du Champ de Mars. Il est édifié dans l'angle formé par l'avenue Octave Gréard, l'allée Tomy Thierry et l'avenue Charles Floquet.

Cet ensemble immobilier placé en vis-à-vis est bien desservi par les transports en commun (stations du RER C « Champ de Mars Tour Eiffel » et de métro « Bir-Hakeim » ligne n° 6 situées à environ 400 mètres).

Cet ensemble est particulièrement bien situé pour un usage de bureaux à proximité du Champ de Mars et des quartiers d'affaires, dans un secteur où l'activité tertiaire est animée par des représentations étrangères (ambassades et consulats) soucieuses de prestige tout en respectant les contraintes de sécurité.

Fin 2006, la Société a également acquis un ensemble formé par deux immeubles situés 136 bis et 138 bis, rue de Grenelle, dans sa partie établie entre la place des Invalides et la rue de Bourgogne.

Ainsi, cet ensemble, édifié en bordure de l'esplanade des Invalides, bénéficie d'un environnement prestigieux marqué par de nombreuses implantations ministérielles et représentations étrangères, également très bien desservi par les transports en commun notamment grâce à la proximité de deux lignes de métro (n° 8 et 13).

L'hôtel de la Ferté-Senneckerterre est situé en bordure de la rue de l'Université, voie secondaire reliant la rue des Saints-Pères à l'avenue de la Bourdonnais, dans un secteur comprenant des hôtels particuliers des 18^{ème} et 19^{ème} siècles, de grands appartements de standing et des commerces.

L'immeuble est érigé dans la section comprise entre la rue des Saints-Pères et la rue de Beaune. La desserte par les transports en commun est aisée compte tenu de la proximité des stations de métro « Rue du Bac » et « Saint-Germain des Prés » (lignes n° 4 et 12) à environ 400 mètres de l'ensemble.

Cet immeuble est idéalement placé pour un usage de bureaux commerciaux, dans un quartier central. Sa situation particulière présente un intérêt commercial et stratégique pour un utilisateur, dans le quartier historique de la Rive Gauche.

L'immeuble du 4, rue Danton se situe dans un secteur réputé pour l'ancienneté de son bâti, ainsi que son maillage commercial dense composé essentiellement de boutiques en pied d'immeubles. Ce quartier bordant l'île de la Cité attire de nombreux touristes compte tenu de la proximité des sites réputés (Palais de Justice, Sainte-Chapelle, Notre-Dame de Paris...).

L'immeuble est édifié entre la rue Suger et la rue Danton, voie secondaire reliant la Place Saint-Michel au boulevard Saint-Germain.

Il est également bien desservi par les transports en commun, la station de métro « Saint-Michel » (ligne n° 4) étant située à environ 250 mètres. Il s'agit d'une situation très favorable pour un hôtel de chaîne, à proximité de sites touristiques de renommée internationale qui génèrent un flux important de visiteurs.

Enfin, l'immeuble édifié en bordure du boulevard Montparnasse se trouve au cœur d'un marché particulièrement attractif, dans l'enceinte immédiate de la gare TGV ayant également conduit à l'installation de plusieurs sièges sociaux de grandes entreprises, faisant bénéficier le quartier d'une demande élevée de surfaces tertiaires.

Ces immeubles sont d'une grande qualité architecturale mais nécessitent d'importantes rénovations et restructurations afin de les doter de toutes les prestations conformes aux standards internationaux actuels et souhaités par les grands utilisateurs : flexibilité et optimisation de l'organisation de l'espace, faux-planchers techniques, climatisation, parkings en sous-sol, isolation phonique et acoustique performante, maîtrise des charges, économies d'énergie, jardins et terrasses plantées valorisant l'environnement urbain.

6.2.3.4 Une expérience des opérations de restructuration de plus de vingt ans

La Société dispose d'une équipe expérimentée pour mener à bien ces restructurations lourdes sur des sites et sur des immeubles souvent protégés dans ces arrondissements.

Elle dispose de nombreuses références en matière de restructuration et de rénovation immobilière dans Paris :

➤ Rénovation du patrimoine classé :

Cette même équipe a réalisé au début des années 90 la restauration de l'Hôtel de Bony, ensemble exceptionnel néo-palladien situé dans le 9^{ème} arrondissement, classé au titre des monuments historiques.

Elle a également rénové rue Saint-Fiacre à Paris 2^{ème}, un hôtel particulier de plus de 3 000 m², loué à la Réunion des Musées Nationaux (propriété de COFITEM-COFIMUR).

➤ Capacité à générer une offre immobilière attractive pour des utilisateurs exigeants :

Le management s'est fait une spécialité des réhabilitations permettant d'offrir aux utilisateurs et d'associer à la qualité architecturale du patrimoine parisien des prestations particulièrement soignées ainsi qu'une qualité environnementale rarement réunies dans les immeubles anciens.

Une fois restructuré, ce patrimoine a vocation à s'adresser à des utilisateurs de premier plan recherchant à la fois un emplacement stratégique, un environnement de grande qualité et des prestations aux meilleurs standards internationaux.

Les opérations les plus significatives réalisées au cours des trois dernières années ont permis d'attirer de grands utilisateurs aux exigences variées :

- Place de l'Etoile : restructuration lourde d'un ensemble immobilier de 6 000 m² composé notamment d'un hôtel particulier, d'un immeuble Haussmannien et d'un immeuble des années 50, loué au cabinet d'avocats américain Cleary Gottlieb Steen et Hamilton ;

- Rue du Faubourg Saint-Martin : restructuration lourde de l'ancien siège des Chemins de Fer de l'Est, bâtiment des années 30 de plus de 10 000 m², loué à la SNCF et à la Poste (propriété de COFITEM-COFIMUR) ;
- Rue de Courcelles : restructuration lourde d'un immeuble des années 50 de plus de 5 000 m², devenu le siège social de CB-Richard Ellis.

6.2.4 Position concurrentielle de l'émetteur

La Société occupe une place marginale dans son secteur d'activité. Sur la base d'une capitalisation boursière estimée à 250 M€, elle se situe à la 22^{ème} position des foncières cotées et ne représenterait que 0,36 % de la capitalisation boursière de ce secteur (55 019 M€ à fin décembre 2006).

Son patrimoine devrait représenter 3% du parc immobilier des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris, qui représente lui-même moins de 2,5% du total du parc immobilier parisien (source ORIE 2005).

En revanche, la Société devrait détenir, après sa restructuration, un patrimoine unique dans ce secteur, en raison de la rareté de l'offre immobilière « neuve » dans ces arrondissements, que ce soit sur le créneau des bureaux ou encore sur le créneau des hôtels.

6.3 Descriptif du patrimoine

Le patrimoine de la société est partiellement constitué au 31 décembre 2006. Il comprend, en effet, sept actifs acquis en 2005 et 2006, mais également deux investissements envisagés qui devraient intervenir courant 2007 et font l'objet d'engagements fermes d'acquisition. Ces deux autres actifs viendront compléter le patrimoine existant pour le porter in fine à 29 500 m² environ.

6.3.1 Patrimoine de la Société et de ses filiales au 31 décembre 2006

Il est constitué de sept très beaux actifs acquis en 2005 et 2006 :

1. 3, avenue Octave Gréard, 6, avenue Charles Floquet, 15-19, avenue de Suffren à Paris 7^{ème} : un immeuble indépendant de bureaux d'environ 10 500 m², ancien siège de la Marine Nationale (Ministère de la Défense) ;
2. 1-1 bis, avenue Charles Floquet, avenue Octave Gréard, Allée Thomy Thierry à Paris 7^{ème} : un immeuble indépendant de bureaux d'environ 3 000 m² avec jardin, ancien siège de la DIACT (ex DATAR) ;
3. 24, rue de l'Université à Paris 7^{ème} : en face de l'ancien siège de l'ENA, un ensemble immobilier indépendant de 2 400 m² de bureaux formé de deux bâtiments, l'Hôtel de la Ferté-Senneckerterre, auxquels s'ajoutent une cour d'honneur et un jardin ;
4. 136 bis et 138 bis, rue de Grenelle à Paris 7^{ème} : deux immeubles indépendants de bureaux d'environ 2 400 m², comprenant une cour d'honneur et un jardin, situés à proximité de l'esplanade des Invalides ;
5. 4, rue Danton et 3, rue Suger à Paris 6^{ème} : un immeuble indépendant de 3 800 m² situé à l'entrée de la place Saint-Michel, destiné à être transformé en hôtel ;

6. 83, boulevard du Montparnasse à Paris 6^{ème} : un immeuble indépendant de 1 800 m² de bureaux et 86 parkings, situé au pied de la gare et de la tour Montparnasse.

A l'exception de l'immeuble du 92, rue de Vaugirard à Paris 6^{ème} dont l'acquisition est envisagée courant 2007 (cf. infra 6.3.2.) et sur lequel porte un bail à construction payé d'avance et sur lequel il n'y a donc aucune indexation, avec une durée résiduelle de l'ordre de 40 ans, la Société est propriétaire de tous les terrains sur lesquels ses immeubles sont situés.

Les actifs de la société ne sont grevés d'aucune garantie, nantissement ou sûretés.

6.3.1.1 Le 3, avenue Octave Gréard, Paris 7^{ème}

Descriptif :

Achevé en 1916 par le Ministère de la Marine, l'immeuble dispose de trois façades harmonieuses et élégantes sur les avenues Octave Gréard, de Suffren et Charles Floquet.

Il développe environ 10 500 m² de bureaux et salles de réunions avec terrasses, répartis autour d'une vaste verrière traversée par une rue intérieure. Il subit actuellement une restructuration lourde permettant notamment de le doter de 99 places de parking.

Des ouvrages décoratifs déclinent le vocabulaire marin tant sur la façade extérieure que dans le hall d'accueil et l'escalier monumental.

Prestations :

La restructuration lancée permettra d'adapter cet ensemble imposant et raffiné aux meilleurs standards internationaux tout en respectant une modénature exceptionnelle :

- création de 99 parkings en sous-sol,
- vastes salles de réunion modulables,
- souplesse des espaces de travail et capacité d'accueil optimisée (1 poste de travail pour 12 m²),
- ascenseurs grande vitesse,
- faux-plancher technique, climatisation et GTC.

Situation – accès :

Cet immeuble acquis auprès de l'Etat est idéalement situé au pied de la Tour Eiffel, au cœur de Paris.

Il bénéficie tant de la proximité des quartiers d'affaires que de celle des grands ministères et administrations. Il jouit également d'un environnement exceptionnel à quelques pas du Champs de Mars.



6.3.1.2 Le 1-1 bis, avenue Charles Floquet, Paris 7^{ème}

Descriptif :

Ancien siège de la DATAR, cet immeuble inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques développe près de 3 000 m² de bureaux de prestige sur cinq niveaux, avec jardin.

Construit en 1912 sur un terrain détaché du Champs de Mars, ses plans conçus par Jean-Charles CHANTRELL sont ceux d'un immeuble de style néo-antique, réalisé en conservant les méthodes en cours avant la création du système métrique.

Il présente une distribution intérieure originale commandée par un escalier elliptique à éclairage zénithal, ainsi qu'un décor à base de placage et de dallage de marbre polychrome.

D'une grande élégance, les façades sont ornementées de pilastres, de balcons à balustres et de deux vastes coupoles symétriques. Le jardin, clôturé par une grille en fer forgé, est décoré d'une fontaine à têtes de lions.

Cet immeuble, détenu par l'intermédiaire de la SCI FLOQUET GREARD, filiale à 99,99 %, sera restructuré après le départ de la DIACT (ex DATAR) fin 2007. Il disposera après rénovation de salles de réunion et de parkings en sous-sol.

Prestations :

La restructuration permettra de redévelopper les espaces intérieurs de cet immeuble dans un objectif de modularité adapté aux besoins des bureaux actuels, tout en conservant le raffinement authentique des décors intérieurs.

Situation – accès :

L'immeuble bénéficie d'une situation exceptionnelle en bordure du Champ de Mars, face à la Tour Eiffel.



6.3.1.3 L'Hôtel de la Ferté-Sennecterre, Paris 7^{ème}

Descriptif :

Cet ensemble immobilier de 2 400 m² en cours de restructuration est composé d'un immeuble sur la rue de l'Université, d'une cour d'honneur et d'un hôtel particulier d'une modénature exceptionnelle donnant sur un grand jardin. Sa façade est dotée d'un remarquable perron à colonnes, surmonté d'une balustrade. La façade sur jardin, sobre et élégante est agrémentée d'un bas relief aux attributs champêtres.

L'immeuble sur rue et les deux derniers étages de l'hôtel particulier ont vocation à accueillir des espaces de travail fonctionnels. Le hall d'entrée ainsi que les vastes pièces de réception du rez-de-chaussée et du premier étage de l'hôtel particulier présentent de grands volumes très lumineux et de nombreux éléments décoratifs qu'une importante restauration permettra de redécouvrir. Des salles de réunion seront aménagées en sous-sol qui abritera également les locaux techniques et des parkings.

Prestations :

Après remise à neuf du clos couvert, le projet de rénovation permettra :

- de redécouvrir les éléments décoratifs extérieurs et intérieurs : colonnes, niches, bas-reliefs, stucs, trompes l'œil,
- de mettre en valeur le hall d'entrée ainsi que le bel escalier qui conduit au 1^{er} étage,
- de redonner des volumes harmonieux aux espaces de travail notamment par une refonte des circulations verticales,
- de mettre en valeur le jardin et la cour d'honneur agrémentés de nombreuses plantations.

Après travaux l'ensemble immobilier bénéficiera :

- d'une grande souplesse d'utilisation des espaces de travail,
- de salles de réunions modulables en premier sous-sol bénéficiant de la lumière naturelle,
- d'équipements techniques performants : faux-planchers techniques, climatisation 4 tubes, fourreaux et colonnes verticales assurant une distribution à tous les étages, GTC, possibilité d'installation d'un groupe électrogène,
- de parkings en sous-sol.



Situation – accès :

En face de l'ancien siège de l'Ecole Nationale d'Administration, au cœur du quartier des ministères qui réunit également toutes les grandes enseignes de l'univers de la mode et du luxe, cet ensemble immobilier est idéalement situé entre le boulevard Saint-Germain et la Seine.

Sa situation à quelques minutes de la place de la Concorde et des Champs Elysées, à quelques centaines de mètres des voies sur berge, permet également d'accéder rapidement aux quartiers d'affaires, au périphérique et aux aéroports.

6.3.1.4 Le 136 bis et 138 bis, rue de Grenelle, Paris 7^{ème}

Descriptif :

Les immeubles du 136 bis et 138 bis, rue de Grenelle ont été acquis auprès de l'Etat fin décembre 2006, suite à la procédure d'appel d'offre organisée dans le cadre de la vente de ceux-ci. Il s'agit d'un ensemble constitué de deux immeubles indépendants à usage de bureaux commerciaux de 1 700 m² et 700 m² dont le premier dispose également d'une cour d'honneur offrant 10 emplacements de parking. Ils sont occupés par les services de l'Institut Géographique National au moins jusqu'au 31 décembre 2007.

Prestations :

Ces immeubles du 18^{ème} siècle donnent à la fois sur la rue de Grenelle et sur une grande cour d'honneur pavée et plantée ou sur une agréable cour intérieure aménagée en terrasse avec verrière.

Le 136 bis est constitué de deux bâtiments d'une surface totale de 1 700 m² et dispose également d'un garage. Il comporte deux étages avec salles de conférences ou de réception, bureaux de direction, locaux techniques en sous-sol et combles aménagés.

Le 138 bis constitué d'un seul bâtiment d'environ 700 m² est élevé sur deux étages aménagés en bureaux. D'une bonne profondeur et entièrement en premier jour, il pourra aisément être aménagé en plateaux modernes facilement modulables.

Cet ensemble immobilier, détenu par l'intermédiaire de la SCI DU 136 BIS RUE DE GRENELLE et de la SCI DU 138 BIS RUE DE GRENELLE, filiales à 99,99 %, fera l'objet de travaux de redistribution intérieure afin de présenter un espace d'une grande adaptabilité et de travaux de réaménagement lui permettant également d'offrir des prestations techniques répondant aux meilleurs standards internationaux, dans un cadre d'une grande élégance.

Situation – accès :

Situés de part et d'autre du prestigieux hôtel de Noirmoutier (Préfecture de la Région Ile-de-France), à proximité immédiate de l'esplanade des Invalides et avec un accès direct aux voies sur berges, ces deux immeubles bénéficient d'une adresse renommée.



6.3.1.5 Le 4, rue Danton, Paris 6^{ème}

Descriptif :

Cet immeuble indépendant de 3 800 m² environ, acquis auprès du Ministère de l'Education Nationale, est destiné à être transformé en hôtel. Il est détenu par l'intermédiaire de la SCI DU 4 RUE DANTON, filiale à 99,99 %.

De construction années 60, l'immeuble de 8 étages présente les trois derniers étages en retrait progressif formant balcons. Il dispose également d'une vaste toiture terrasse panoramique offrant une vue exceptionnelle à 360° sur le cœur historique de Paris, ainsi que d'une cour intérieure donnant sur le 3, rue Suger.

Prestations :

Cet immeuble fait l'objet d'un projet de transformation en hôtel 3 étoiles dont la Société sera propriétaire et exploitante. Le nouvel établissement, dont les procédures d'obtention des autorisations ont été lancées, comportera 116 chambres, dont une trentaine, situées dans les étages élevés, bénéficieront de balcons privatifs.

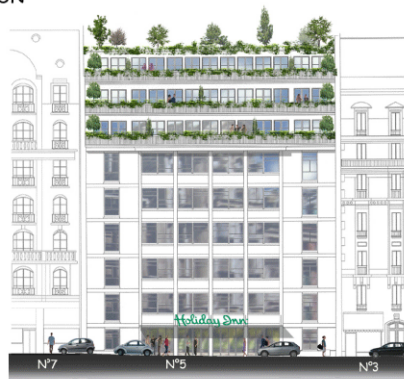
L'établissement comportera en outre une terrasse aménagée au dernier étage et la cour intérieure sera transformée en jardin paysager afin d'apporter à l'environnement immédiat un cadre des plus agréables.

Situation – accès :

Au cœur du 6^{ème} arrondissement, l'établissement est idéalement placé entre les rues Danton et Suger, à proximité immédiate des places Saint-André des Arts et Saint-Michel, à deux pas de la cathédrale Notre-Dame de Paris.

Projet Hotel Holiday Inn 3 étoiles 4 Rue Danton et 3 rue Suger 75006 PARIS

FACADE RUE DANTON



ACG Claude GINSBURGER architecte DPLG 85 rue de l'Agriculture 92700 COLOMBES 01 56 47 02 30 cgins@wanadoo.fr

6.3.1.6 Le 83, boulevard du Montparnasse, Paris 6^{ème}

Descriptif :

La Société détient l'ensemble des plateaux de bureaux de cet immeuble, ainsi que la totalité des parkings répartis sur quatre niveaux de sous-sol. Ces lots représentent 1 800 m² de bureaux et 86 parkings. Ils sont entièrement loués à des filiales de grandes signatures.

Prestations :

Les étages sont très lumineux. Rénovés au gré des relocations et très fonctionnels, ils sont aménagés en plateaux, facilement modulables. Le dernier étage dispose également d'une large terrasse panoramique offrant une vue imprenable sur la rive gauche de Paris.

L'immeuble bénéficie de la climatisation et d'une batterie de deux ascenseurs qui dessert l'ensemble des niveaux.

Situation – accès :

Idéalement situé au pied de la gare et de la tour Montparnasse, cet actif se trouve au cœur d'un quartier dynamique parfaitement bien desservi par les nombreuses lignes de transport en commun.



6.3.2 Engagements fermes et principaux investissements envisagés

Après obtention du statut SIIC, la Société envisage d'accroître son patrimoine par l'acquisition de deux autres actifs immobiliers qui devrait intervenir courant 2007. Ces actifs font l'objet d'engagements fermes d'acquisition pour un montant comptabilisé en hors bilan de 22,1 M€.

1. 209, rue de l'Université à Paris 7^{ème} : un immeuble indépendant de bureaux d'environ 1 278 m² et quatre niveaux de sous-sol comprenant notamment 31 parkings, situé face au nouveau Musée du quai Branly ;
2. 92, rue de Vaugirard à Paris 6^{ème} : l'hôtel Holiday Inn Paris Saint-Germain des Prés, établissement 3 étoiles de 134 chambres représentant 4 300 m² environ.

Au cours du prochain exercice, la Société continuera d'être attentive aux opportunités de marché qui pourront se présenter à elle dans les 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris.

6.3.2.1 Le 209, rue de l'Université, Paris 7^{ème}

Descriptif :

L'immeuble du 209, rue de l'Université devrait être acquis après adoption du statut SIIC. Il s'agit d'un immeuble indépendant de bureaux de 1 278 m² et 31 parkings répartis sur quatre niveaux de sous-sol qui abritent aussi des locaux d'archives. Il est aujourd'hui loué à de grandes signatures.

Prestations :

De construction récente (1994), les étages sont entièrement climatisés et disposent d'un faux-plancher technique. L'immeuble comporte plusieurs terrasses aménagées dont certaines, panoramiques, ont une vue exceptionnelle sur le Musée du Quai Branly, côté jardin.

Le rez-de-chaussée de l'immeuble bénéficie également d'un jardin privatif arboré de 125 m² environ, offrant une vue imposante sur la Tour Eiffel.

Situation – accès :

Situé à deux pas de la Tour Eiffel, face au jardin du nouveau Musée du Quai Branly, cet immeuble présente un accès immédiat aux quais de Seine. Il est également très bien desservi par le métro, le RER, ainsi que par de nombreuses lignes de bus.



6.3.2.2 Le 92, rue de Vaugirard, Paris 6^{ème}

Descriptif :

L'immeuble du 92, rue de Vaugirard d'environ 4 300 m² devrait être acquis auprès de la société P.H.R.V. Il s'agit d'un hôtel 3 étoiles à l'enseigne Holiday Inn de 134 chambres, 3 salles de réunion, un bar et 27 parkings privés en sous-sol. Il est exploité en propre sous franchise depuis environ une dizaine d'années et bénéficie d'une large clientèle touristique et d'affaires.

Prestations :

Cet immeuble bénéficie de prestations de grande qualité répondant aux exigences des normes de l'hôtellerie 3 étoiles supérieure.

L'établissement est entièrement climatisé et offre 22 chambres « executive », dont 11 executives de luxe, ainsi que 130 m² de salons et salles de réunions modulables permettant d'accueillir une clientèle de séminaires et d'affaires.

L'ensemble des chambres dispose en outre des derniers équipements technologiques : téléphone avec numéro privé, accès internet haut débit et Wifi, TV satellite, minibar et coffre-fort...

Situation – accès :

En plein cœur de la rive gauche, à l'angle de la rue de Vaugirard et de la rue de l'Abbé Grégoire, cet établissement est idéalement placé à quelques mètres de la rue de Rennes, entre les quartiers Montparnasse et Saint-Germain des Prés.



7. ORGANIGRAMME DE LA SOCIETE

7.1 DESCRIPTION DU GROUPE

La Société n'appartient à aucun groupe au sens juridique ou fiscal. Son actionnariat est composé de grandes compagnies d'assurances fondatrices.

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.

P.H.R.V. détient des filiales hôtelières. Avec ses principaux actionnaires elle a acquis fin 2001 le contrôle de SIIC de PARIS (ex-Immobanque) au travers de laquelle était également détenu SIIC de PARIS 8^{ème} (ex Bail Saint-Honoré) acquis en 1999. Le contrôle du groupe SIIC de PARIS a été cédé en mai 2006 au groupe espagnol Realia.

La Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris, à l'origine à vocation hôtelière, au côté des filiales du groupe P.H.R.V. qui la détenait à 100 %, a accompagné dans un premier temps le développement de l'activité foncière de celui-ci au travers d'une activité très modeste de gestion locative sous la dénomination d'Inter-Investisseurs.

Fin 2005, P.H.R.V. et trois groupes d'assurances décident d'en faire un pôle foncier spécifique, destiné à constituer un patrimoine de grande qualité dans les 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris.

L'évolution de l'organigramme de la Société traduit ces mutations successives :

	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006
Groupe AGF-Allianz			23,55%
Groupe AZUR-GMF			23,55%
Assurances du Crédit Mutuel Vie			23,55%
Groupe COFITEM-COFIMUR			8,97%
Groupe PHRV	100,00%	100,00%	11,86%
SIIC de PARIS			6,69%
DIVERS			0,82%
ACTIONS PROPRES			1,02%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%

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 ^{ème} et 7 ^{ème} 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 ^{ème} et 7 ^{ème}	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^{ème} et 7^{ème} 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^{ème} et 7^{ème} 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^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris est le seul véhicule à vocation foncière de cet ensemble.

La Société s'est dotée d'une équipe de direction de professionnels de l'immobilier et de son financement disposant d'une expérience et d'une connaissance approfondies des actifs immobiliers commerciaux situés à Paris.

Les Dirigeants et Administrateurs ont une grande expérience du développement de sociétés cotées intervenant dans ces domaines :

- Reprise de PRETABAIL SICOMI dans les années 70
- Création de PARIS-BAIL en 1984 et introduite au Second Marché en 1987 (cédée en 1990)
- Création de COFITEM et COFIMUR en 1984, cotées en bourse depuis 1987
- Reprise de BAIL SAINT HONORE en 1998, cotée en bourse depuis 1994 et devenue SIIC DE PARIS 8^{ème} (cédée en mai 2006)
- Reprise d'IMMOBANQUE en 2001, cotée en bourse depuis 1971 et devenue SIIC DE PARIS (cédée en mai 2006)

7.2 FILIALES ET PARTICIPATIONS DE LA SOCIETE

La Société détient à 99,99% chacune quatre SCI constituées en vue de l'acquisition d'actifs immobiliers :

- La SCI DU 4 RUE DANTON a été constituée par la Société en janvier 2006 en vue de l'acquisition de l'actif immobilier situé à la même adresse, à Paris 6^{ème}.
- La SCI FLOQUET GREARD a été constituée par la Société en août 2006 en vue de l'acquisition de l'actif immobilier situé 1-1 bis, avenue Charles Floquet, avenue Octave Gréard et allée Thomy Thierry à Paris 7^{ème}.
- La SCI DU 136 BIS RUE DE GRENELLE a été constituée par la Société en décembre 2006 en vue de l'acquisition de l'actif immobilier situé à la même adresse, à Paris 7^{ème}.
- La SCI DU 138 BIS RUE DE GRENELLE a été constituée par la Société en décembre 2006 en vue de l'acquisition de l'actif immobilier situé à la même adresse, à Paris 7^{ème}.

Par ailleurs, la Société détenait 9,31 % du capital de P.H.R.V. et 6,86 % du capital de COFITEM-COFIMUR au 31 décembre 2006, acquis dans une perspective de placements.

La Société devrait céder sa participation dans P.H.R.V. dans le courant de l'exercice 2007.

La Société ne détient aucune filiale ni participation d'origine étrangère.

8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

Les propriétés immobilières constituant le cœur de l'activité de la Société, elles ont été décrites au paragraphe 6.3 consacré à l'activité de la Société. Les questions environnementales ont été traitées au point 4.1.3.

9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

9.1 PRESENTATION DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 2006

Ces commentaires analysent les comptes consolidés au 31 décembre 2006.

9.1.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la Société représente 1,1 M€ pour l'exercice 2006 (contre 0,7 M€ en 2005 et 0,8 M€ en 2004). Il correspond essentiellement aux loyers perçus sur les immeubles en exploitation :

- 83, boulevard du Montparnasse (Paris 6^{ème}) depuis le 1^{er} septembre 2006,
- 1-1 bis, avenue Charles Floquet (Paris 7^{ème}) depuis le 13 octobre 2006.

Par ailleurs, l'immeuble Europarc de Créteil, cédé au 30 juin 2006, a généré 0,2 M€ de loyers sur l'exercice.

9.1.2 Principaux postes de charges d'exploitation

- Les charges d'exploitation sur immeubles de placement qui s'élèvent à 573 K€ (contre 294 K€ en 2005 et 308 K€ en 2004), correspondent essentiellement, outre les amortissements (71 K€), à des charges non refacturables liées aux immeubles en cours de rénovation (269 K€).
- Les charges générales d'exploitation (209 K€) correspondent essentiellement aux frais administratifs généraux de la Société (contre 52 K€ en 2005 et 53 K€ en 2004).

9.1.3 Résultat de cession d'immeubles de placement

Le résultat de cession d'immeubles de placement correspond à la vente de l'immeuble Europarc à Créteil (1,8 M€), rémunéré en titres Cofitem-Cofimur.

9.1.4 Résultat avant impôt

- Les produits financiers correspondent à des produits de trésorerie (84 K€).
- Les charges financières correspondent à des intérêts sur emprunts (384 K€ en 2006, contre 437 K€ en 2005 et 216 K€ en 2004).

- Les dividendes et produits nets sur titres non consolidés correspondent à des revenus et plus-values sur titres (8,0 M€, non comparables en 2005 et 2004).

Compte tenu de ces éléments, le résultat avant impôt s'élève à 9,6 M€ et n'est pas comparable à celui des exercices précédents (0,6 M€).

9.1.5 Fiscalité

Compte tenu des déficits reportables dont disposait la Société au 31 décembre 2005 (0,7 M€), du régime mère – fille applicable à certains dividendes reçus et enfin de la fiscalité des plus-values à long terme applicable à la vente de certains titres, l'impôt s'élève à 1,3 M€.

9.2 PRESENTATION DU BILAN CONSOLIDE 2006

Le bilan consolidé s'élève à 215,8 M€ au 31 décembre 2006, non comparable aux années précédentes (30,9 M€ pour 2005 et 9,6 M€ pour 2004). La variation s'explique :

- à l'actif, par l'acquisition ou l'opération d'apport d'immeubles de placement (173,0 M€ au 31 décembre 2006, à comparer à 20,3 M€ l'année précédente) ;
- au passif par l'accroissement des fonds propres provenant de la fusion avec la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris en février 2006 et de l'augmentation de capital qui ont porté les fonds propres de la Société de 1,5 M€ au 31 décembre 2005 à 185,5 M€ (hors résultat 2006).

10. TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1 CAPITAUX PROPRES

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2006
Capitaux propres part du groupe	193 861
Capital social	182 324
Primes	-
Réserves	3 196
Réserves recyclables	5 020
Actions propres	- 1 905
Autres réserves consolidées	81
Résultat en instance d'affectation	-
Résultat	8 341

10.2 FLUX CONSOLIDÉS DE TRÉSORERIE ET DE FINANCEMENT DE LA SOCIÉTÉ

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net de la période (part du groupe)	8 341	656	528
Dotations nettes aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	78	63	73
Dotations nettes aux provisions du passif	- 100	- 19	-
Plus-values de cessions et dividendes sur valeurs mobilières	- 9 843	- 572	- 338
Variation des impôts différés	-	-	288
Part des intérêts minoritaires	-	-	-
Subventions inscrites au compte de résultat	-	-	-
Capacité d'autofinancement	- 1 524	128	551
Stocks et encours (pm)	-	-	-
Créances clients	- 544	9	- 16
Autres créances d'exploitation	- 1 186	- 663	2 280
Dettes d'exploitation	1 624	- 460	154
Autres variations	- 16	- 51	9
Variation du besoin en fonds de roulement	- 122	- 1 165	2 427
FLUX DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	- 1 646	- 1 037	2 978
Flux de trésorerie des activités d'investissement et de placement			
Acquisitions et travaux - immeubles de placement	- 149 244	- 18 045	- 2 272
Cessions d'immeubles de placement et d'immobilisations de crédit-bail	-	-	-
Paieement de l'exit tax (taxe de sortie)	-	-	-
Acquisitions de valeurs mobilières	- 65 782	- 3 139	-
Cessions et dividendes de valeurs mobilières	73 056	486	877
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	-	-	-
Autres encaissements et décaissements	-	-	-
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENT	- 141 969	- 20 698	- 1 395
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Dividende distribué	-	-	-
Solde net des mouvements d'emprunts et dettes financières	- 8 860	21 277	- 1 509
Autres variations financières	- 12 998	-	-
Augmentations de capital	165 654	-	-
FLUX DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	143 796	21 277	- 1 509
VARIATION DE TRÉSORERIE	181	- 458	74
Trésorerie à l'ouverture	132	590	515
Trésorerie à la clôture	313	132	589
Variation de trésorerie	181	- 458	74

10.3 STRUCTURE DE FINANCEMENT DE L'EMETTEUR

Jusqu'à la date d'enregistrement du présent document de base, tous les investissements ont été financés par un recours très modéré à l'endettement et essentiellement par la trésorerie disponible provenant de l'activité locative de la Société, ainsi que du renforcement des fonds propres intervenu d'une part lors de la fusion avec la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris en février 2006 (100 M€), d'autre part lors des augmentations de capital réalisées en juillet et août 2006 (82,2 M€).

10.4 SOURCES DE FINANCEMENT DISPONIBLES POUR LES INVESTISSEMENTS FUTURS

Après avoir utilisé ses disponibilités, la Société entend poursuivre son programme de rénovation d'immeubles et d'acquisitions d'actifs immobiliers en ayant recours à des financements bancaires.

A ce titre la Société dispose de 50 M€ de lignes de crédit. Afin de se prémunir contre une augmentation des taux d'intérêts, la Société a également acquis des instruments de couverture de taux d'intérêts (25 M€ de caps en valeur notionnelle) aux taux de 2,9 % et 3 %, pour des durées supérieures à 5 ans.

Son endettement moyen probable résultant de l'ensemble de ses engagements fermes actuels (276 M€) devrait atteindre environ 30 M€.

Le recours à l'effet de levier bancaire demeurera cependant limité.

11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

La Société n'a pas d'activité en matière d'études, de recherche et de développement. Elle ne réalise pas d'investissement dans ce domaine.

Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

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^{ème} ;
- d'autre part, par l'acquisition de l'hôtel Holiday Inn de Saint-Germain-des-Prés situé 92, rue de Vaugirard à Paris 6^{ème} ;
- 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) prévue dans le cadre de l'admission de la société sur l'Eurolist d'Euronext Paris 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.

13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

La Société n'a pas choisi d'inclure une prévision du bénéfice dans le présent document de base, au sens du règlement européen CE 809/2004.

Cependant les informations sur les tendances de la Société sont présentées au chapitre 12 ci-dessus.

14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE

14.1 ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DE LA DIRECTION

14.1.1 Conseil d'administration

L'administration de la Société est confiée à un Conseil d'administration composé de trois (3) membres au moins et de douze (12) au plus, choisis parmi les actionnaires et nommés par l'Assemblée Générale. Le mandat des administrateurs est d'une durée de six (6) années, renouvelable.

Les mandats et fonctions des administrateurs de la Société sont, à la date d'enregistrement du présent document de base, les suivants :

Nom et adresse	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercées en dehors de la Société
M. Luc GUINEFORT 209, rue de l'Université 75007 PARIS	Président Directeur Général depuis 2006 Administrateur depuis 2006 Echéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés : Président Directeur Général de PHRV Président de Cofitem-Cofimur et de la SAS GEI Administrateur de Risque et Sérénité Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Président Directeur Général de SIIC de Paris Administrateur et Vice-Président de SIIC de Paris 8 ^{ème} Président Directeur Général de Restauration- Investissement et de Risque et Sérénité Administrateur de Locamur-Sofigros et de Sophia

<p>M. Michel DUFIEF 209, rue de l'Université 75007 PARIS</p>	<p>Administrateur depuis 2006 Président du Comité d'Audit Echéance du mandat en cours : 2012</p>	<p>Mandats exercés : Président du Conseil de Surveillance de Saltiel SA Administrateur de Cofitem-Cofimur, de SIIC de Paris, de PHRV, de SIIC de Paris 8^{ème}, de la SAS SEHPB Censeur des Hôtels Forest Hill, Meudon et La Villette</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Administrateur de Sophia, de Zuritel, de Saturne, de Restauration-Investissement Représentant Permanent au Conseil de Zurich International</p>
<p>M. François THOMAZEAU 87, rue de Richelieu 75002 PARIS</p>	<p>Administrateur depuis 2006 Membre du Comité d'Audit Echéance du mandat en cours : 2012</p>	<p>Mandats exercés : Directeur Général Délégué de AGF. Président Directeur Général de AGF International. Président du Conseil d'administration de ACAR, AGF Afrique, AGF Belgium Insurance, AGF Brasil Seguros, AGF Holdings UK, AGF Insurance, Compañia Colombiana de Inversion Colseguros, Adriatica de Seguros, Inmobiliara Driavena. Président du Conseil de Surveillance de AGF Private Equity. Vice Président du Conseil d'administration de AGF RAS Holding, Château Larose Trintaudon. Vice Président du Conseil de Surveillance de Euler Hermès. Vice Président administrateur Délégué de Mondial Assistance AG. Administrateur Directeur Général Délégué de AGF Holding. Administrateur de AGF Asset Management, AGF Vie, AGF IART, AGF Alternative Asset Management, Allianz Seguros y Reaseguros, Carene, Cofitem-Cofimur, PHRV, Protexia France, Thompson Clive (Jersey n°3) Ltd. Membre du Conseil de Surveillance de Allianz Nederland Groep, GIE AGF Informatique et Locindus. Représentant permanent d'AGF, administrateur de Banque AGF. Représentant permanent d'AGF Holding, administrateur de Bolloré. Censeur de Europe Expansion.</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Représentant permanent d'AGF Vie, administrateur de Bolloré Membre du conseil de Surveillance de ARSA BV, W Finance Administrateur de SIIC de Paris. Président du conseil d'administration de AGF Belgium Holding, AGF Bénélux, Caisse de retraite AGF Vice Président du conseil d'administration d'AGF Brasil Seguros Directeur Général d'AGF IART Administrateur d'AGF Assurances Financières Membre du Directoire de Holland Beleggingsgroep, Membre du conseil de surveillance de ZA Leven, ZA Schade, Administrateur d'Europe Expansion, Restauration</p>

		<p>Investissement</p> <p>Administrateur et Président du conseil d'administration d'Athena Finance</p> <p>Administrateur de SFR, DCN International</p> <p>Membre du conseil de surveillance de ZA Holding, AGF Assurances Financières,</p> <p>Représentant permanent d'AGF Vie au Conseil d'administration de Gécina.</p>
<p>GMF Vie</p> <p>représentée par</p> <p>Mme Sophie BEUVADEN</p> <p>76, rue de Prony</p> <p>75017 PARIS</p>	<p>Administrateur depuis 2006</p> <p>Membre du Comité d'Audit</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2012</p>	<p>Mandats exercés :</p> <p>Président Directeur Général de GRANDS MILLESIMES DE France.</p> <p>Président de COVEA PART.</p> <p>Directeur Général Délégué de AZUR-GMF, MAAF ASSURANCES et MAAF ASSURANCES SA.</p> <p>Administrateur de S.E.H.P.B.</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de FONCIERE LFPI 2.</p> <p>Membre du Comité de Gérance de SCE DU CHÂTEAU BEYCHEVELLE et SCE DU CHÂTEAU BEAUMONT.</p> <p>Administrateur à l'étranger de ASSURANCES MUTUELLES D'EUROPE, AME LIFE LUX, AME LUX, CREDEMASSICURAZIONI S.P.A., CREDEMVITA S.P.A., CSE ICO, CSE INSURANCE SERVICES, CSE SAFEGUARD, GMF FINANCIAL.</p> <p>Représentant permanent de AZUR-GMF au Conseil d'administration de FILASSISTANCE INTERNATIONAL.</p> <p>Représentant permanent de AZUR-GMF au Comité de surveillance de COVEA FINANCE.</p> <p>Représentant permanent de ASSURANCES MUTUELLES DE FRANCE au Conseil d'administration de AZUR PATRIMOINE.</p> <p>Représentant permanent de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE au Conseil d'Administration de FONCIERE MALESHERBES COURCELLES et SECURITE PIERRE INVESTISSEMENT.</p> <p>Représentant permanent de AZUR VIE au Conseil d'administration de GMF VIE.</p> <p>Représentant permanent de COVEA FINANCE au Conseil d'administration de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE.</p> <p>Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'administration de P.H.R.V.</p> <p>Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'administration de BOISSY ACTIONS JAPONAISES, BOISSY ACTIONS FRANCAISES, BOISSY MOYEN TERME et COFITEM-COFIMUR.</p> <p>Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'administration de BOISSY FINANCES.</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</p> <p>Président Directeur Général de AZUR GMF OBLIGATIONS, PRONY GESTION et PRONY PIERRE II HABITATIONS.</p> <p>Président du Conseil d'Administration de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE et FIDELIA ASSISTANCE.</p> <p>Administrateur à l'étranger de AZURITALIA ASSICURAZIONI SPA, AZURITALIA VITA, AZUR MULTIMARROS et AZUR VIDA.</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance à l'étranger de TOKAJ HETSZOLO.</p>

		<p>Représentant permanent de ALSACIENNE VIE au Conseil d'Administration de BOISSY GESTION.</p> <p>Représentant permanent de AZUR ASSURANCES IARD au Conseil d'Administration de AZUR VIE et SECURITE PIERRE INVESTISSEMENT.</p> <p>Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de AZUR GMF ACTIONS ASIATIQUES, AZUR GMF ACTIONS FRANCAISES, AZUR GMF MOYEN TERME, AZUR GMF ACTIONS EUROPEENNES, GMF RECOUVREMENT, PRONY PIERRE I, GECINA et RESTAURATION-INVESTISSEMENT.</p> <p>Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS.</p> <p>Représentant permanent de AZUR VIE au Conseil de AZUR ACTIONS FRANCE.</p> <p>Représentant permanent de PRONY GESTION à la Gérance de SCI FLECHE MIZOLA, PRONY HABITATIONS, GMF FRONT DE SEINE, PRONY BUREAUX et SCI PRONY TOULOUSE.</p> <p>Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil de GMF ASSISTANCE INTERNATIONAL.</p> <p>Représentant permanent de SCI PRONY TOULOUSE à la SCI ETOILE PRONY.</p>
<p>Les Assurances du Crédit Mutuel Vie représentées par M. Pierre REICHERT 34, rue du Wacken 67000 STRASBOURG</p>	<p>Administrateur depuis 2006 Membre du Comité d'Audit Echéance du mandat en cours : 2012</p>	<p>Mandats exercés :</p> <p>Responsable du Contrôle de Gestion et des Affaires Immobilières du Groupe des ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL.</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de FONCIERE MASSENA.</p> <p>Président Directeur Général de la SA 174 PRÉS SAINT-GERMAIN.</p> <p>Représentant permanent de ACM VIE, associée gérant de SCI SOCAPIERRE, SCI VAL DE PARC-STRASBOURG, SCI FONCIÈRE DE LA BOURSE.</p> <p>Représentant permanent de ACM VIE, Président de FONCIÈRE ACM SAS.</p> <p>Représentant permanent de ACM VIE au Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DES MURS et de FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS.</p> <p>Représentant permanent de ACM VIE MUTUELLE au Conseil de Surveillance de SCPI CREDIT MUTUEL IMMOBILIER et de SCPI CREDIT MUTUEL PIERRE.</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</p> <p>Représentant permanent de ACM VIE au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS.</p> <p>Représentant permanent de ACM VIE, associé gérant des SCI BERGERS-JAVEL-PARIS, 23 BIS RUE DANJOU-BOULOGNE, LE DISCOVER LYON, GALA SOPHIA, 67 BD HAUSSMANN, PARIS, PELLETANT-MARLOLIN, PORT DE NOGENT.</p> <p>Représentant permanent de ACM VIE MUTUELLE associée gérant des SCI LA MADELEINE, ROUGET DE LISLE, BASTILLE, GRANT, GREEN.</p>

P.H.R.V. représentée par M. Alain LE VÉEL 31, rue Danielle Casanova 75001 PARIS	Administrateur depuis 2006 Membre du Comité d'Audit Echéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés : Directeur Général Délégué de PHRV. Président de la SAS SEHPB. Représentant permanent de PHRV au Conseil d'Administration de la SAS GEI. Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Représentant permanent de PHRV au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS et de SIIC DE PARIS 8 ^{ème} .
--	--	---

A la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les administrateurs de la Société ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- aucun administrateur n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années ;
- aucun administrateur n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

14.1.2 Autres membres de la Direction

Il n'existe aucun autre membre de la Direction à la date d'enregistrement du présent document de base.

14.2 CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GENERALE

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs, à l'égard de la Société, des membres du Conseil d'administration et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs, nonobstant l'existence d'administrateurs et de dirigeants communs à plusieurs sociétés (cf. § 7).

A la connaissance de la Société, il n'existe aucune restriction acceptée par les personnes visées à la section 14.1.1 du présent document de base concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société.

15. REMUNERATION ET AVANTAGES ALLOUES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

15.1 REMUNERATION ET AVANTAGES

Aucune rémunération n'a été versée aux administrateurs et mandataires sociaux depuis début 2006, date de création des organes d'administration sous leur forme actuelle.

Au 31 décembre 2006, 7 500 € correspondant à la rémunération brute du Président Directeur Général étaient provisionnés.

Le management de la société, y compris les mandataires sociaux, ne bénéficie pas d'éléments de rémunération, d'indemnités ou d'avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci, à la date d'enregistrement du présent document.

Le Conseil d'administration de la Société qui s'est tenu le 20 février 2006 a pris acte de la décision de l'Assemblée Générale tenue le même jour d'allouer à ses membres des jetons de présence pour un montant global de 18 000 € et a décidé qu'ils bénéficieraient exclusivement aux membres du Comité d'audit de la manière suivante : 6 000 € pour son Président (Monsieur Michel DUFIEF) et 3 000 € pour chacun de ses membres (AGF Vie, GMF Vie, ACM Vie et P.H.R.V.).

15.2 SOMMES PROVISIONNEES PAR LA SOCIETE OU SES FILIALES AUX FINS DU VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES AU PROFIT DES ADMINISTRATEURS ET AUTRES MANDATAIRES SOCIAUX

Aucune provision n'a été constituée au titre de l'exercice 2006 ou des exercices précédents.

16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

16.1 DIRECTION DE LA SOCIETE

La durée des mandats des administrateurs et autres mandataires sociaux est indiquée au point 14.1.1.

La Société est représentée à l'égard des tiers par Monsieur Luc GUINEFORT, Président du Conseil d'administration, qui exerce également la fonction de Directeur Général de la Société depuis le Conseil d'administration du 20 février 2006 qui l'a désigné pour une durée de 6 ans qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

16.2 CONTRATS ENTRE LES ADMINISTRATEURS ET LA SOCIETE OU SES FILIALES

Il n'existe aucun contrat de services conclu entre la Société et l'un de ses administrateurs ou dirigeants à la date d'enregistrement du présent document de base.

16.3 COMITE D'AUDIT ET COMITE DES REMUNERATIONS

16.3.1 Comité d'audit

Par décision du 20 février 2006, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité la création d'un Comité d'audit et en a fixé la composition.

Y sont ainsi représentés les quatre grands actionnaires de la Société : le groupe AGF, le groupe AZUR-GMF, les ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL et P.H.R.V. Ce Comité est également présidé par un administrateur indépendant, Monsieur Michel DUFIEF. Le représentant de P.H.R.V. en assure les fonctions de secrétaire.

16.3.1.1 Organisation du Comité d'audit

Les membres du Comité d'audit sont nommés par le Conseil d'administration à partir des critères suivants :

- indépendance vis à vis de la structure,
- expérience acquise du secteur,
- connaissance de la Société.

Le Comité comprend au moins 3 membres choisis parmi les grands actionnaires de la Société. Il peut être complété par la présence d'une personnalité qualifiée membre du Conseil d'Administration.

Le Président Directeur Général ne fait pas partie du Comité. Le Comité peut entendre, en tant que de besoin et indépendamment du management, les collaborateurs de la Société afin de l'éclairer sur des questions particulières.

Les Commissaires aux comptes participent aux Comités qui examinent l'arrêté des comptes semestriels et annuels de la Société.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an, chaque fois qu'il l'estime nécessaire, en fonction du calendrier d'arrêté des comptes de la Société. Il fait rapport au Conseil d'administration à l'occasion des comptes semestriels et des comptes annuels. Ainsi, il se réunit préalablement aux réunions du Conseil d'administration dont l'ordre du jour comporte l'examen d'un sujet se rapportant à sa mission.

La périodicité et la durée des séances du Comité d'audit doivent être telles qu'elles permettent un examen et une discussion approfondis des matières relevant de la compétence du Comité.

Le Secrétaire du Comité fait parvenir avant la réunion la documentation nécessaire. Ses membres reçoivent un dossier qui comprend une revue détaillée des comptes et des risques de la Société et ceux de ses filiales. Le Secrétaire établit également un compte-rendu soumis à leur approbation.

La durée des fonctions des membres du Comité d'audit est égale à la durée de leur mandat d'Administrateur, sauf à être déchargé, à leur demande, de leur responsabilité. Le quorum est fixé, pour la réunion du Comité, à 50 % de ses membres.

16.3.1.2 Objectifs du Comité d'audit

Le Comité d'audit est nommé par le Conseil d'administration pour l'assister dans son rôle de surveillance et de contrôle de l'activité de la Société.

Le Comité d'audit doit superviser les procédures d'établissement des comptes afin de s'assurer de leur transparence et de leur fidélité.

Le Comité d'audit doit également veiller à l'efficacité du contrôle financier interne, de la gestion des risques et de la qualité des procédures d'audit en intervenant notamment dans la nomination des Commissaires aux comptes.

Dans l'accomplissement de ses tâches, le Comité d'audit doit entretenir des relations de travail suivies avec les membres de la Direction ainsi qu'avec les responsables de l'audit et les Commissaires aux comptes.

Le Comité doit s'assurer de la conformité de l'activité de la Société avec les lois et règlements qui lui sont applicables.

16.3.1.3 Rôle et responsabilités du Comité d'audit

Le Comité d'audit est chargé notamment de l'examen des comptes et assure le contrôle du processus de développement du patrimoine foncier de la Société. Il supervise également les activités de contrôle interne.

Le Comité s'assure du bon déroulement des procédures permettant la production des comptes et des états financiers de la Société

Le Comité d'audit veille ainsi à l'exactitude et à la sincérité des comptes de la Société et à la qualité de l'information délivrée. Il a notamment pour mission, à l'occasion de l'établissement des comptes, établis sur une base tant annuelle que semestrielle, ainsi que lors de la préparation de toute délibération concernant les comptes de la Société, de formuler toute recommandation ou proposition au Conseil d'administration et dans les domaines décrits ci-après :

- En ce qui concerne les comptes :
 - les méthodes et procédures comptables appliquées par la Société, ainsi que tout projet d'aménagement ou de modification des principes ou des méthodes comptables envisagé ou nécessaire ;
 - les comptes sociaux annuels et les commentaires qui les accompagnent avant que le Conseil d'administration en soit saisi ;
 - la nature, l'étendue et les résultats de la vérification des comptes par les Commissaires aux comptes ;
 - les résultats intermédiaires et préliminaires ainsi que les commentaires qui les accompagnent.
- En ce qui concerne le contrôle externe :
 - la procédure de choix des Commissaires aux comptes ;
 - le niveau et la répartition des honoraires des Commissaires aux comptes, l'importance et la nature des missions qu'ils effectuent en dehors de leur mission de contrôle des comptes.
- En ce qui concerne le contrôle interne et le contrôle des risques :
 - l'application satisfaisante des contrôles internes et des procédures de compte rendu d'information, il donne son avis sur l'organisation du contrôle interne ;
 - il veille à l'efficacité du dispositif de contrôle interne mis en place et à ses adaptations qui pourraient être nécessaires. Dans ce cadre, il préconise au Conseil d'administration toutes mesures qui lui paraîtraient utiles.
 - il s'assure des dispositions prises par la Société afin de garantir la continuité de l'exploitation en particulier en matière de documentation des dossiers, de système informatique et veille à la protection de la Société contre les fraudes ou les malveillances. Il doit à cet effet être

destinataire des rapports d'audit interne ou d'une synthèse périodique de ces rapports afin notamment d'apporter son assistance à la détection des risques majeurs.

- concernant les principaux risques financiers, il vérifie la qualité des engagements de la Société dans le cadre de son activité, procède à l'examen régulier de la gestion actif/passif et veille à la conformité de l'activité de la Société au regard des lois et règlements.
- En ce qui concerne les investissements : le Comité assiste le Conseil d'administration en assurant un suivi de la stratégie d'investissements et de cessions de la Société et en étudiant les principales opérations.

16.3.2 Comité des Rémunérations

Le Comité des Rémunérations est composé de trois administrateurs. Le Président Directeur Général n'assiste pas à ses réunions.

Le Comité des Rémunérations émet toute recommandation au Conseil d'administration dans tous les domaines décrits ci-dessous :

- toute candidature de membre indépendant au Conseil d'administration ;
- toutes évolutions significatives des modes et montants de rémunération des dirigeants ;
- les cas de succession en cas de vacance imprévisible ;
- la politique générale d'attribution d'options et toutes propositions en matière d'attribution d'option d'achat ou de souscription d'actions au bénéfice des dirigeants.

Le Comité des Rémunérations peut également émettre toute observation qu'il juge utile sur les modes et montants de rémunération des dirigeants autres que les mandataires sociaux.

Le Comité des Rémunérations se réunit autant que nécessaire, au moins une fois par an, et en toute hypothèse, préalablement aux réunions du Conseil d'administration dont l'ordre du jour comporte l'examen d'un sujet se rapportant à sa mission. La périodicité et la durée des séances du Comité des Rémunérations doivent être telles qu'elles permettent un examen et une discussion approfondis des matières relevant de la compétence du Comité.

16.4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La Société a mis en place, dans la perspective de l'admission de ses titres aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris, les dispositions nécessaires pour se conformer au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France, en les adaptant aux spécificités de son actionnariat et à la taille encore très modérée de la Société.

16.4.1 Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est composé de représentants d'actionnaires détenant plus de 5 % de capital ainsi que de personnalités qualifiées.

Le Conseil d'administration a estimé que la présence de grands actionnaires autonomes et de personnes expérimentées était un facteur favorable au bon accomplissement de ses missions.

Chaque administrateur doit détenir au moins 1 action de la Société.

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Il est doté des pouvoirs qui lui sont attribués par la loi et les statuts.

Toute délibération du Conseil d'administration portant sur un domaine de compétence d'un Comité devra avoir été précédée de la saisine dudit Comité compétent et ne pourra être prise qu'après la remise par le Comité compétent de ses recommandations ou propositions.

Cette consultation des Comités ne peut avoir pour objet de leur déléguer les pouvoirs qui sont attribués au Conseil d'administration par la loi ou les statuts.

Le Conseil d'administration, instance collégiale, a l'obligation d'agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de l'entreprise.

Les membres du Conseil d'administration exercent leurs fonctions avec loyauté et professionnalisme.

- Loyauté et bonne foi :

Les membres du Conseil d'administration ne prennent aucune initiative qui viserait à nuire aux intérêts de la Société et agissent de bonne foi en toutes circonstances. Outre l'obligation de discrétion prévue à l'article L 225-37 du Code de commerce, chaque membre du Conseil d'administration doit se considérer comme astreint au secret professionnel pour toute information non publique dont il aurait eu connaissance dans le cadre de ses fonctions. Il s'engage personnellement à respecter la confidentialité totale des informations qu'il reçoit, des débats auxquels il participe et des décisions prises.

- Professionnalisme et implication :

Les membres du Conseil d'administration :

- s'engagent à consacrer à leurs fonctions le temps et l'attention nécessaires,
- doivent être assidus et participer, sauf impossibilité, à toutes les réunions du Conseil d'administration et des Comités dont ils sont membres,
- s'informent sur les métiers et les spécificités de l'activité de la Société, ses enjeux et ses valeurs,
- s'attachent à mettre à jour les connaissances qui leur sont utiles pour le bon exercice de leur mission,
- sont tenus de demander et de faire toutes diligences pour obtenir dans les délais appropriés les éléments qu'ils estiment indispensables à leur information pour délibérer au sein du Conseil d'administration en toute connaissance de cause.

Il appartient à l'assemblée générale d'allouer aux membres du Conseil d'administration, en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle.

Dans un tel cas, le Conseil d'administration répartit librement, après avis du Comité compétent, cette rémunération entre ses membres en prenant, éventuellement, en considération la participation des membres à l'un des Comités.

Il peut être alloué par le Conseil d'administration des rémunérations exceptionnelles pour les missions ponctuelles confiées à certains de ses membres ; dans ce cas, ces rémunérations sont soumises à la procédure d'approbation des conventions réglementées.

Hormis dans le cadre d'un contrat de travail conclu dans les conditions légales, aucune autre rémunération ne peut être allouée aux membres du Conseil d'administration.

16.4.2 Membre indépendant

Compte tenu de la spécificité de l'actionnariat de la Société, sont considérés comme indépendants les administrateurs représentant les actionnaires détenant moins de 10 % du capital social ainsi que les personnalités choisies pour leur expérience et leur expertise.

16.4.3 Comités spécialisés

Deux comités ont été constitués. Le mode de fonctionnement et les missions de ces comités sont détaillés à la section 16.3 ci-dessus.

16.5 CONTRÔLE INTERNE

Préalablement à l'admission des actions de la Société aux négociations sur l'Eurolist d'Euronext Paris, le contrôle interne des activités de la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris suit les normes et procédures appliquées usuellement pour les sociétés cotées. La Direction générale appréhende le contrôle interne comme un ensemble de processus mis en œuvre au sein de l'entreprise, destinés à fournir une assurance raisonnable quant à l'atteinte des objectifs qu'elle a fixés concernant la conduite des activités, la fiabilité des informations financières ainsi que la conformité aux lois et règlements en vigueur.

Le Président de la société et les Commissaires aux Comptes établiront leurs rapports sur le contrôle interne prévu à l'article L 225-37 du Code de commerce dans le cadre de la clôture anticipée du prochain exercice.

17. SALARIES

17.1 EFFECTIFS

A la fin de l'exercice 2006, une équipe de 5 personnes a été constituée. La rémunération du personnel, charges comprises, au titre de l'exercice 2007 est estimée à 540 000 € en année pleine.

17.2 PLANS DE STOCK OPTIONS DES SALARIES ET MANDATAIRES SOCIAUX

L'Assemblée Générale Mixte du 28 novembre 2006 a autorisé le Conseil d'administration à consentir, au bénéfice des dirigeants et des salariés de la société et des sociétés liées, dans la limite de 1 % du capital social, des options donnant droit à l'achat des actions

provenant d'un rachat effectué par la société elle-même, préalablement à l'ouverture de l'option, dans les conditions définies aux articles L 225-179 et suivants du Code de Commerce.

A la date d'enregistrement du présent document de référence, aucun plan de stock options n'a été mis en place au profit des mandataires sociaux ou des salariés de la Société.

17.3 ACCORDS DE PARTICIPATION DES SALARIES ET MANDATAIRES SOCIAUX DANS LE CAPITAL

A la date d'enregistrement du présent document de référence, il n'existe pas d'accord de participation dans le capital au profit des mandataires sociaux ou des salariés de la Société.

Il est précisé qu'il est dans l'intention de la Société de développer progressivement l'actionnariat des salariés et des dirigeants par la mise en place des différents dispositifs d'épargne salariale mis en place par les pouvoirs publics.

17.4 ACTIONS GRATUITES

L'Assemblée Générale Mixte du 28 novembre 2006 a autorisé le Conseil d'administration à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions d'actions gratuites aux membres du personnel salarié et aux dirigeants de la société et des sociétés liées définies par l'article L 225-197-2 du Code de Commerce, sachant qu'il appartiendra au Conseil d'Administration de déterminer l'identité des bénéficiaires ainsi que les conditions d'attribution des actions.

Cette Assemblée Générale a également décidé que le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra représenter plus de 0,5 % du capital social de la société, que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans et que la durée minimale de l'obligation de conservation des actions par les bénéficiaires est fixée à deux ans à compter de la fin de la période d'acquisition.

Ladite Assemblée Générale a enfin fixé à 38 mois, à compter du jour de sa tenue, la durée de validité de la présente autorisation.

18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1 REPARTITION DU CAPITAL

Le tableau ci-dessous présente la répartition du capital de la Société et de son évolution depuis le 1^{er} janvier 2005 jusqu'à la date d'enregistrement du présent document de base.

	1 ^{er} janvier 2005		31 décembre 2005		20 février 2006		2 août 2006		31 août 2006		Au 1 ^{er} janvier 2007			
Actionnaires	Part du capital et des droits de vote		Part du capital et des droits de vote		Part du capital et des droits de vote		Part du capital et des droits de vote		Part du capital et des droits de vote		Part du capital		Part des droits de vote	
	Actions	%	Actions	%	Actions	%	Actions	%	Actions	%	Actions	%	Actions	%
Groupe AGF	-	-	-	-	1 684 766	25,24	2 862 529	25,24	2 862 529	23,55	2 862 529	23,55	2 862 529	23,79
Groupe GMF	-	-	-	-	1 684 766	25,24	2 862 529	25,24	2 862 529	23,55	2 862 529	23,55	2 862 529	23,79
Assurances du Crédit Mutuel	-	-	-	-	1 684 766	25,24	2 862 529	25,24	2 862 529	23,55	2 862 529	23,55	2 862 529	23,79
P.H.R.V.	13	0,04	3	0,03	641 554	9,61	1 090 043	9,61	1 090 043	8,97	1 090 043	8,97	1 090 043	9,06
SIIC de Paris (Groupe Réalia)	-	-	-	-	-	-	-	-	812 666	6,69	812 666	6,69	812 666	6,75
Cofitem-Cofimur	-	-	-	-	641 487	9,61	1 089 929	9,61	1 089 929	8,97	506 494	4,17	506 494	4,21
Hôtelière de la Vilette*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	583 435	4,80	583 435	4,85
G.E.I.**	32 487	99,96	8 747	99,97	195 697	2,93	351 488	3,10	351 488	2,89	351 488	2,89	351 488	2,92
Divers	-	-	-	-	142 537	2,14	223 193	1,97	223 193	1,84	99 671	0,82	99 671	0,84
Actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	123 522	1,01	-	-
TOTAL	32 500	100	8 757	100	6 675 573	100	11 342 240	100	12 154 906	100	12 154 906	100	12 031 384	100

* filiale de COFITEM-COFIMUR

** filiale de PHRV

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autre actionnaire détenant plus de 5 % de son capital.

18.2 REPARTITION DES DROITS DE VOTE

A chaque action de la Société est attaché un droit de vote. Il n'existe pas de droit de vote double.

La Société détenant 123 522 de ses propres actions, le pourcentage de répartition des droits de vote entre les actionnaires n'est pas égal au pourcentage de détention du capital entre eux. La répartition des droits de vote figure à la section 18.1 ci-dessus.

18.3 CONTRÔLE DE LA SOCIETE

La Société n'appartient à aucun groupe au sens juridique et fiscal du terme. Elle n'est contrôlée par aucune société ou personne qui détiendrait la majorité du capital social et des droits de vote.

Il n'existe ni pacte d'actionnaires, ni action de concert entre les actionnaires de la Société.

18.4 ACCORD CONCERNANT LE CHANGEMENT DE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

A la connaissance de la Société, il n'existe, à la date d'enregistrement du présent document de base, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.

19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

19.1 OPERATIONS AVEC LES APPARENTES

Au cours des trois derniers exercices, plusieurs opérations sont intervenues entre la Société et d'autres sociétés liées par des dirigeants ou des administrateurs en partie communs :

- la fusion absorption de la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris dont elle a adopté la dénomination sociale en février 2006. Cette opération approuvée par les Assemblées Générales des deux Sociétés en date du 20 février 2006 a fait l'objet de rapports établis le 17 janvier 2006 par Madame Danielle DEPAËPE et Monsieur Didier KLING, Commissaires à la fusion.
- l'apport par SIIC de PARIS en juillet 2006, à la Société, de l'immeuble du 83, boulevard du Montparnasse à Paris 6^{ème}. En rémunération de cet apport évalué à 12,2 M€, l'AGE du 26 juillet 2006 de la FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS a décidé l'émission de 812 666 actions nouvelles attribuées à SIIC DE PARIS. Cette opération, réalisée sur la base de la valeur d'expertise de l'immeuble, a fait l'objet d'un rapport établi le 13 juillet 2006 par Mesdames Danielle DEPAËPE et Evelyne HENAUULT, Commissaires aux apports. A cette date, le contrôle de SIIC de PARIS avait déjà été cédé au Groupe espagnol REALIA. Les titres émis par la Société en rémunération de cet apport font l'objet d'un engagement de rachat par P.H.R.V. La société P.H.R.V. s'est engagée à racheter à SIIC DE PARIS deux ans après la date d'émission des actions et dans un délais de 6 mois, la totalité des actions de la FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS, attribuées en rémunération de l'apport, avec faculté de substitution de l'une de ses filiales, pour un prix global de 12,2 M€, augmenté d'un intérêt sur la période de détention des actions au taux de l'Euribor 3 mois capitalisé annuellement et réduit des dividendes encaissés par SIIC DE PARIS sur cette même période.

Ces opérations ont été soumises à l'approbation des Assemblées sous le contrôle de Commissaires aux apports et de Commissaires à la Fusion, sur la base des valeurs d'expertises immobilières portant sur les actifs apportés.

Assimilables au régime des fusions et scissions, elles ne font pas l'objet des procédures applicables aux conventions réglementées, au sens des articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce.

- la FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS a apporté à la société COFITEM-COFIMUR, en juillet 2006, un immeuble situé à Créteil, moyennant l'émission par celle-ci de 41 000 actions nouvelles attribuées à la FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS en rémunération

de son apport évalué à 4,1 M€. L'apport de l'immeuble de Créteil par la FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS a été autorisé par l'AGE de COFITEM-COFIMUR tenue le 6 juillet 2006. Cette opération, réalisée sur la base de la valeur d'expertise de l'immeuble, a fait l'objet d'un rapport établi le 21 juin 2006 par Mesdames Danielle DEPAËPE et Evelyne HENAULT, Commissaires aux apports désignée par Ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 7 juin 2006.

Cette convention rentre dans la catégorie des opérations courantes aux conditions du marché et ne s'apparente pas au régime des conventions réglementées de l'article L 225-38 :

- **Opération courante :**

Les opérations d'arbitrage sont classiques pour les foncières. Elles s'inscrivent le plus souvent dans le cadre de stratégie d'optimisation de leur patrimoine. En l'espèce la cession de cet actif a permis à la Foncière de se séparer d'un actif étranger à la stratégie de ses actionnaires et permis ainsi de présenter aux investisseurs un patrimoine très homogène constitué uniquement de très beaux actifs situés dans les 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris.

Il s'agit de surcroît d'une opération de faible importance puisque cette cession pour un montant de 4,1 M€ représente 2,3 % du patrimoine de la Foncière.

- **Aux conditions du marché :**

Cette opération s'est faite sur la base d'une valeur de 4,1 M€ conforme à la valeur d'expertise établie par un expert indépendant, Foncier Expertise, en échange de titres cotés bénéficiant de bonnes conditions de valorisation et de rendement.

19.2 RAPPORTS SPECIAUX DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

19.2.1 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées de l'exercice 2006

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions réglementées dont nous avons été avisés. Il n'entre pas dans notre mission de rechercher l'existence éventuelle de telles conventions.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention visée à l'article L. 225-38 du Code de Commerce.

Paris, le 5 janvier 2007

Les commissaires aux comptes

Mazars & Guerard

SEREG

Anne VEAUTE

Jean-Marie TOUZET

19.2.2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées de l'exercice 2005

Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions réglementées dont nous avons été avisés. Il n'entre pas dans notre mission de rechercher l'existence de telles conventions.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article 227-10 du Code de Commerce.

Paris, le 3 février 2006

SEREG

Jean-Marie TOUZET

19.2.3 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées de l'exercice 2004

Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions réglementées dont nous avons été avisés. Il n'entre pas dans notre mission de rechercher l'existence de telles conventions.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article 227-10 du Code de Commerce.

Paris, le 24 mai 2005

SEREG

Jean-Marie TOUZET

20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR

20.1 INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES

20.1.1 Etats financiers consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2006

Les comptes consolidés ont été établis pour la première fois au 31 décembre 2006, avec comparaison au 31 décembre 2005 et au 31 décembre 2004.

20.1.1.1 Bilan consolidé au 31/12/2006

ACTIF				
En K€	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004	
Immeubles de placement	173 032	20 324	2 341	
Immobilisations d'exploitation				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	173 032	20 324	2 341	
Autres titres immobilisés				
Titres et créances détenues jusqu'à l'échéance				
Valeurs mobilières disponibles à la vente	38 518	8 981	6 602	
Instruments de taux d'intérêt (caps)	1 088	626		
Impôt différé actif				
Divers				
AUTRES ACTIFS NON COURANT	39 606	9 607	6 602	
TOTAL ACTIF NON COURANT	212 638	29 931	8 943	
Immeubles destinés à la vente				
Créances clients sur immeubles de placement	580	15	24	
CREANCES D'EXPLOITATION	580	15	24	
CREANCES DIVERSES	1 871	668	5	
Valeurs mobilières de placement				
Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction	313	123		
Disponibilités	348	132	590	
TRESORERIE	661	255	590	
ACTIF COURANT	3 112	939	619	
TOTAL ACTIF	215 750	30 870	9 562	

PASSIF			
En K€	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Capital	182 324	131	487
Primes			
Réserves	3 196	1 394	1 485
<i>Réserves recyclables</i>	5 020	1 328	1 476
<i>Actions propres</i>	- 1 905		
<i>Autres réserves consolidées</i>	81	66	9
Report à nouveau			- 827
Résultat	8 341	656	528
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	193 861	2 181	1 673
Résultat des minoritaires			
Réserves des minoritaires			
INTERETS MINORITAIRES	-	-	-
DETTES FINANCIERES A PLUS D'UN AN	-	600	600
Impôt différé passif	704	271	288
Autres dettes	179	92	87
DETTES DIVERSES	883	363	375
TOTAL PASSIF NON COURANT	194 744	3 144	2 648
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-	-
DETTES FINANCIERES A MOINS D'UN AN	19 456	27 716	6 902
DETTES DIVERSES	1 550	10	12
TOTAL PASSIF COURANT	21 006	27 726	6 914
TOTAL PASSIF	215 750	30 870	9 562

20.1.1.2 Compte de Résultat consolidé au 31/12/2006

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
PRODUITS D'EXPLOITATION	1 189	760	795
Produits sur immeubles de placement	1 189	760	795
Revenus locatifs	1 080	742	790
<i>Loyers nets</i>	<i>886</i>	<i>594</i>	<i>622</i>
<i>Charges refacturées</i>	<i>147</i>	<i>147</i>	<i>168</i>
<i>Autres produits</i>	<i>47</i>	<i>1</i>	
Reprises de dépréciations d'actifs	9		
Reprises de provisions pour risques et charges	100	19	6
Autres produits d'exploitation			
Autres reprises de provisions pour risques et charges			
CHARGES D'EXPLOITATION	782	346	361
Charges sur immeubles de placement	573	294	308
Dotations aux amortissements	71	63	63
Charges sur créances douteuses		32	9
Dotations aux provisions sur actif			
Dotations aux provisions pour risques et charges			
Charges refacturables	147	147	168
Charges non refacturables	269	53	68
Autres charges	86		
Charges générales d'exploitation	209	52	53
Frais de personnel	35		
Autres frais administratifs	130	26	23
Impôts, taxes et versements assimilés	5	5	
Dotations aux amortissements et aux provisions	7		
Autres charges d'exploitation	32	21	30
Autres dotations aux provisions pour risques et charges	-	-	-
Résultat d'exploitation	407	414	434
<i>Produits financiers</i>	<i>84</i>	<i>4</i>	<i>45</i>
<i>Charges financières</i>	<i>- 384</i>	<i>- 437</i>	<i>- 216</i>
Coût de l'endettement net	- 300	- 433	- 171
Dividendes et produits nets sur titres non consolidés	7 988	572	293
Résultat de cession d'immeubles de placement	1 807		
Résultat courant avant impôt et ajustements de valeur	9 902	553	556
Variations de valeurs des instruments financiers	- 298	111	
Effet des actualisations			
Résultat avant impôts	9 604	664	556
Impôt (y compris impôt différé)	1 263	8	28
RESULTAT NET	8 341	656	528
dont Part des minoritaires	-	-	-
Part du groupe	8 341	656	528

20.1.1.3 Tableaux des flux de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net de la période (part du groupe)	8 341	656	528
Dotations nettes aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	78	63	73
Dotations nettes aux provisions du passif	- 100	- 19	-
Plus-values de cessions et dividendes sur valeurs mobilières	- 9 843	- 572	- 338
Variation des impôts différés	-	-	288
Part des intérêts minoritaires	-	-	-
Subventions inscrites au compte de résultat	-	-	-
Capacité d'autofinancement	- 1 524	128	551
Stocks et encours (pm)	-	-	-
Créances clients	- 544	9	- 16
Autres créances d'exploitation	- 1 186	- 663	2 280
Dettes d'exploitation	1 624	- 460	154
Autres variations	- 16	- 51	9
Variation du besoin en fonds de roulement	- 122	- 1 165	2 427
FLUX DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	- 1 646	- 1 037	2 978
Flux de trésorerie des activités d'investissement et de placement			
Acquisitions et travaux - immeubles de placement	- 149 244	- 18 045	- 2 272
Cessions d'immeubles de placement et d'immobilisations de crédit-bail	-	-	-
Paieement de l'exit tax (taxe de sortie)	-	-	-
Acquisitions de valeurs mobilières	- 65 782	- 3 139	-
Cessions et dividendes de valeurs mobilières	73 056	486	877
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	-	-	-
Autres encaissements et décaissements	-	-	-
FLUX DE TRESORERIE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENT	- 141 969	- 20 698	- 1 395
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Dividende distribué	-	-	-
Solde net des mouvements d'emprunts et dettes financières	- 8 860	21 277	- 1 509
Autres variations financières	- 12 998	-	-
Augmentations de capital	165 654	-	-
FLUX DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT	143 796	21 277	- 1 509
VARIATION DE TRESORERIE	181	- 458	74
Trésorerie à l'ouverture	132	590	515
Trésorerie à la clôture	313	132	589
Variation de trésorerie	181	- 458	74

20.1.1.4 Annexe comptable – Comptes consolidés au 31 décembre 2006

Cette annexe comporte les éléments d'informations complémentaires au bilan et au compte de résultat consolidés avant répartition du bénéfice de la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2006.

Evènements marquants de la période

En février 2006, la société a fusionné par voie d'absorption, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2006, avec la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris, dont elle a repris la dénomination sociale.

Cette fusion s'est réalisée en valorisant les apports à la valeur réelle. Le montant des apports s'est élevé à 100 M€ dont 62 M€ au titre d'un immeuble.

En juillet 2006, une augmentation de capital en numéraire de 70,0 M€ a été réalisée, suivie, en août 2006, d'une augmentation de capital de 12,2 M€ réservée afin de rémunérer un apport partiel d'actif.

Ces opérations ont porté le capital social à 182,3 M€ au 31 décembre 2006.

Il est envisagé une introduction en Bourse de la Société dans le courant du premier trimestre 2007 avec l'adoption corrélative du statut SIIC.

I – PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

A) PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes consolidés de la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris, arrêtés au 31 décembre 2006, sont présentés sur la base des normes comptables IAS / IFRS, telles qu'approuvées par l'Union européenne au 31 décembre 2006.

B) INFORMATIONS SUR LE CHOIX DES METHODES UTILISEES

1. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation regroupe :

- la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris
- la SCI du 4 rue Danton (filiale à 99,9%)
- la SCI Floquet Gréard (filiale à 99,9%)
- la SCI du 136 bis rue de Grenelle (filiale à 99,9%)
- la SCI du 138 bis rue de Grenelle (filiale à 99,9%)

Toutes ces sociétés arrêtent leurs comptes annuels au 31 décembre.

2. Méthode de consolidation

Les sociétés du périmètre sont toutes consolidées par la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris selon la méthode de l'intégration globale.

3. Principaux retraitements effectués dans les comptes consolidés

A – Différence de première consolidation

Lors de l'entrée en périmètre d'une société, l'écart de première consolidation résultant de la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part qu'ils représentent dans les capitaux propres acquis sont traités soit en :

- écart d'évaluation afférent à certains éléments identifiables de l'actif et du passif, classés aux postes des bilans concernés et amortis selon les mêmes règles que les biens auxquels ils sont rattachés ;
- écart d'acquisition, s'il y a lieu, inscrit :
 - lorsqu'il est positif, à l'actif du bilan et faisant l'objet, à chaque clôture, d'une analyse de valeur,
 - lorsqu'il est négatif, repris par le compte de résultat.

A ce jour, les comptes consolidés ne comprennent ni écart d'évaluation, ni écart d'acquisition, les quatre SCI ayant été créées par la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris en 2006.

B – Fiscalité – Impôts différés

Les impositions différées résultant des autres écritures de consolidation et des retraitements spécifiques sont constatées au bilan et au compte de résultat. Il en est de même des impôts différés résultant de différences temporaires significatives sur actifs et passifs identifiables.

Les impôts différés ne font l'objet d'aucune actualisation.

C – Opérations réciproques

Lors de la consolidation des comptes, les créances, dettes, engagements et opérations réciproques entre les sociétés intégrées sont éliminés. De même, les produits et charges intra-groupe ont été neutralisés. Les dividendes des participations intra-groupes sont déduits du résultat consolidé et portés en réserves consolidées.

4. Autres méthodes d'évaluation et principes comptables

A – Opérations de location simple

Evaluation des actifs

La norme IAS 40 définit les règles de comptabilisation des immeubles de placement. Ce dispositif conduit à faire le choix entre l'évaluation des immeubles de pleine propriété, selon la méthode de la « juste valeur » ou bien selon la méthode du coût historique amorti.

En cas d'option pour la « juste valeur », la notion d'amortissement devient sans objet. En cas d'option pour le coût historique, l'approche par composants doit être mise en place pour amortir les immeubles. Cette approche consiste à distinguer plusieurs éléments constitutifs de la valeur d'un même bien immobilier (terrain, gros œuvre, agencements...), amortis chacun sur leur durée d'utilité propre.

La Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris a opté pour la méthode du coût historique, étant précisé que tous les immeubles détenus par la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris au 31 décembre 2006 ont été acquis en 2006.

Outre le terrain, pour chacun des types d'actifs, cinq composants ont été identifiés :

Durée d'amortissement

Gros œuvre	70 ans ou 90 ans selon la nature de l'immeuble
Façades & couverture	35 ans
Installations techniques	25 ans
Ravalement	15 ans
Agencements	9 ans

La durée d'amortissement de chaque composant est calculée à partir de la date d'entrée de l'immeuble dans le patrimoine, sauf en cas de remplacement du composant (à l'occasion d'une réhabilitation, par exemple) ; auquel cas, la date de dernier remplacement du composant s'applique. Il n'a pas été retenu de valeur résiduelle pour aucun des composants identifiés.

Le gros œuvre est amorti sur 70 ans, à l'exception des immeubles de bureaux de très grande qualité, en pierre de taille, et soit classés à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, soit situés à proximité immédiate de monuments historiques parisiens.

Le gros œuvre de la plupart des immeubles de la Société est destiné à durer des siècles et certains en ont déjà donné la preuve.

Frais d'acquisition

Les frais d'acquisition sont répartis entre terrain et constructions, le cas échéant. A ce jour, tous les immeubles de la société ont été acquis, soit sous le régime de la TVA immobilière, soit rémunérés en titres donnant accès au capital. Le montant des frais d'acquisition n'est donc pas significatif pour la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris.

Baux locatifs

La norme IAS 17 prévoit que les conséquences financières de toutes les dispositions définies dans le contrat de bail doivent être étalées sur la durée ferme du bail (étalement sur la première période ferme du bail des éventuelles franchises de loyers consenties aux locataires). Cette norme est sans impact à ce jour pour la société.

Coût des emprunts liés aux opérations de rénovation

Le référentiel IFRS offre l'option de comptabiliser les frais financiers liés aux opérations de construction soit en charges soit en immobilisations.

La Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris, dans la continuité de la règle appliquée pour les comptes en normes françaises, comptabilise les frais financiers en charges selon les principes IFRS.

Dépréciations

A chaque arrêté, la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de sa valeur. Auquel cas, une

dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme la reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations est déterminé en fonction de l'évolution des valeurs vénale, calculées notamment sur base d'expertises fondées sur deux approches : la méthode dite de comparaison et la méthode dite par le revenu.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique "Dépréciations sur actifs".

Immeubles de placement destinés à la vente

Conformément à la norme IFRS 5, les immeubles de placement pour lesquels un processus de vente a été engagé sont, le cas échéant, présentés sous une rubrique distincte du bilan.

Créances rattachées

Les créances rattachées correspondent notamment aux loyers à recevoir.

Créances douteuses

Une créance est considérée comme douteuse en cas d'impayé de plus de trois mois. Les loyers classés en douteux sont provisionnés à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction éventuelle des dépôts de garantie et des sûretés réelles obtenues.

B – Instruments financiers

La société applique les normes IAS 32 et 39.

Classification et évaluation des actifs et passifs financiers

Les normes IFRS imposent de définir les instruments financiers par catégories et de les évaluer à chaque clôture en fonction de la catégorie retenue.

Ainsi, quatre catégories d'actifs sont définies :

- les valeurs mobilières de transaction, évaluées à la juste valeur par le compte de résultat
- les valeurs mobilières disponibles à la vente, évaluées à la juste valeur par les capitaux propres
- les actifs détenus jusqu'à l'échéance, comptabilisés au coût amorti,
- les prêts et créances, comptabilisés au coût amorti.

Deux catégories de passifs financiers sont répertoriées :

- les passifs de transaction, évalués à la juste valeur par le compte de résultat
- les autres passifs, comptabilisés au coût amorti.

L'essentiel des titres non consolidés détenus par la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris sont classés dans la catégorie des actifs disponibles à la vente, à l'exception, le cas échéant, des valeurs mobilières de placement détenues à court terme qui sont classées en actifs de transaction.

Tous les passifs financiers sont comptabilisés au bilan au coût amorti.

La majorité des emprunts étant contractés à des références variables et les frais d'émission n'étant pas significatifs, l'impact de l'amortissement au taux d'intérêt effectif n'est pas significatif.

Instruments de couverture

La société utilise des instruments dérivés dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt. Ces instruments, présentés à leur valeur notionnelle en hors bilan en normes françaises, constituent en normes IFRS des actifs et des passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Ces instruments doivent être qualifiés ou non d'opérations de couverture, dont l'efficacité doit être vérifiée.

La Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris a développé une stratégie de couverture à base de caps. Les primes payées sont entièrement comptabilisées en charges de l'exercice d'acquisition.

Dans les comptes consolidés, les contrats de caps sont comptabilisés en valeur de marché. Lorsqu'une relation de couverture est établie (couverture de flux futurs de trésorerie ou couverture d'investissements), la variation de valeur de l'instrument, correspondant à la seule partie efficace de la couverture est enregistrée en capitaux propres. La variation de la part inefficace (qui correspond à la valeur temps) est toujours enregistrée en résultat.

Ces caps (25,0 M€ en valeur notionnelle) avaient une valeur positive de 1,1 M€ au 31 décembre 2006 (0,6 M€ au 31 décembre 2005), avec une variation pour la part inefficace de -0,3 M€.

C – Options d'achat d'actions et autres avantages sociaux

L'Assemblée Générale Mixte tenue le 28 novembre 2006 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir, au bénéfice des dirigeants et des salariés de la société et des sociétés liées, des options donnant droit à l'achat des actions provenant d'un rachat effectué par la société elle-même, préalablement à l'ouverture de l'option, dans les conditions définies aux articles L 225-179 et suivants du Code de Commerce.

A la clôture de l'exercice, aucun plan de stock options n'a été mis en place au profit des mandataires sociaux ou des salariés de la Société.

D – Information sectorielle

La norme IAS 14 précise la présentation d'une information sectorielle sous les deux formes les plus pertinentes par rapport à l'activité de l'entreprise. Le 1^{er} niveau nécessitant la ventilation de tous les produits ou charges qui peuvent être affectés, le 2^{ème} présentant *a minima* les valeurs des actifs et les revenus.

La Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris présente une analyse sectorielle détaillée en note 22 :

- Niveau 1 : par secteur d'activité (patrimoine de location simple en développement, activités accessoires),
- Niveau 2 : par zone géographique.

NOTE 1 - EVOLUTION DES IMMOBILISATIONS, DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS				
Evolution des immobilisations brutes	31/12/2005	ACQUISITIONS(1)	CESSIONS	31/12/2006
Immeubles de placement	20 472	155 073	2 472	173 074
Immeubles en location - terrains	406	8 590	406	8 590
Immeubles en location - constructions	2 045	3 600	2 045	3 600
Immobilisations en cours	18 022	142 883	21	160 884
Immeubles destinés à la vente				
Immobilisations d'exploitation	3	7		10
TOTAL	20 475	155 080	2 472	173 083
Evolution des amortissements et provisions	31/12/2005	DOTATION	CESSION/REPRISE	31/12/2006
Immeubles de placement	148	71	179	41
Immeubles en location	148	71	179	41
Dépréciations				
Dépréciations des immeubles destinés à la vente				
Dotations des immeubles destinés à la vente				
Immobilisations d'exploitation	3	7		10
TOTAL	151	78	179	51

(1) Dont 61,4 M€ par apport de fusion.

NOTE 2 - IMMEUBLES DE PLACEMENT			
Valeurs nettes	31/12/2005	31/12/2006	Valeur vénale
IMMEUBLES DE PLACEMENT			
Immeubles en location	2 302	12 149	12 200
Immobilisations en cours	18 022	160 884	161 131
Immeubles destinés à la vente			
TOTAL	20 324	173 032	173 331

NOTE 3 - IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION		
Valeurs nettes	31/12/2005	31/12/2006
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	-	-

NOTE 4 - AUTRES ACTIFS NON COURANTS		
Valeurs nettes	31/12/2005	31/12/2006
Instruments de taux d'intérêt (caps)	626	1 088
Impôts différés actif		
Valeurs mobilières disponibles à la vente	8 981	38 518
	<i>dont titres cotés</i>	28 808
Divers		

NOTE 5 - EVOLUTION DES CREANCES D'EXPLOITATION				
	31/12/2005	DOTATIONS	APPORT	REPRISES(1)
31/12/2006				
IMMEUBLES DE PLACEMENT				
Créances clients	2			580
Créances douteuses	34	1	34	-
Provisions	21	1	21	-
Créances douteuses nettes	13	-	13	-
SOLDE CREANCES IMMEUBLES DE PLACEMENT	15	-	-	13
				580
TOTAL GENERAL	15	-	-	13
				580

(1) Ces flux diffèrent de ceux repris au compte de résultat en raison d'apports partiels d'actifs

NOTE 6 - EVOLUTION DES CREANCES DIVERSES		
	31/12/2005	31/12/2006
CREANCES DIVERSES		
Etat (IS - TVA)	8	125
Avances et acomptes		5
Charges constatées d'avance		
Autres créances diverses	660	28
Fonds de roulement		14
Contrat de liquidité		
Acomptes versés sur opérations d'immeubles de placement		1 700
TOTAL GENERAL	668	1 871

NOTE 7 - ECHEANCES DES DETTES FINANCIERES					
Valeurs nettes	A -3 MOIS	3 MOIS A 1 AN	1 A 5 ANS	A +5 ANS	
DETTES FINANCIERES					
A vue	-	-	-	-	-
A terme	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

NOTE 8 - DETTES DIVERSES NON COURANTES		
	31/12/2005	31/12/2006
Impôts différés passif	271	704
Autres dettes (part à plus d'un an)	92	179
Dépôts de garantie	92	179
Dettes fiscales (IS - exit taxe)		
Dettes fiscales et sociales		
Divers		
TOTAL	363	883

NOTE 9 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
	31/12/2005	Dotations/apports fusion	Reprises	31/12/2006
			Utilisées	Non utilisées
Risques et charges diverses	100		35	65
Fiscalité différée				
Impôt sur réserves PVLT				
TOTAL	100		35	65

NOTE 10 - DETTES DIVERSES COURANTES		
	31/12/2005	31/12/2006
Dettes fiscales (IS - exit taxe)		1 290
Dépôts de garantie		
Subventions		
Dettes fiscales et sociales		79
Comptes de régularisation (dont loyers facturés d'avance)		
Autres dettes	10	181
TOTAL	10	1 550

NOTE 11 - EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

Composition des capitaux propres :

	31/12/2005	31/12/2006
CAPITAL	131	182 324
PRIMES LIEES AU CAPITAL SOCIAL		
RESERVES CONSOLIDEES PART GROUPE	1 394	3 196
- Réserves recyclables	1 328	5 020
- Actions propres		- 1 905
- Autres réserves consolidées	66	81
INTERETS MINORITAIRES		
RESULTAT DE LA PERIODE	656	8 341
Part groupe	656	8 341
Part des minoritaires		
TOTAL	2 180	193 861

Evolution au cours de l'année 2006

	31/12/2005	Affectation du résultat	Dividendes distribués par la société mère (1)	Variation de valeur des instruments financiers	Autres variations non monétaires	Augmentations de capital	Variations liées aux mouvements sur actions propres	Résultat de l'exercice 2006	31/12/2006
Capital	131					182 193			182 324
Prime d'émission	-								-
Réserves	1 394			2 890	817		- 1 905		3 196
Réserves groupe	1 394			2 890	817		- 1 905		3 196
Réserves minoritaires	-								-
Résultat	656	- 656						8 341	8 341
Résultat groupe	656	- 656						8 341	8 341
Résultat minoritaire	-								-
Total	2 180	- 656	-	2 890	817	182 193	- 1 905	8 341	193 861

(1) Hors dividende sur actions propres.

NOTE 12 - ECHEANCES DES CAPS (ENCOURS NOTIONNEL)

	A -3 MOIS	3 MOIS A 1 AN	1 A 5 ANS	A +5 ANS
CONTRATS D'ECHANGE DE TAUX D'INTERET				
CONTRATS DE GARANTIE DE TAUX PLAFOND	25 000		10 000	15 000
TOTAL	25 000		10 000	15 000

NOTE 13 - HORS BILAN		
	31/12/2005	31/12/2006
ENGAGEMENTS DONNES		22 100
Engagements d'acquisition d'immeuble de placement		22 100
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit		
ENGAGEMENTS RECUS		10 171
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit		10 171
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit		
ENGAGEMENTS SUR CONTRATS D'INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME	20 000	25 000
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)		
Contrats de garantie de taux plafond (caps)	20 000	25 000

NOTE 14 - PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT		
	31/12/2005	31/12/2006
PRODUITS	761	1 189
<u>Revenus locatifs</u>	742	1 080
Loyers nets	594	886
Charges refacturées	147	147
Autres produits	1	47
<u>Reprises de provisions pour risques et charges</u>	19	100
<u>Reprises de dépréciation d'actifs</u>		9
CHARGES	295	573
<u>Charges sur immeubles de placement</u>	295	573
Dotations aux amortissements	63	71
Charges sur créances douteuses	32	
Charges refacturables	147	147
Charges non refacturables	53	269
Autres charges		86
<u>Dotation de provision pour risques et charges</u>		
<u>Dotation de dépréciation d'actifs</u>		

NOTE 15 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
	31/12/2005	31/12/2006
REPRISE PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	19	100
DOTATION AUX PROVISIONS	-	-

NOTE 16 - AUTRES PRODUITS ET CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION		
	31/12/2005	31/12/2006
Autres produits d'exploitation		
Autres charges d'exploitation	52	209
Frais de personnel		35
Autres frais administratifs	26	130
Impôts, taxes et versements assimilés	5	5
Dotations aux amortissements sur immobilisations d'exploitation		7
Autres charges d'exploitation	21	32

NOTE 17 - COUT DE L'ENDETTEMENT NET		
	31/12/2005	31/12/2006
PRODUITS FINANCIERS	4	84
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	4	50
Intérêts et produits sur instruments financiers (caps)		34
CHARGES FINANCIERES	437	384
Intérêts et charges assimilées	437	384
Intérêts et charges sur instruments financiers (caps)		
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres		
COUT DE L'ENDETTEMENT NET	- 443	- 300

NOTE 18 - DIVIDENDES ET PRODUITS NETS SUR TITRES NON CONSOLIDES		
	31/12/2005	31/12/2006
Dividendes	374	1 935
Produits nets sur cession de valeurs mobilières détenues à des fins de transaction		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières disponibles à la vente	198	6 053
Produits nets sur cession de T.I.A.P. et V.M.P.		

NOTE 19 - VARIATION DE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS		
	31/12/2005	31/12/2006
Variation comptabilisée par le compte de résultat		
Valeurs mobilières de placement & T.I.A.P.		
Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction		
Valeurs mobilières disponibles à la vente (cession effective)		
Instruments de taux d'intérêt		
Caps	111	-298
Variation comptabilisée par les capitaux propres		
Valeurs mobilières disponibles à la vente	1 328	2 308
Instruments de taux d'intérêt		
Part efficace des swaps de couverture		582

NOTE 20 - FISCALITE AU TITRE DE L'EXERCICE EN COURS		
En K€	31/12/2005	31/12/2006
Résultat fiscal taxable droit commun		3 837
Résultat fiscal taxable à 8%		
Résultat fiscal exonéré		
<i>en millions d'euros</i>	31/12/2005	31/12/2006
Impôts sur les sociétés		1 295
Autres variations d'impôts différés/ Perte IFA	8	-32
Total	8	1 263
Détail des actifs et passifs d'impôts différés (en K€)		
	31/12/2005	31/12/2006
Impôts différés passifs	8	- 36
Dont		
Distribution	-	-
Plus value en sursis d'imposition sur titres	8	- 8
Sur immeuble de placement		- 28

NOTE 21 - INFORMATIONS DIVERSES	
<p>A la fin de l'exercice 2006, une équipe de 5 personnes a été constituée et une provision de 35 K€ était passée au titre des rémunérations et des charges sociales. En année pleine 2007, la rémunération du personnel, charges sociales incluses, est estimée à 540 000 €.</p>	
<p>Un montant de 18 000 € correspondant aux jetons de présence alloués aux Membres du Comité d'Audit était également provisionné au 31/12/2006.</p>	
<p>L'Assemblée Générale a autorisé la mise en place d'options d'achat d'actions dans la limite de 1% du capital social. Elle a également autorisé le Conseil d'Administration à procéder à des attributions d'actions gratuites dans la limite de 0,5% du capital au 31/12/2006. Aucune attribution d'actions gratuites ni aucune option d'achat d'actions n'a été consentie par le Conseil d'Administration.</p>	

NOTE 22 - INFORMATION SECTORIELLE

Niveau 1 : par secteur d'activité	TOTAL	Immeubles de placement	Autres activités
Produits d'exploitation	2 996	2 996	
Loyers nets	886	886	
Charges refacturées	147	147	
Autres produits	47	47	
Reprises de dépréciations sur actifs	9	9	
Reprises provision pour risques et charges	100	100	
Charges d'exploitation	573	573	
Dotations aux amortissements et provisions	71	71	
Dotations aux provisions pour créances douteuses			
Dotations aux dépréciations sur actifs			
Dotations aux provisions pour risques et charges			
Charges refacturables	147	147	
Charges non refacturées	269	269	
Autres charges	86	86	
Produits de cession d'immeubles de placement	1 807	1 807	
Dividendes	1 935		1 935
Produits nets sur titres non consolidés	6 053		6 053
RESULTAT D'EXPLOITATION (AVANT FRAIS FINANCIERS ET CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION)	10 411	2 423	7 988
Niveau 2 : par zone géographique			
<i>Répartition des principaux actifs</i>	TOTAL	Paris 6 ^{ème}	Paris 7 ^{ème}
Immeubles de placement (VNC)	173 032	33 949	139 083
<i>Répartition des revenus</i>	TOTAL	Paris	Ile-de-France (1)
Loyers nets des immeubles de placement	886	645	224

(1) loyer provenant d'un immeuble cédé au 30/06/2006

20.1.1.5 Annexe aux comptes retraités IFRS au 31 décembre 2005

1. Base de préparation des comptes

Les états financiers consolidés présentés ont été établis conformément aux IFRS (International Financial Reporting Standards), adoptés par la Communauté européenne dans son règlement n° 1 606 / 2002 du 19 juillet 2002.

Les informations financières comparatives 2004 ont été établies selon le référentiel IFRS en vigueur à la date de préparation des comptes retraités 2005 et en conformité avec les normes IFRS 1 relatives à la première adoption des normes IFRS.

2. Méthodes d'évaluation et principes comptables

Les comptes retraités IFRS correspondent aux comptes sociaux de la société, retraités en normes IFRS, la société n'ayant pas de filiales en 2004 et 2005.

A – Opérations de location simple

Evaluation des actifs

La norme IAS 40 définit les règles de comptabilisation des immeubles de placement. Ce dispositif conduit à faire le choix entre l'évaluation des immeubles de pleine propriété, selon la méthode de la « juste valeur » ou bien selon la méthode du coût historique amorti.

En cas d'option pour la « juste valeur », la notion d'amortissement devient sans objet. En cas d'option pour le coût historique, l'approche par composants doit être mise en place pour amortir les immeubles. Cette approche consiste à distinguer plusieurs éléments constitutifs de la valeur d'un même bien immobilier (terrain, gros œuvre, agencements...), amortis chacun sur leur durée d'utilité propre.

La Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris, qui a opté pour le maintien de la méthode du coût historique, continue d'amortir les immeubles du patrimoine de location simple en adoptant la méthode des « composants ».

Dans le cadre de la première application des normes IFRS, La Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris a choisi de retenir comme valeur nette comptable au 1^{er} janvier 2004 de la quasi-totalité de ses immeubles de placement, la valeur comptable desdits immeubles à cette même date.

Outre le terrain, pour chacun des types d'actifs, cinq composants ont été identifiés :

Durée d'amortissement

Gros œuvre	70 ans ou 90 ans selon la nature de l'immeuble
Façades & couverture	35 ans
Installations techniques	25 ans
Ravalement	15 ans
Agencements	9 ans

La durée d'amortissement de chaque composant est calculée à partir de la date d'entrée de l'immeuble dans le patrimoine, sauf en cas de remplacement du composant (à l'occasion d'une réhabilitation, par exemple) ; auquel cas, la date de dernier remplacement du composant s'applique. Il n'a pas été retenu de valeur résiduelle pour aucun des composants identifiés.

Le gros œuvre est amorti sur 70 ans, à l'exception des immeubles de bureaux de très grande qualité, en pierre de taille, et soit classés à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, soit situés à proximité immédiate de monuments historiques parisiens.

Le gros œuvre de la plupart des immeubles de la Société est destiné à durer des siècles et certains en ont déjà donné la preuve.

Frais d'acquisition

Les frais d'acquisition sont répartis entre terrain et constructions, le cas échéant. A ce jour, tous les immeubles de la société ont été acquis, soit sous le régime de la TVA immobilière, soit rémunérés en titres donnant accès au capital. Le montant des frais d'acquisition n'est donc pas significatif pour la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris.

Provisions pour gros entretien

Les provisions pour gros entretien ne sont pas autorisées selon le référentiel IFRS. Toutefois, une provision est constituée, le cas échéant, dans les comptes sociaux, afin d'assurer un entretien suffisant des immeubles, autorisant ainsi leur relocation à des conditions identiques.

Baux locatifs

La norme IAS 17 prévoit que les conséquences financières de toutes les dispositions définies dans le contrat de bail doivent être étalées sur la durée ferme du bail (étalement sur la première période ferme du bail des éventuelles franchises de loyers consenties aux locataires). Cette norme est sans impact à ce jour pour la société.

Coût des emprunts liés aux opérations de rénovation

Le référentiel IFRS offre l'option de comptabiliser les frais financiers liés aux opérations de construction soit en charges soit en immobilisations.

Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris, dans la continuité de la règle appliquée pour les comptes en normes françaises, comptabilise les frais financiers en charges selon les principes IFRS.

Dépréciations

A chaque arrêté, la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme la reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations est déterminé en fonction de l'évolution des valeurs vénales, calculées notamment sur base d'expertises fondées sur deux approches : la méthode dite de comparaison et la méthode dite par le revenu.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique "Dépréciations sur actifs".

Immeubles de placement destinés à la vente

Conformément à la norme IFRS 5, les immeubles de placement pour lesquels un processus de vente a été engagé sont, le cas échéant, présentés sous une rubrique distincte du bilan.

Créances rattachées

Les créances rattachées correspondent notamment aux loyers à recevoir.

Créances douteuses

Une créance est considérée comme douteuse en cas d'impayé de plus de trois mois. Les loyers classés en douteux sont provisionnés à 100% de leur montant hors taxes sous déduction éventuelle des dépôts de garantie et des sûretés réelles obtenues.

B – Instruments financiers

La société applique les normes IAS 32 et 39.

Classification et évaluation des actifs et passifs financiers

Les normes IFRS imposent de définir les instruments financiers par catégories et de les évaluer à chaque clôture en fonction de la catégorie retenue.

Ainsi, quatre catégories d'actifs sont définies :

- les valeurs mobilières de transaction, évaluées à la juste valeur par le compte de résultat
- les valeurs mobilières disponibles à la vente, évaluées à la juste valeur par les capitaux propres
- les actifs détenus jusqu'à l'échéance, comptabilisés au coût amorti,
- les prêts et créances, comptabilisés au coût amorti.

Deux catégories de passifs financiers sont répertoriées :

- les passifs de transaction, évalués à la juste valeur par le compte de résultat
- les autres passifs, comptabilisés au coût amorti.

L'essentiel des titres non consolidés détenus par la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris sont classés dans la catégorie des actifs disponibles à la vente, à l'exception, le cas échéant, des valeurs mobilières de placement détenues à court terme qui sont classées en actifs de transaction.

Tous les passifs financiers sont comptabilisés au bilan au coût amorti.

La majorité des emprunts étant contractés à des références variables et les frais d'émission n'étant pas significatifs, l'impact de l'amortissement au taux d'intérêt effectif n'est pas significatif.

Instruments de couverture

La société utilise des instruments dérivés dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt. Ces instruments, présentés à leur valeur notionnelle en hors bilan en normes françaises, constituent en normes IFRS des actifs et des passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Ces instruments doivent être qualifiés ou non d'opérations de couverture, dont l'efficacité doit être vérifiée.

La Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris a développé une stratégie de couverture à base de caps. Les primes payées sont entièrement comptabilisées en charges de l'exercice d'acquisition.

Dans les comptes consolidés, les contrats de caps sont comptabilisés en valeur de marché. Lorsqu'une relation de couverture est établie (couverture de flux futurs de trésorerie ou couverture d'investissements), la variation de valeur de l'instrument, correspondant à la seule partie efficace de la couverture est enregistrée en capitaux propres. La variation de la part inefficace (qui correspond à la valeur temps) est toujours enregistrée en résultat.

C – Information sectorielle

La norme IAS 14 précise la présentation d'une information sectorielle sous les deux formes les plus pertinentes par rapport à l'activité de l'entreprise. Le 1^{er} niveau nécessitant la ventilation de tous les produits ou charges qui peuvent être affectés, le 2^{ème} présentant à minima les valeurs des actifs et les revenus.

La Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris présente une analyse sectorielle détaillée en note 6 :

Niveau 1 : par secteur d'activité (patrimoine de location simple en développement, activités accessoires),

Niveau 2 : par zone géographique.

NOTE 1 - EVOLUTION DES IMMOBILISATIONS, DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS				
Evolution des immobilisations brutes	31/12/2004	ACQUISITIONS	CESSIONS	31/12/2005
Immeubles de placement	2 427	18 046		20 472
Immeubles en location - terrains	406			406
Immeubles en location - constructions	2 021	24		2 045
Immobilisations en cours	-	18 022		18 022
Immeubles destinés à la vente				
Immobilisations d'exploitation	3			3
TOTAL	2 429	18 046		20 475
Evolution des amortissements et provisions	31/12/2005	DOTATION	CESSION/REPRISE	31/12/2006
Immeubles de placement	86	62		148
Immeubles en location	86	62		148
Dépréciations				
Dépréciations des immeubles destinés à la vente				
Dotations des immeubles destinés à la vente				
Immobilisations d'exploitation	2	1		3
TOTAL	88	63		151

NOTE 2 - IMMEUBLES DE PLACEMENT			
Valeurs nettes	31/12/2004	31/12/2005	Valeur vénale
IMMEUBLES DE PLACEMENT			
Immeubles en location	2 341	2 302	
Immobilisations en cours	-	18 022	
Immeubles destinés à la vente			
TOTAL	2 341	20 324	22 122

NOTE 3 - AUTRES ACTIFS NON COURANTS		
Valeurs nettes	31/12/2004	31/12/2005
Instruments de taux d'intérêt (caps)	-	626
Impôts différés actif		
Valeurs mobilières disponibles à la vente	6 602	8 981
<i>dont titres cotés</i>		
Divers		

NOTE 4 - EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

Composition des capitaux propres :		
	31/12/2004	31/12/2005
CAPITAL	487	131
PRIMES LIEES AU CAPITAL SOCIAL		
RESERVES CONSOLIDEES PART GROUPE	659	1 394
- Réserves recyclables	659	1 328
- Actions propres		
- Autres réserves consolidées		66
INTERETS MINORITAIRES		
RESULTAT DE LA PERIODE	528	656
Part groupe	528	656
Part des minoritaires		
TOTAL	1 673	2 180

Evolution au cours de l'année 2005

	31/12/20 04	Affectation du résultat	Dividendes distribués par la société mère (1)	Variation de valeur des instruments financiers	Autres variations non monétaires	Augmentations de capital	Variations liées aux mouvements sur actions propres	Résultat de l'exercice 2006	31/12/20 05
Capital	487					- 356			131
Prime d'émission	-								-
Réserves	659	528		- 148	356				1 394
Réserves groupe	659	528		- 148	356				1 394
Réserves minoritaires	-								-
Résultat	528	- 528						656	656
Résultat groupe	528	- 528						656	656
Résultat minoritaire	-								-
Total	1 673	-	-	- 148	356	- 356	-	656	2 180

(1) Hors dividende sur actions propres.

NOTE 5 - PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT		
	31/12/2004	31/12/2005
PRODUITS	790	761
<u>Revenus locatifs</u>	790	742
Loyers nets	622	594
Charges refacturées	168	147
Autres produits	-	1
<u>Reprises de provisions pour risques et charges</u>	6	19
<u>Reprises de dépréciation d'actifs</u>		
CHARGES	308	295
<u>Charges sur immeubles de placement</u>	308	295
Dotations aux amortissements	63	63
Charges sur créances douteuses	9	32
Charges refacturables	168	147
Charges non refacturables	68	53
Autres charges		
<u>Dotation de provision pour risques et charges</u>		
<u>Dotation de dépréciation d'actifs</u>		

20.1.2 Compte de résultat consolidé pro forma de l'exercice clos au 31/12/2006

Afin de faciliter la comparaison, il a été établi à titre d'information complémentaire, un compte de résultat pro forma pour l'exercice clos au 31 décembre 2006 reprenant les activités de l'exercice en supposant que les immeubles de placement acquis en cours d'année 2006 aient été la propriété de la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris depuis le 1^{er} janvier 2006.

Par rapport au compte de résultat consolidé 2006, les différences constatées proviennent très essentiellement des trois immeubles loués suivants :

- l'immeuble du 83, boulevard du Montparnasse (Paris 6^{ème}) dont l'acquisition effective a eu lieu le 31 août 2006 ;
- l'immeuble du 1-1 bis, avenue Charles Floquet (Paris 7^{ème}) dont l'acquisition effective a eu lieu le 13 octobre 2006 ;
- les immeubles du 136 bis et 138 bis, rue de Grenelle (Paris 7^{ème}) dont l'acquisition effective a eu lieu le 28 décembre 2006.

Il n'a pas été établi de bilan pro forma, la comptabilisation de ces trois opérations étant sans incidence sur le bilan de clôture.

En milliers d'euros	31/12/2006	Ajustements pro forma	31/12/2006 (pro forma) (e)
PRODUITS D'EXPLOITATION	1 189	3 780	4 969
Produits sur immeubles de placement	1 189	3 780	4 969
Revenus locatifs	1 080	3 780	4 860
Loyers nets	886	3 780	4 666
Charges refacturées	147	-	147
Autres produits	47	-	47
Reprises de dépréciations d'actifs	9	-	9
Reprises de provisions pour risques et charges	100	-	100
Autres produits d'exploitation	-	-	-
Autres reprises de provisions pour risques et charges	-	-	-
CHARGES D'EXPLOITATION	782	81	863
Charges sur immeubles de placement	573	81	654
Dotations aux amortissements	71	81	152
Charges sur créances douteuses	-	-	-
Dotations aux provisions sur actif	-	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-	-
Charges refacturables	147	-	147
Charges non refacturables	269	-	269
Autres charges	86	-	86
Charges générales d'exploitation	209	-	209
Frais de personnel	35	-	35
Autres frais administratifs	130	-	130
Impôts, taxes et versements assimilés	5	-	5
Dotations aux amortissements et provisions	7	-	7
Autres charges d'exploitation	32	-	32
Autres dotations aux provisions pour risques et charges	-	-	-
Résultat d'exploitation	407	4 066	4 106
Produits financiers	84	-	84
Charges financières	- 384	- 1 033	- 1 417
Coût de l'endettement net	- 300	- 1 033	- 1 333
Dividendes et produits nets sur titres non consolidés	7 988	- 417	7 571
Résultat de cession d'immeubles de placement	1 807	-	1 807
Résultat courant avant impôt et ajustements de valeur	9 902	2 249	12 151
Variation de valeurs des instruments financiers	- 298	-	- 298
Effet des actualisations	-	-	-
Résultat avant impôts	9 604	2 249	11 853
Impôt (y compris impôt différé)	1 263	774	2 037
RESULTAT NET	8 341	1 475	9 816
dont Part des minoritaires	-	-	-
Part du Groupe	8 341	1 475	9 816

20.1.3 Notes complémentaires aux comptes consolidés et aux comptes pro forma au 31 décembre 2006

20.1.3.1 Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2006 :

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Résultat de base par action	0,68 €	74,91 €	16,24 €
Résultat dilué par action	0,68 €	74,91 €	16,24 €

Il n'existe aucun droit donnant accès au capital à terme. Le résultat de base par action est donc égal au résultat dilué par action.

20.1.3.2 Tableaux des variations des capitaux propres :

Le tableau de variation des capitaux propres de l'exercice 2006 reprend la note 11 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2006.

Ce tableau ainsi que le tableau de variation des capitaux propres de l'exercice 2005 auraient dû être placés avant les notes annexes conformément au paragraphe 8-c de la norme IAS 1.

Evolution des capitaux propres au cours de l'exercice 2006

	31/12/2005	Affectation du résultat	Dividendes distribués par la société mère (1)	Variation de valeur des instruments financiers	Autres variations non monétaires	Augmentations de capital	Variations liées aux mouvements sur actions propres	Résultat de l'exercice 2006	31/12/2006
Capital	131					182 193			182 324
Prime d'émission	-								-
Réserves	1 394			2 890	817 (2)		- 1 905		3 196
Réserves groupe	1 394			2 890	817 (2)		- 1 905		3 196
Réserves minoritaires	-								
Résultat	656	- 656						8 341	8 341
Résultat groupe	656	- 656						8 341	8 341
Résultat minoritaire	-								
Total	2 180	- 656	-	2 890	817 (2)	182 193	- 1 905	8 341	193 861

(1) Hors dividende sur actions propres

(2) Correspond à l'affectation du résultat 2005 (656 K€) et pour le solde, à un cap transféré à la société lors de la fusion Inter-Investisseurs / Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris intervenue en février 2006.

Evolution des capitaux propres au cours de l'exercice 2005

	31/12/ 2004	Affectation du résultat	Dividendes distribués par la société mère (1)	Variation de valeur des instruments financiers	Autres variations non monétaires	Augmentations de capital	Variations liées aux mouvement s sur actions propres	Résultat de l'exercice 2005	31/12/ 2005
Capital	487					- 356			131
Prime d'émission	-								-
Réserves	659	528		- 148	356				1 395
Réserves groupe	659	528		- 148	356				1 395
Réserves minoritaires	-								-
Résultat	528	- 528						656	656
Résultat groupe	528	- 528						656	656
Résultat minoritaire	-								-
Total	1 673	-	-	- 148	356	- 356	-	656	2 181

20.1.3.3 Compte de résultat pro forma

Il est précisé que le compte de résultat pro forma a été établi à titre purement illustratif.

En raison de leur nature, ces informations traitent d'une situation hypothétique et par conséquent ne représentent pas la situation financière ni les résultats effectifs de la Société.

Ces informations financières pro forma ont été établies à partir des comptes consolidés 2006 et selon les mêmes méthodes comptables que celles appliquées au 31 décembre 2006.

Il a donc été supposé que ces immeubles avaient été acquis au 1^{er} jour de l'exercice 2006 et compte tenu de cette hypothèse, les principaux ajustements ont porté sur :

- les revenus procurés par les immeubles,
- les amortissements et les charges non refacturables sur immeubles de placement,
- les produits et les frais financiers,
- l'impôt.

20.1.4 Comptes sociaux de l'exercice clos au 31/12/2006

20.1.4.1 Rapport de gestion de l'exercice clos au 31/12/2006

Votre société a fusionné par voie d'absorption, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2006, avec la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris, dont elle a repris la dénomination sociale. Le montant des apports s'est élevé à 100 M€.

En 2006, votre société a développé son patrimoine foncier qui est désormais composé de sept immeubles commerciaux, exclusivement situés dans les 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris,

La société détient en propre :

- **Le 24 rue de l'Université** (7^{ème}), un hôtel particulier classé ISMH, acquis en 2005, de 2.400 m2 environ, auxquels s'ajoutent une cour d'honneur et un jardin. Après rénovation complète, l'immeuble disposera d'une quinzaine de places de parkings en sous-sol,
- **Le 3 avenue Octave Gréard** (7^{ème}), un immeuble indépendant de 10.500 m2 environ, anciennement occupé par la Marine Nationale, acquis lors de la fusion absorption. Un permis de construire pour la création d'une centaine de parkings en sous-sol a été obtenu en cours d'année, autorisant le début des travaux de rénovation en janvier 2007. Cet immeuble avait été acquis auprès de l'Etat, à la suite d'un appel d'offres organisé lors de l'été 2005,
- **Le 83 boulevard du Montparnasse** (6^{ème} – 1.800 m2 environ et 83 parkings), acquis auprès de SIIC de Paris, par voie d'apport partiel d'actif, en août 2006, et entièrement loué,

La société a acquis en cours de l'exercice 2006 4 immeubles à travers 4 SCI dont elle contrôle la 99,99 % du capital :

- **Le 4 rue Danton et 3 rue Suger** (6^{ème} – 3.800 m2 environ), acquis en février 2006 et destiné à être transformé en hôtel de 116 chambres,
- **Le 1-1bis avenue Charles Floquet** (7^{ème} – 3.000 m2 environ), acquis en octobre 2006 et loué à la D.I.A.C.T (ex- DATAR),
- **Les 136 bis et 138 bis rue de Grenelle** (7^{ème}), deux hôtels particuliers indépendants de 2.400 m2 environ, comprenant une cour d'honneur (avec parkings en surface) et un jardin, situés en lisière de l'esplanade des Invalides, occupés par l'Institut Géographique National (IGN).

Egalement, la société a pris les engagements d'acquisition suivants, qui sont comptabilisés au 31 décembre 2006 en hors bilan :

- **Le 209 rue de l'Université** (7^{ème} – 1.300 m2 environ et 31 parkings), situé face au nouveau Musée du quai Branly et entièrement loué, à l'exception de deux étages en travaux,
- **Le 92 rue de Vaugirard** (6^{ème}), immeuble de 4.300 m2 environ à usage d'hôtel, exploité sous la franchise HOLIDAY INN Saint Germain des Prés (134 chambres et 27 parkings).

En outre, à titre de placement, la société a pris une participation de 6,8% du capital de COFITEM-COFIMUR pour un montant de 27,5 M€. La société a réduit sa participation

dans PHRV et détient environ 9% au 31 décembre 2006. Fin 2007, la participation dans PHRV pourrait être cédée après encaissement du coupon afférent à 2006 et dégager une plus value.

Cette politique d'acquisitions a été financée très essentiellement sur fonds propres : le capital social s'élève à 182,3 M€ en fin d'exercice, notamment en raison des augmentations de capital réalisées en juillet et août 2006 (70,0 M€ en numéraire et 12,2 M€ rémunérant un apport d'immeuble).

Le programme de rénovation des immeubles, estimé à 55,0 M€ environ, et les acquisitions en cours seront financées, d'une part, par l'augmentation de capital de 28,9 M€, envisagée lors de l'introduction en bourse de la société en mars 2007, et d'autre part, par un recours modéré à l'emprunt. La société dispose déjà de CAP's (25,0 M€ en valeur notionnelle à des taux plafonds inférieurs à 3%) la protégeant contre une augmentation des taux d'intérêts.

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'assemblée générale au Conseil d'administration relative à la mise en place d'un plan d'options d'achat d'actions, la société détient 123 522 actions au 31 décembre 2006 pour 1 906 K€. Toutes ces actions ont été achetées au cours de l'exercice.

* *
*

Le bénéfice consolidé part du groupe s'établit à 8,3 M€ au 31 décembre 2006, non comparable à l'exercice précédent (0,6 M€). Le bénéfice social est proche du résultat consolidé (8,2 M€).

Plusieurs éléments exceptionnels favorables ont marqué l'année : d'une part des dividendes (1,9 M€) et des plus values de cessions (5,6 M€) sur titres de participations et d'autre part, la vente d'un petit immeuble de bureaux à Créteil (plus value : 1,8 M€).

En revanche, les exercices 2007 et 2008 pourront être marqués par des résultats récurrents faibles, en raison du très important programme de travaux en cours. Toutefois, un résultat probable positif de plusieurs millions d'Euros devrait être atteint en 2007 et 2008.

Il est dans les intentions du Conseil de proposer la mise en report à nouveau de ces résultats.

Par la suite, le Conseil souhaite proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes 2008 de distribuer un dividende de 60 cents d'Euro par action de 15 Euros, soit 4 % du nominal.

Les immeubles, déjà acquis ou devant l'être en 2007, pourraient permettre des loyers annuels en année pleine après travaux de l'ordre de 15 millions d'Euros par an, vers 2008 – 2009 ; ce montant ne constituant pas une prévision mais un objectif. Ce montant serait largement suffisant pour assurer la distribution prévue. En effet, des produits de l'ordre de 17 millions d'Euros semblent pouvoir être atteints en 2009-2010.

En raison des importants travaux en cours, il n'est pas possible de prévoir les dates précises de début de loyers sur certains immeubles, cependant, seul un retournement substantiel du marché rendrait impossible la distribution du dividende envisagé.

La conjoncture actuelle et le taux de non loué dans les 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements, de l'ordre de la moitié du taux moyen parisien, rendent probables la location des immeubles en travaux dans des circonstances favorables.

* *

*

Il vous est donc proposé d'approuver les comptes de l'exercice 2006 tels qu'ils vous ont été présentés et de porter en report à nouveau le bénéfice de l'année après affectation de 413 K€ à la réserve légale, soit 7 849 K€. Ce report à nouveau permettrait de verser un dividende de 0,60 € / action au titre de l'exercice 2008, même s'il n'était pas abondé dans l'avenir.

Il est précisé que la société n'a pas distribué de dividendes au cours des trois derniers exercices.

Egalement, dans le cadre de l'introduction en bourse de la société, qui permettra l'option pour le statut SIIC, il vous est proposé diverses mesures d'ordre technique :

- d'une part, l'adoption du nom commercial de *SIIC des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris*, sous réserve de l'option à ce statut,
- d'autre part, de prévoir une clôture anticipée de l'exercice en cours, à la fin du mois civil au cours duquel aura lieu l'introduction en bourse, suivie d'un 2^{ème} exercice prenant fin le 31 décembre 2007.

A la lecture de ce rapport, nous vous invitons à approuver par votre vote les résolutions qui vous sont soumises.

Le Conseil d'Administration

20.1.4.2 Bilan social au 31/12/2006

En milliers d'euros

	31/12/2006	31/12/2005
ACTIF	211 696	28 574
ACTIF IMMOBILISE	209 551	27 758
Immobilisations d'exploitation	-	-
Immobilisations corporelles		
<i>Immobilisations de location simple</i>	173 451	20 239
Immobilisations	12 149	2 217
Immobilisations en cours	79 610	18 022
Parts et prêts dans les SCI	81 692	-
Immobilisations financières	36 099	7 519
Titres de participation	6 712	7 419
Autres immobilisations financières	27 481	100
Actions propres	1 906	-
ACTIF CIRCULANT	2 146	816
Avances et acomptes	5	-
Créances clients et comptes rattachés	1 902	683
<i>Créances de location simple</i>	106	15
Créances de location simple	106	2
Créances douteuses	-	13
<i>Débiteurs divers</i>	1 796	668
Etat	55	8
Autres créances diverses	1 741	660
Valeurs mobilières de placement	160	-
Sicav	160	-
Autres valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	79	132
Charges constatées d'avance	-	-

En milliers d'euros

31/12/2006

31/12/2005

PASSIF	211 696	28 754
Capital	182 324	131
Primes d'émission, de fusion, d'apport	-	-
Réserves	9	9
Réserve légale	1	1
Réserve spéciale des plus-values à long terme	-	-
Réserves réglementées	8	8
Réserves générales	-	-
Report à nouveau	15	-
FONDS PROPRES (HORS RESULTAT)	182 347	140
Résultat de l'exercice en cours	8 263	15
FONDS PROPRES (Y COMPRIS RESULTAT)	190 610	155
Avances conditionnées	-	600
Provisions pour risques et charges	-	-
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
Dettes et comptes de régularisation	21 086	27 819
Dettes	21 086	27 819
Emprunts et dettes financières	19 456	27 716
Dépôts de garantie	179	92
Dettes fournisseurs	-	1
Dettes sur immobilisations	5	-
Dettes fiscales et sociales	1 292	1
Autres dettes	154	9

20.1.4.3 Compte de résultat social au 31/12/2006

En milliers d'euros	31/12/2006	31/12/2005
PRODUITS D'EXPLOITATION	747	760
Produits sur opérations de location simple	747	760
Loyers nets	490	594
Charges refacturées	147	147
Autres produits	-	1
Reprise de provisions pour risques et charges	100	19
Reprise de provisions pour dépréciation d'actifs	9	-
CHARGES D'EXPLOITATION	683	326
Charges sur opérations de location simple	487	294
Dotations aux amortissements	71	63
Charges sur créances douteuses	-	32
Charges refacturables	147	147
Charges non refacturables	269	53
Charges générales d'exploitation	195	32
Frais de personnel	35	-
Autres frais administratifs	131	26
Impôts, taxes et versements assimilés	5	5
Dotations aux amortissements et provisions	7	-
Autres charges d'exploitation	18	-
RESULTAT D'EXPLOITATION	64	434
PRODUITS FINANCIERS	8 040	553
Intérêts et produits assimilés	45	4
Intérêts et produits sur instruments financiers (caps)	34	-
Produits nets sur cessions de VMP	6 026	175
Dividendes reçus	1 935	374
CHARGES FINANCIERES	394	952
Intérêts et charges assimilées	394	437
Intérêts et charges sur instruments financiers (caps)	-	515
RESULTAT FINANCIER	7 646	- 399
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 939	-
Autres produits exceptionnels	47	-
Plus-values sur cessions d'immeubles de placement	1 892	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	88	21
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 851	- 21
RESULTAT AVANT IMPÔTS	9 561	15
Impôt sur les bénéfices / IFA	- 1 299	-
RESULTAT NET DE LA PERIODE	8 263	15

20.1.4.4 Annexe comptable – Comptes sociaux au 31 décembre 2006

Cette annexe comporte les éléments d'informations complémentaires au bilan et au compte de résultat sociaux avant répartition du bénéfice de la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2006.

Evènements marquants de la période

En février 2006, la société a fusionné par voie d'absorption, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2006, avec la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris, dont elle a repris la dénomination sociale. Cette fusion s'est réalisée en valorisant les apports à la valeur réelle. Le montant des apports s'est élevé à 100 M€ dont 62 M€ au titre d'un immeuble.

En juillet 2006, une augmentation de capital en numéraire de 70,0 M€ a été réalisée, suivie, en août 2006, d'une augmentation de capital de 12,2 M€ réservée afin de rémunérer un apport partiel d'actif.

Ces opérations ont porté le capital social à 182,3 M€ au 31 décembre 2006.

Il est envisagé une introduction en Bourse de la Société dans le courant du premier trimestre 2007 avec l'adoption corrélative du statut SIIC.

PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

A) PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence. La présentation des comptes est conforme au Plan Comptable Général de 1999.

Pour l'établissement des comptes, les conventions suivantes ont notamment été respectées :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,
- principe du coût historique,
- non compensation des actifs et passifs du bilan ainsi que des charges et produits du compte de résultat.

B) INFORMATIONS SUR LE CHOIX DES METHODES UTILISEES

1. Opérations sur immeubles de placement

A – Valeur brute des immobilisations

La valeur brute des immobilisations comprend l'ensemble des éléments constitutifs du prix de revient. Les frais financiers courus pendant la période de construction sont, quant à eux, comptabilisés en charges de l'exercice auquel ils se rapportent.

B – Traitement des frais d'acquisition

Les frais d'acquisition des immeubles de placement sont incorporés au terrain et aux constructions, le cas échéant. A ce jour, tous les immeubles de la société ont été acquis,

soit sous le régime de la TVA immobilière, soit rémunérés en titres donnant accès au capital. Le montant des frais d'acquisition n'est donc pas significatif pour la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris.

C – Amortissement des constructions

La Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris applique pour l'amortissement de son patrimoine, la méthode des « composants » conformément aux règlements CRC 2002-10 et 2004-06.

Outre le terrain, pour chacun des types d'actifs, cinq composants ont été identifiés :

	<u>Durée d'amortissement</u>
Gros œuvre	70 ans ou 90 ans selon la nature de l'immeuble
Façades & couverture	35 ans
Installations techniques	25 ans
Ravalement	15 ans
Agencements	9 ans

La durée d'amortissement de chaque composant est calculée à partir de la date d'entrée de l'immeuble dans le patrimoine, sauf en cas de remplacement du composant (à l'occasion d'une réhabilitation, par exemple) ; auquel cas, la date de dernier remplacement du composant s'applique. Il n'a pas été retenu de valeur résiduelle pour aucun des composants identifiés.

Le gros œuvre est amorti sur 70 ans, à l'exception des immeubles de bureaux de très grande qualité, en pierre de taille, et soit classés à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, soit situés à proximité immédiate de monuments historiques parisiens.

Le gros œuvre de la plupart des immeubles de la Société est destiné à durer des siècles et certains en ont déjà donné la preuve.

D – Provisions pour gros entretien

Une provision est constituée, le cas échéant, afin d'assurer un entretien suffisant des immeubles, autorisant ainsi leur relocation à des conditions identiques.

E – Dépréciations

A chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme la reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations est déterminé en fonction de l'évolution des valeurs vénales, calculées notamment sur base d'expertises fondées sur deux approches : la méthode dite de comparaison et la méthode dite par le revenu.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique "Dépréciations sur actifs".

F – Créances rattachées

Les créances rattachées correspondent notamment aux loyers à recevoir.

G – Créances douteuses

Une créance est considérée comme douteuse en cas d'impayé de plus de trois mois. Les loyers classés en douteux sont provisionnés à 100% de leur montant hors taxes sous déduction éventuelle des dépôts de garantie et des sûretés réelles obtenues.

2. Immobilisations financières

La société a décidé, à titre accessoire, de détenir des titres de placement et de participation de sociétés exerçant une activité similaire ou connexe à la sienne.

- Titres de participations et autres immobilisations financières : une valeur d'inventaire est calculée pour chaque titre à partir de différents éléments : cours de Bourse, valeur d'utilité, valeur économique. Ces titres sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition diminuée, le cas échéant, d'une provision spécifique lorsque la valeur d'inventaire du titre est inférieure à sa valeur d'acquisition.

- Valeurs mobilières de placement : elles sont inscrites à leur prix de revient ; une provision pour dépréciation est enregistrée lorsque la valeur de marché des titres cotés ou la valeur probable de négociation des titres non cotés est inférieure à leur valeur comptable.

3. Opérations sur instruments financiers

Caps

La société a recours à des opérations de caps, destinées à se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts et des lignes de crédit confirmées non utilisées contractés à des références variables. Les primes constitutives du prix d'achat des caps sont comptabilisées, pour leur totalité, en charges de l'exercice au cours duquel ces opérations sont initiées, les produits éventuels n'étant enregistrés qu'à l'occasion de leur encaissement effectif. Cette méthode permet notamment d'éviter de déprécier le montant des primes à étaler lorsque les taux baissent.

Les caps conclus par la société correspondent à des opérations de couverture affectée, et ne donnent pas lieu à des valorisations de marché. A titre indicatif, au 31/12/2006, la valorisation des caps fait ressortir une plus-value latente d'environ 1,1 M€.

NOTE 1 - EVOLUTION DES IMMOBILISATIONS, DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS				
Evolution des immobilisations brutes	31/12/2005	ACQUISITIONS	CESSIONS	31/12/2006
Immeubles de placement	20 386	155 481	2 364	173 502
Immeubles en location - terrains	391	8 590	391	8 590
Immeubles en location - constructions	1 974	3 600	1 974	3 600
Immobilisations en cours	18 022	61 588		79 609
Immeubles destinés à la vente				
Part dans les SCI		400		400
Prêts dans les SCI		81 303		81 303
Immobilisations d'exploitation	3	7		10
TOTAL	20 389	155 488	2 364	173 511
Evolution des amortissements et provisions	31/12/2005	DOTATION	CESSION/ REPRISE	31/12/2006
Immeubles de placement	147	83	178	52
Immeubles en location	147	72	178	41
Dépréciations				
Dépréciations des immeubles destinés à la vente				
Dotations des immeubles destinés à la vente				
Parts dans les SCI		11		11
Immobilisations d'exploitation	3	7		10
TOTAL	149	90	178	62

NOTE 2 - IMMEUBLES DE PLACEMENT			
Valeurs nettes	31/12/2005	31/12/2006	Valeur vénale
IMMEUBLES DE PLACEMENT			
Immeubles en location	2 218	12 149	12 200
Immobilisations en cours	18 022	79 609	79 700
Immeubles destinés à la vente			
TOTAL	20 239	91 758	91 900

NOTE 3 - IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION		
Valeurs nettes	31/12/2005	31/12/2006
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	-	-
TOTAL	-	-

NOTE 4 - EVOLUTION DES CREANCES D'EXPLOITATION					
	31/12/2005	DOTATIONS	APPORT (1)	REPRISES (1)	31/12/2006
IMMEUBLES DE PLACEMENT					
Créances clients	2				106
Créances douteuses	34		1	34	1
Provisions	21		1	21	1
Créances douteuses nettes	13		-	13	-
SOLDE CREANCES IMMEUBLES DE PLACEMENT	15	-	-	13	106
TOTAL GENERAL	15	-	-	13	106

(1) Les flux ne correspondent pas au compte de résultat suite à la vente de l'immeuble de Créteil, les provisions étant déduction faite du dépôt de garantie.

NOTE 5 - EVOLUTION DES CREANCES DIVERSES		
	31/12/2005	31/12/2006 (1)
CREANCES DIVERSES		
Etat (IS - TVA)	8	55
Avances et acomptes		5
Charges constatées d'avance		
Autres créances diverses	660	28
Fonds de roulement		14
Contrat de liquidité		
Acomptes versés sur opérations d'immeubles de placement		1 700
TOTAL GENERAL	668	1 801

(1) L'ensemble des créances diverses a une échéance à moins d'un an.

NOTE 6 - ECHEANCES DES DETTES FINANCIERES					
	Valeurs nettes	A -3 MOIS	3 MOIS A 1 AN	1 A 5 ANS	A +5 ANS
DETTES FINANCIERES					
A vue	11	11	-	-	-
A terme	19 445	19 445	-	-	-
	19 456	19 456	-	-	-

NOTE 7 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	31/12/2005	Dotations/ apports fusion	Reprises	Non Utilisées utilisées	31/12/2006
Risques et charges diverses	-	100	35	65	-
Fiscalité différée	-	-	-	-	-
Impôt sur réserves PVL	-	-	-	-	-
TOTAL	-	100	35	65	-

NOTE 8 - DETTES DIVERSES COURANTES

	31/12/2005	31/12/2006 (1)
Dettes fiscales (IS-exit taxe)		1 290
Dépôts de garantie	92	179
Dettes fiscales et sociales		2
Dettes sur immobilisations		5
Autres dettes	10	154
TOTAL	102	1 630

(1) L'ensemble des dettes diverses a une échéance à moins d'un an.

NOTE 9 - PLACEMENTS ET PARTICIPATIONS

TITRES A REVENUS VARIABLES

	Sociétés cotées			Sociétés non cotées		
	Montants bruts	Provisions	Valeur de marché	Montants bruts	Provisions	Valeur Nette
Titres de participation	27 481		28 808	6 711	-	-
Titres de placement	160		160			
Actions propres				1 906		
TOTAL	27 641		28 968	8 617	-	-

Dans le cadre de l'autorisation donnée au Conseil d'Administration relative à la mise en place d'un plan d'options d'achat d'actions, la Société détient 123 522 actions au 31/12/2006 pour 1 906 K€. Toutes ces actions ont été achetées au cours de l'exercice.

MOUVEMENTS SUR LES PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME

	31/12/2005	Augmentations ou transferts	Cessions	Moins- values de cessions	Plus-values de cession	31/12/2006
Actions (Provisions)	7 417	6 711	7 417	-	5 574	6 711
Valeur nette comptable						

NOTE 10 - EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES				
Augmentation de capital				
Catégorie des titres	A l'ouverture de l'exercice	Nombre de titres créés pendant l'exercice	A la clôture de l'exercice	Valeur nominale
Actions	8 757	12 146 149	12 154 906	15
Variation des capitaux propres (en K€)				
Capitaux propres au 31/12/2005				154 877
Résultat de l'exercice				8 262 821
Augmentation de capital consécutive à la fusion absorption				100 002 240
Augmentation de capital consécutive à l'apport d'un immeuble				12 189 990
Augmentation de capital en numéraire				70 000 005
Capitaux propres au 31/12/2006				190 609 933

NOTE 11 - TABLEAU DES ENTREPRISES LIEES		
Les mouvements concernant les entreprises liées se présentent comme suit :		
	Entreprises liées	Entreprises avec laquelle la Société a un lien de participation
Parts dans les SCI	400	
Prêts (avances financières accordées)	81 303	
Autres dettes (avances financières reçues)		
Produits financiers		
Intérêts perçus	-	-
Dividendes reçus	-	-
Charges financières		
Intérêts versés	-	-

NOTE 12 - ECHEANCES DES CAPS (ENCOURS NOTIONNEL)				
	A -3 MOIS	3 MOIS A 1 AN	1 A 5 ANS	A +5 ANS
Contrats d'échange de taux d'intérêt	-	-	-	-
Contrats de garantie de taux plafond	25 000	-	10 000	15 000
TOTAL	25 000	-	10 000	15 000

NOTE 13 - HORS BILAN		
	31/12/2005	31/12/2006
ENGAGEMENTS DONNES		22 100
Engagements d'acquisition d'immeuble de placement		22 100
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit		
ENGAGEMENTS RECUS		10 171
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit		10 171
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit		
ENGAGEMENTS SUR CONTRATS D'INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME	20 000	25 000
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)		
Contrats de garantie de taux plafond (caps)	20 000	25 000

NOTE 14 - PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT		
	31/12/2005	31/12/2006
PRODUITS	761	747
Revenus locatifs	742	638
Loyers nets	594	490
Charges refacturées	147	147
Autres produits	1	-
Reprises de provisions pour risques et charges	19	100
Reprises de dépréciation d'actifs	-	9
CHARGES	295	317
Charges sur immeubles de placement	295	487
Dotations aux amortissements	63	71
Charges sur créances douteuses	32	-
Charges refacturables	147	147
Charges non refacturables	53	269
Autres charges	-	-
Dotation de provision pour risques et charges	-	-
Dotation de dépréciation d'actifs	-	-

NOTE 15 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
	31/12/2005	31/12/2006
REPRISE PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	19	100
DOTATION AUX PROVISIONS	-	-

NOTE 16 - PRODUITS ET CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION		
	31/12/2005	31/12/2006
Autres produits d'exploitation	-	-
Autres charges d'exploitation	31	195
Frais de personnel	-	35
Autres frais administratifs	26	130
Impôts, taxes et versements assimilés	5	5
Dotations aux amortissements sur immobilisations d'exploitation	-	7
Autres charges d'exploitation	-	18

NOTE 17 - COÛT DE L'ENDETTEMENT NET		
RESULTAT FINANCIER	31/12/2005	31/12/2006
Produits nets sur cession de VMP	990	6 026
Produits d'intérêts	4	45
Autres produits financiers	-	34
Revenus des valeurs mobilières de placement	374	1 935
Charges d'intérêts	- 437	- 364
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières	- 815	-
Autres charges financières	- 515	- 30
Total	- 399	7 646

NOTE 18 - RESULTAT EXCEPTIONNEL		
	31/12/2005	31/12/2006
Plus-value de cession	-	1 892
Produits exceptionnels divers	-	47
Charges exceptionnelles diverses	22	- 88
Total	22	1 851

NOTE 19 - IMPOTS SUR LES BENEFICES	
<p>L'impôt ressort au 31 décembre 2006 à la somme de 1 299 K€, y compris la contribution additionnelle de 1,5 % et la contribution sociale de 3,3%.</p> <p>La Société ne dispose plus de déficit reportable au 31/12/2006. L'accroissement et l'allègement de la dette future d'impôt est non significative.</p>	

NOTE 20 - INFORMATIONS DIVERSES

A la fin de l'exercice 2006, une équipe de 5 personnes a été constituée et une provision de 35 K€ était passée au titre des rémunérations et des charges sociales. En année pleine 2007, la rémunération du personnel, charges sociales incluses, est estimée à 540 000 €.

Un montant de 18 000 € correspondant aux jetons de présence alloués aux Membres du Comité d'Audit était également provisionné au 31/12/2006.

L'Assemblée Générale a autorisé la mise en place d'options d'achat d'actions dans la limite de 1% du capital social, elle a également autorisé le Conseil à procéder à des attributions d'actions gratuites dans la limite de 0,5% du capital au 31/12/2006. Aucune attribution d'actions gratuites et aucune option d'achat d'actions n'a été consentie par le Conseil d'Administration.

NOTE 21 – FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	% de capital détenu	Capitaux propres	Résultat du dernier exercice
SCI DANTON	99,99 %	89 009	- 10 991
SCI FLOQUET	99,99 %	530 716	430 716
SCI DU 136 BIS RUE DE GRENELLE	99,99 %	112 241	12 241
SCI DU 138 BIS RUE DE GRENELLE	99,99 %	104 937	4 937

20.1.4.5 Résultats et autres éléments caractéristiques de la société au cours des cinq derniers exercices

En €

NATURE DES INDICATIONS	2002	2003	2004	2005	2006
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
- Capital social	487 500	487 500	487 500	131 355	182 323 590
- Nombre d'actions ordinaires existantes	32 500	32 500	32 500	8 757	12 154 906
- Nombre d'actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	-	-	-	-	-
- Nombre maximal d'actions à créer :	-	-	-	-	-
- Par conversion d'obligations	-	-	-	-	-
- Par exercice de droit de souscription	-	-	-	-	-
OPERATION ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
- Chiffre d'affaires hors taxes	456 031	547 511	621 626	593 791	490 112
- Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(109 046)	(25 910)	627 736	91 069	9 541 445
- Impôts sur la société	-	-	-	-	1 294 741
- Participation salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
- Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(118 776)	(46 085)	470 754	15 014	8 262 820
- Résultat distribué	-	-	-	-	-
RESULTAT PAR ACTION					
- Résultat après impôts, participation des salariés, avant dotations aux amortissements et provisions	(3,36)	(0,80)	19,31	12,46	0,78
- Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(3,65)	(1,42)	14,48	1,71	0,68
- Dividende net attribué à chaque action	-	-	-	-	-
PERSONNEL					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	-	-	-	-	5*
- Montant de la masse salariale de l'exercice	-	-	-	-	35 287
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales)	-	-	-	-	-

* Effectif au 31 décembre 2006

20.1.4.6 Renseignements sur les filiales et participations*

En milliers d'euros

Caractéristiques	Parts dans les SCI de location simple				Autres participations
	SCI DU 4 RUE DANTON**	SCI FLOQUET GREARD***	SCI DU 136 BIS RUE DE GRENELLE***	SCI DU 138 BIS RUE DE GRENELLE***	Total global
Capital social	100	100	100	100	
Autres capitaux propres	-	-	-	-	
% du capital détenu / de droits de vote	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %	
Valeur d'inventaire brute	99	99	99	99	34 194
Valeur d'inventaire nette	99	99	99	99	34 194
Prêts et avances consentis	21 800	31 142	20 239	8 166	-
Montant des cautions et avals fournis	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires du dernier exercice	-	379	12	5	171 681
Résultat du dernier exercice	- 11	431	12	5	30 952
Produits distribués à la Société au cours du dernier exercice	-	-	-	-	1 935

** Cette SCI a clôturé son premier exercice comptable au 31 décembre 2006.

*** Ces trois SCI constituées en septembre et décembre 2006 clôtureront leur premier exercice au 31 décembre 2007.

* Afin de se conformer au modèle PCG, la présentation du tableau ci-dessus des filiales et des participations de la Société a été modifiée, par rapport à celui figurant dans les comptes certifiés par les Commissaires aux Comptes et ayant fait l'objet d'un rapport.

20.1.5 Comptes sociaux de l'exercice clos au 31/12/2005

20.1.5.1 Rapport de gestion de l'exercice clos au 31/12/2005

L'activité de l'exercice 2005 se traduit par un résultat net à l'équilibre de 15 K€, à comparer à un bénéfice de 471 K€ au titre de l'exercice 2004.

Ce résultat provient d'un chiffre d'affaires de 594 K€ (contre 622 K€ en 2004) correspondant d'une part à la location de l'immeuble de bureaux de Créteil et d'autre part à la poursuite de l'activité de gestion locative qui a été arrêtée au 30 septembre 2005.

Les charges d'exploitation, qui s'élèvent à 325 K€ (contre 416 K€ en 2004), ont diminué essentiellement en raison de l'amortissement sur l'exercice 2004 des frais d'acquisition de l'immeuble de Créteil.

Le résultat financier est négatif (399) K€ en 2005, à comparer à 121 K€ en 2004. Les produits financiers des participations détenues par votre société (378 K€) et la plus-value sur la cession de valeurs mobilières de placement (175 K€) réalisée par votre société ne couvrent pas la totalité des charges financières (952 K€) qui ont augmenté. En effet, pour se couvrir contre une éventuelle hausse des taux d'intérêts, votre société a acquis deux caps dont les primes d'achat (515 K€) ont été intégralement passées en charge de l'exercice.

La variation du résultat net d'un exercice à l'autre est essentiellement liée à l'acquisition des caps par la société.

Nous vous proposons d'affecter en report à nouveau le résultat net de l'exercice écoulé, ce qui portera le solde de ce compte de 7 € à 15 021 €.

Après examen de la situation de la société telle qu'elle ressort des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2005 et en tenant compte de l'avance conditionnée, à hauteur de 600 K€, d'une partie du compte-courant détenu par P.H.R.V., les fonds propres et assimilés d'INTER-INVESTISSEURS s'établissent à 754 878 €.

Enfin nous vous informons qu'aucun dividende n'a été distribué depuis la création de votre société.

INTER-INVESTISSEURS s'est porté acquéreur fin 2005 d'un immeuble de bureaux de 2 350 m² situé 24, rue de l'Université à Paris 7^{ème} destiné à être restructuré. Votre société débute ainsi la constitution d'un patrimoine de bureaux de grande qualité situé sur la rive gauche de Paris.

Dans le cadre du renforcement de la vocation foncière et immobilière de la société, il est apparu opportun d'organiser son rapprochement avec la FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS afin de rationaliser les structures et de faciliter la poursuite d'un objectif qui serait d'introduire l'ensemble fusionné en Bourse à moyen terme et d'adopter le statut des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC).

La FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS développe un patrimoine constitué d'immeubles de placement dans Paris intra-muros. Elle a notamment acquis sur la rive gauche un immeuble de 10 500 m² de bureaux, au 3, avenue Octave Gréard à Paris 7^{ème} et a pris l'engagement d'achat d'un immeuble de 3 200 m² de bureaux au 4, rue Danton et 3, rue Suger à Paris 6^{ème}, qui sera détenu au travers de la SCI DU 4 RUE DANTON.

Des inventaires et bilans de chacune des sociétés ont été réalisés au 31 décembre 2005, date de clôture du dernier exercice social, après répartition du résultat de l'exercice. Ils ont permis de déterminer les conditions dans lesquelles les éléments d'actif et de passif seront respectivement apportés à INTER-INVESTISSEURS ou pris en charge par elle au titre de la fusion.

La société FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS a fait l'objet d'une évaluation au 1^{er} janvier 2006 : la société ayant été constituée très récemment, la valeur réelle des éléments d'actif apportés correspond à leur valeur comptable. L'actif net n'a pas été réestimé, sa constitution récente ne permettant pas de tenir compte de plus-values latentes. Cette valorisation permet d'obtenir l'actif net apporté qui se décompose de la manière suivante :

- L'ensemble des éléments d'actif étant apporté pour une valeur évaluée à :	100 108 413 €
- Le passif pris en charge par la société bénéficiaire de l'apport s'élevant à :	<u>106 170 €</u>
L'actif net apporté s'élève donc à :	100 002 243 €

Les critères retenus pour comparer les sociétés concernées par l'opération relèvent des pratiques usuelles en matière de fusion. Pour INTER-INVESTISSEURS, une approche par l'actif net réévalué a été considérée comme la méthode la plus pertinente, s'agissant d'une société immobilière non cotée.

Ces méthodes, dont le détail est donné dans le projet de Traité de fusion, joint au présent rapport et mis à disposition des actionnaires, ont conduit à retenir une parité de 1 action INTER-INVESTISSEURS de 15 € de nominal contre 23 actions FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS.

Compte tenu du rapport d'échange proposé, INTER-INVESTISSEURS augmentera son capital d'une somme nette de 4 347 825 € par création de 289 855 actions nouvelles de 15 € chacune.

Ces actions seront dès leur création soumises à toutes les dispositions statutaires, étant précisé qu'elles auront droit, pour la première fois, au dividende servi au titre de l'exercice en cours ouvert le 1^{er} janvier 2006.

Ces actions seront créées sous la forme nominative.

Après fusion, le capital social de INTER-INVESTISSEURS sera ainsi de 4 479 180 €, divisé en 298 612 actions de 15 € de nominal chacune.

La prime de fusion serait alors de 95 654 418 € compte tenu :

- du montant net de l'apport de la société FONCIERE DES 6 ^{ème} ET 7 ^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS s'élevant à :	100 002 243 €
- et de la valeur nominale des actions à créer par INTER-INVESTISSEURS en rémunération de l'apport de la FONCIERE DES 6 ^{ème} ET 7 ^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS s'élevant à :	4 347 825 €

En cas d'approbation de la fusion, il sera immédiatement proposé aux associés de procéder à une augmentation de capital par incorporation de la prime de fusion, pour le porter à 100,1 M€.

Le régime fiscal de faveur des fusions, dont le détail est présenté dans le traité de fusion, est applicable à cette opération.

La présente fusion aura un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2006. Les opérations de la société FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS seront considérées comme accomplies par la société INTER-INVESTISSEURS à compter du 1^{er} janvier 2006.

Conformément à l'article L 236-4 du Code de Commerce, la réalisation de la fusion-absorption de la FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS, entraînera, dès votre approbation, la dissolution sans liquidation de celle-ci et la transmission universelle de son patrimoine.

A l'issue de cette opération, nous vous proposons d'adopter la dénomination sociale de la société absorbée FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS.

Après lecture du rapport de gestion, des rapports des Commissaires à la fusion et du Traité de fusion, nous vous invitons à approuver le bilan, le compte de résultat, l'annexe, ainsi que les résolutions que nous soumettons à votre Assemblée.

Le Président

20.1.5.2 Bilan social au 31/12/2005

En milliers d'euros	31/12/2005	31/12/2004
ACTIF	28 574	7 741
ACTIF IMMOBILISE	27 758	7 122
Immobilisation d'exploitation		
Immobilisations corporelles		
<i>Immobilisation de location simple</i>	20 239	2 256
Immobilisations	2 217	2 256
Immobilisation en cours	18 022	
Parts et prêts dans SCI		
Immobilisations financières	7 519	4 866
Titres de participation	7 419	4 865
Autres immobilisations financières	100	
ACTIF CIRCULANT	816	619
Avances et acomptes		
Créances clients et comptes rattachés	683	29
<i>Créances de location simple</i>	15	24
Créances de location simple	2	23
Créances douteuses	13	1
 <i>Débiteurs divers</i>	 668	 5
Etat	8	4
Autres créances diverses	660	
Valeurs mobilières de placement		
Sicav		
Autres valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	132	590
Charges constatées d'avance		

En milliers d'euros

31/12/2005

31/12/2004

PASSIF	28 574	7 741
Capital	131	487
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Réserves	9	9
Réserve légale	1	1
Réserve spéciale des plus-values à long terme		
Réserves réglementées	8	8
Réserves générales		
Report à nouveau		-827
FONDS PROPRES (HORS RESULTAT)	140	-331
Résultat de l'exercice en cours	15	471
FONDS PROPRES (Y COMPRIS RESULTAT)	155	140
Avance conditionnées	600	600
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Dettes et comptes de régularisation	27 819	7 001
Dettes	27 819	7 001
Emprunts et dettes financières	27 716	6 439
Dépôts de garantie	92	87
Dettes fournisseurs	1	1
Dettes sur immobilisations		
Dettes fiscales et sociales	1	12
Autres dettes	9	462

20.1.5.3 Compte de résultat social au 31/12/2005

En milliers d'euros	31/12/2005	31/12/2004
PRODUITS D'EXPLOITATION	760	796
Produits sur opérations de location simple	760	796
Loyers nets	594	622
Charges refacturées	147	168
Autres produits	1	
Reprise provisions pour risques et charges	19	6
CHARGES D'EXPLOITATION	326	416
Charges sur opérations de location simple	294	393
Dotations aux amortissements	63	148
Charges sur créances douteuses	32	9
Charges refacturables	147	168
Charges non refacturables	53	69
Charges générales d'exploitation	32	23
Frais de personnel		
Autres frais administratifs	26	23
Impôts, taxes et versements assimilés	5	
Dotations aux amortissements et provisions		
Autres charges d'exploitation		
RESULTAT D'EXPLOITATION	434	379
PRODUITS FINANCIERS	553	338
Intérêts & produits assimilés	4	
Intérêts et produits sur instruments financiers (caps)		
Produits nets sur cessions de VMP	175	45
Dividendes reçus	374	293
CHARGES FINANCIERES	952	216
Intérêts & charges assimilées	437	216
Intérêts et charges sur instruments financiers (caps)	515	
RESULTAT FINANCIER	- 399	121
PRODUITS EXCEPTIONNELS		1
Autres produits exceptionnels		
Plus-values sur cessions d'immeubles de placement		1
CHARGES EXCEPTIONNELLES	21	31
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 21	- 31
RESULTAT AVANT IMPOT	15	471
Impôt sur les bénéfices/ IFA		
RESULTAT NET DE LA PERIODE	15	471

20.1.5.4 Annexe comptable – Comptes sociaux au 31/12/2005

1 – REGLES ET METHODES COMPTABLES

A- Application des conventions comptables

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence. Les conventions suivantes ont notamment été respectées :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.

L'exercice social de la société commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

B- Méthode d'évaluation

La présentation des comptes est conforme au Plan Comptable 1982, à la loi du 30 avril 1983 et au décret du 29 novembre 1983. Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

La valeur brute des éléments inscrits en comptabilité a été pratiquée par référence à la méthode dite des coûts historiques.

- Immobilisations corporelles

L'application des nouvelles règles comptables sur les actifs applicables au 1^{er} janvier 2005 n'empêche pas de conséquences significatives pour la société. Outre une immobilisation en cours, la société détient un immeuble obtenu suite à une levée d'option dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier. Dans ce contexte, le coût d'acquisition de cet immeuble a été intégralement affecté au composant « structure – gros œuvre ». Les immobilisations sont portées au bilan pour leur coût d'acquisition. La dépréciation relative à l'usage de ces biens est comptabilisée par un amortissement étalé sur une durée de vie estimée selon le mode linéaire ou le mode dégressif :

- Constructions 30 ans
- Autres immobilisations corporelles 3 à 10 ans

Les frais d'acquisitions des immobilisations sont incorporés au coût d'acquisition.

- Immobilisations financières

Titres de participations :

La valeur des titres de participation correspond au prix d'achat, sans frais. Une valeur d'inventaire est calculée pour chaque titre à partir de différents éléments : valeur d'usage, valeur économique, valeur d'utilité. Lorsque cette valeur est inférieure à la valeur d'origine, une provision est constituée.

Titres de placement :

Pour les titres cotés, lorsque le cours de bourse est inférieur au prix d'acquisition, il est procédé à la constitution d'une provision pour dépréciation.

- Stock et en-cours
Néant

2 – INFORMATIONS SUR CERTAINS POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

A- Actif immobilisé

Variation des valeurs brutes

	31/12/2004	Acquisitions	Cessions	31/12/2005
Immobilisations incorporelles	86 342	-	-	86 342
Immobilisations corporelles	2 343 713	18 045 142	-	20 388 855
Immobilisations financières	4 873 541	3 139 984	486 310	7 426 991
Total	7 303 598	22 085 126	1 386 310	28 002 414

Variation des amortissements

	31/12/2004	Dotations	Reprises	31/12/2005
Immobilisations incorporelles	86 342	-	-	86 342
Immobilisations corporelles	87 205	62 524	-	149 729
Total	173 547	62 524	-	236 071

Variation des provisions

	31/12/2004	Augmentations	Diminutions	31/12/2005
Provisions pour dépréciation	7 894	250	-	8 144
Total	7 894	250	-	8 144

B- Créances

Le poste « Autres Créances » se décompose comme suit :

Etat - IFA	7 125
Autres impôts	724
Autres créances	<u>660 000</u>
	667 849

Ces créances ont une échéance inférieure à un an.

C- Disponibilités

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque sont évaluées à leur valeur nominale.

D- Charges constatées d'avance

Néant.

E- Fonds propres

Le capital social est composé de 8 757 parts de 15 € de nominal. Il est entièrement libéré.

	31/12/2004	Augmentations	Diminutions	31/12/2005
Capital	487 500		356 145	131 355
Réserve légale	541			541
Réserve indisponible	7 959			7 959
Report à nouveau	-826 892	826 899		7
Résultat de l'exercice	470 754	15 014	470 754	15 014
Avance conditionnée	600 000			600 000
Capitaux propres	739 862	841 913	826 899	754 878

F- Provisions

L'évolution des provisions peut se synthétiser comme suit :

	31/12/2004	Dotation	Reprise	31/12/2005
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	7 618	31 904	18 622	20 900
Total	7 618	-	-	20 900

G- Emprunts et dettes financières divers

Les emprunts et dettes financières s'élèvent à 27 808 433 € au 31 décembre 2005, à comparer à 6 526 634 € au 31 décembre 2004.

Ce poste correspond, essentiellement, à hauteur de 7 800 000 € à la valeur nominale d'un emprunt consenti par G.E.I., société-mère d'INTER-INVESTISSEURS, à sa filiale, à hauteur de 1 690 000 € au compte courant d'associé entre P.H.R.V. et INTER-INVESTISSEURS et à hauteur de 18 000 000 € à la valeur nominale d'un emprunt consenti par la FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS.

Ces dettes ont une échéance inférieure ou égale à 1 an, renouvelable.

Une avance conditionnée a également été consentie par P.H.R.V. à hauteur de 600 000 €. Cette dette a une échéance supérieure à 1 an.

H- Engagements hors-bilan

La société a conclu des contrats de cap afin de se couvrir contre une éventuelle hausse des taux d'intérêts. La prime payée a été intégralement passée en charge de l'exercice.

Contrepartie	Notionnel	Date de départ	Date de fin	Durée en années	Taux plafond	Prime payée
BNP Paribas	10 000 000	23/08/2005	23/08/2012	7	2.90 %	328 000
BNP Paribas	10 000 000	09/09/2005	09/09/2011	6	3,00 %	186 500
Total	20 000 000					514 500

I - Autres passifs

Les dettes envers les fournisseurs s'élèvent à 1 177 € au 31 décembre 2005. Le montant des autres dettes s'élève à 8 804 €. Les dettes fiscales et sociales s'élèvent à 600 €.

Ces dettes ont une échéance inférieure ou égale à 1 an.

J- Fiscalité latente

Au 31 décembre 2005, le total des déficits ordinaires reportables s'élève à 297 K€. Le montant des amortissements réputés différés restant à reporter est de 26 K€.

K- Filiales et participations

	Part détenue	Valeur brute des titres	Capital social	Capitaux propres avant résultat	Résultat du dernier exercice clos
PHRV	11 %	7 418 064	40 710 000	70 216 668	15 349 335

Données extraites des comptes sociaux au 31 décembre 2005.

S'agissant du chiffre d'affaires hors taxes de P.H.R.V., cette donnée n'est pas significative compte tenu de l'activité propre de la société.

3 – SOCIETE CONSOLIDANTE

La SAS INTER-INVESTISSEURS fait partie, depuis l'exercice 2001, d'un ensemble consolidé dont la société consolidante est P.H.R.V.

20.1.5.5 Résultats et autres éléments caractéristiques de la société au cours des cinq derniers exercices

En €

NATURE DES INDICATIONS	2001	2002	2003	2004	2005
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
- Capital social	487 500	487 500	487 500	487 500	131 355
- Nombre d'actions ordinaires existantes	32 500	32 500	32 500	32 500	8 757
- Nombre d'actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	-	-	-	-	-
- Nombre maximal d'actions à créer :	26 400	-	-	-	-
- Par conversion d'obligations	26 400	-	-	-	-
- Par exercice de droit de souscription	-	-	-	-	-
OPERATION ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
- Chiffre d'affaires hors taxes	104 592	456 031	547 511	621 626	593 791
- Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(523 274)	(109 046)	(25 910)	627 736	91 069
- Impôts sur la société	762	-	-	-	-
- Participation salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
- Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(531 168)	(118 776)	(46 085)	470 754	15 014
- Résultat distribué	-	-	-	-	-
RESULTAT PAR ACTION					
- Résultat après impôts, participation des salariés, avant dotations aux amortissements et provisions	(16,12)	(3,36)	(0,80)	19,31	12,46
- Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(16,34)	(3,65)	(1,42)	14,48	1,71
- Dividende net attribué à chaque action	-	-	-	-	-
PERSONNEL					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	-	-	-	-	-
- Montant de la masse salariale de l'exercice	-	-	-	-	-
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales)	-	-	-	-	-

20.1.6 Comptes sociaux de l'exercice clos au 31/12/2004

20.1.6.1 Rapport de gestion de l'exercice clos au 31/12/2004

L'activité de l'exercice 2004 se traduit par un résultat net de 471 K€, à comparer à une perte de (46) K€ au titre de l'exercice 2003.

Ce résultat provient d'un chiffre d'affaires de 622 K€ (contre 548 K€ en 2003) correspondant d'une part à la location de l'immeuble de bureaux de Créteil désormais totalement loué et d'autre part à la poursuite de l'activité de gestion locative.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 416 K€ et ont été significativement réduites (762 K€ en 2003). Cette diminution correspond essentiellement à la disparition des redevances du contrat de crédit-bail immobilier portant sur l'immeuble de Créteil. Elle résulte de la résiliation anticipée de ce contrat par la levée en début d'exercice de l'option d'achat permettant de le détenir, désormais, en pleine propriété.

Le résultat financier atteint 121 K€ en 2004, à comparer à 47 K€ en 2003. En effet, les produits financiers des participations détenues par votre société (293 K€) qui ont augmenté couvrent la totalité des charges financières (216 K€). Par ailleurs votre société a réalisé une plus-value sur la cession de valeurs mobilières de placement (45 K€).

Nous vous proposons d'affecter en report à nouveau le résultat net de l'exercice écoulé, ce qui portera le solde de ce compte de (826 892) € à (356 138) €.

Après examen de la situation de la société telle qu'elle ressort des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2004 et en tenant compte de l'avance conditionnée, à hauteur de 600 K€, d'une partie du compte-courant détenu par P.H.R.V., les fonds propres et assimilés d'INTER-INVESTISSEURS s'établissent à 739 862 €.

Enfin nous vous informons qu'aucun dividende n'a été distribué depuis la création de votre société.

L'exercice 2005 devrait être marqué par la continuité de l'activité de gestion pour compte de tiers et complété par la perception des revenus locatifs de l'immeuble de Créteil.

Nous vous proposons également de prendre acte de la démission de Monsieur Arnaud POMEL de ses fonctions de Président à compter du jour de cette Assemblée Générale et de nommer en remplacement Monsieur Luc GUINEFORT pour une nouvelle durée de six exercices.

Au bénéfice de ce qui vient d'être dit, nous vous demandons de bien vouloir approuver le bilan, le compte de résultat, l'annexe et le texte des résolutions qui vous sont soumises.

Le Président

20.1.6.2 Bilan social au 31/12/2004

En milliers d'euros	31/12/2004	31/12/2003
ACTIF	7 741	8 627
ACTIF IMMOBILISE	7 122	5 827
Immobilisation d'exploitation		1
Immobilisations corporelles		
<i>Immobilisation de location simple</i>	2 256	129
Immobilisations	2 256	129
Immobilisation en cours		
Parts et prêts dans SCI		
Immobilisations financières	4 866	5 696
Titres de participation	4 865	5 696
Autres immobilisations financières		
ACTIF CIRCULANT	619	2 800
Avances et acomptes		
Créances clients et comptes rattachés	29	2 286
<i>Créances de location simple</i>	24	1
Créances de location simple	23	
Créances douteuses	1	1
Débiteurs divers	5	2 285
Etat	4	74
Autres créances diverses		2 211
Valeurs mobilières de placement		
Sicav		
Autres valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	590	515
Charges constatées d'avance		

En milliers d'euros

31/12/2004

31/12/2003

PASSIF	7 741	8 627
Capital	487	487
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Réserves	9	9
Réserve légale	1	1
Réserve spéciale des plus-values à long terme		
Réserves réglementées	8	8
Réserves générales		
Report à nouveau	-827	-781
FONDS PROPRES (HORS RESULTAT)	-331	-285
Résultat de l'exercice en cours	471	-46
FONDS PROPRES (Y COMPRIS RESULTAT)	140	-331
Avance conditionnées	600	600
Provisions pour risques et charges		1
Provisions pour risques		1
Provisions pour charges		
Dettes et comptes de régularisation	7 001	8 357
Dettes	7 001	8 357
Emprunts et dettes financières	6 439	7 961
Dépôts de garantie	87	76
Dettes fournisseurs	1	5
Dettes sur immobilisations		
Dettes fiscales et sociales	12	1
Autres dettes	462	315

20.1.6.3 Compte de résultat social au 31/12/2004

En milliers d'euros	31/12/2004	31/12/2003
PRODUITS D'EXPLOITATION	796	669
Produits sur opérations de location simple	796	669
Loyers nets	622	548
Charges refacturées	168	122
Autres produits		
Reprise provisions pour risques et charges	6	
CHARGES D'EXPLOITATION	416	762
Charges sur opérations de location simple	393	734
Dotations aux amortissements	148	16
Charges sur créances douteuses	9	4
Charges refacturables	168	122
Charges non refacturables	69	592
Charges générales d'exploitation	23	28
Frais de personnel		
Autres frais administratifs	23	28
Impôts, taxes et versements assimilés		
Dotations aux amortissements et provisions		
Autres charges d'exploitation		
RESULTAT D'EXPLOITATION	379	- 93
PRODUITS FINANCIERS	338	258
Intérêts & produits assimilés		
Intérêts et produits sur instruments financiers (caps)		
Produits nets sur cessions de VMP	45	
Dividendes reçus	293	258
CHARGES FINANCIERES	216	211
Intérêts & charges assimilées	216	211
Intérêts et charges sur instruments financiers (caps)		
RESULTAT FINANCIER	121	47
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1	
Autres produits exceptionnels		
Plus-values sur cessions d'immeubles de placement	1	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	31	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 31	-
RESULTAT AVANT IMPOT	471	- 46
Impôt sur les bénéfices/ IFA		
RESULTAT NET DE LA PERIODE	471	- 46

20.1.6.4 Annexes comptables – Comptes sociaux au 31/12/2004

1 – REGLES ET METHODES COMPTABLES

A- Application des conventions comptables

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence. Les conventions suivantes ont notamment été respectées :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.

L'exercice social de la société commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

B- Méthode d'évaluation

La présentation des comptes est conforme au Plan Comptable 1982, à la loi du 30 avril 1983 et au décret du 29 novembre 1983. Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

La valeur brute des éléments inscrits en comptabilité a été pratiquée par référence à la méthode dite des coûts historiques.

- Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont portées au bilan pour leur coût d'acquisition. La dépréciation relative à l'usage de ces biens est comptabilisée par un amortissement étalé sur une durée de vie estimée selon le mode linéaire ou le mode dégressif :

- Constructions 30 ans
- Agencements 10 ans
- Matériel et mobilier de bureau 3 ans

Les frais d'acquisitions des immobilisations sont entièrement amortis sur l'exercice d'acquisition.

- Immobilisations financières

Titres de participations :

La valeur des titres de participation correspond au prix d'achat, sans frais. Une valeur d'inventaire est calculée pour chaque titre à partir de différents éléments : valeur d'usage, valeur économique, valeur d'utilité. Lorsque cette valeur est inférieure à la valeur d'origine, une provision est constituée.

Titres de placement :

Pour les titres cotés, lorsque le cours de bourse est inférieur au prix d'acquisition, il est procédé à la constitution d'une provision pour dépréciation.

- Stock et en-cours

Néant

2 – INFORMATIONS SUR CERTAINS POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

A- Actif immobilisé

Variation des valeurs brutes

	31/12/2003	Acquisitions	Cessions	31/12/2004
Immobilisations incorporelles	-	86 342	-	86 342
Immobilisations corporelles	156 311	2 187 402	-	2 343 713
Immobilisations financières	5 703 932	-	830 390	4 873 541
Total	5 860 243	2 273 745	830 390	7 303 598

Variation des amortissements

	31/12/2003	Dotations	Reprises	31/12/2004
Immobilisations incorporelles	-	86 342	-	86 342
Immobilisations corporelles	25 820	61 384	-	87 205
Total	25 820	147 726	-	173 547

Variation des provisions

	31/12/2003	Augmentations	Diminutions	31/12/2004
Provisions pour dépréciation	7 894	-	-	7 894
Total	7 894	-	-	7 894

B- Créances

Le poste « Autres Créances » se décompose comme suit :

Etat - IFA	4 350
Autres impôts	<u>289</u>
	4 639

Ces créances ont une échéance inférieure à un an.

C- Disponibilités

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque sont évaluées à leur valeur nominale.

D- Charges constatées d'avance

Néant.

E- Fonds propres

Le capital social est composé de 32 500 parts de 15 € de nominal. Il est entièrement libéré.

	31/12/2003	Augmentations	Diminutions	31/12/2004
Capital	487 500			487 500
Réserve légale	541			541
Réserve indisponible	7 959			7 959
Report à nouveau	-780 807	-46 085		-826 892
Résultat de l'exercice	-46 085	470 754	46 085	470 754
Avance conditionnée	600 000			600 000
Capitaux propres	269 108	424 669	46 085	739 862

F- Provisions

L'évolution des provisions peut se synthétiser comme suit :

	31/12/2003	Dotation	Reprise	31/12/2004
Provision pour risques et charges	762	-	762	-
Provisions pour créances douteuses	4 085	9 255	5 721	7 618
Total	4 847	9 255	6 483	7 618

G- Emprunts et dettes financières divers

Les emprunts et dettes financières s'élèvent à 6 526 634 € au 31 décembre 2004, à comparer à 8 036 425 € au 31 décembre 2003.

Ce poste correspond, essentiellement, à hauteur de 4 900 000 € à la valeur nominale d'un emprunt consenti par G.E.I., société-mère d'INTER-INVESTISSEURS, à sa filiale, et à hauteur de 1 500 000 € au compte courant d'associé entre P.H.R.V. et INTER-INVESTISSEURS.

Ces dettes ont une échéance inférieure ou égale à 1 an.

Une avance conditionnée a également été consentie par P.H.R.V. à hauteur de 600 000 €. Cette dette a une échéance supérieure à 1 an.

H- Engagements hors-bilan

L'option d'achat offerte par le contrat de crédit-bail immobilier dont l'assiette d'origine s'élevait à 3 307 848 € et dont la valeur résiduelle en fin de contrat était de 381 123 € a été levée par anticipation en début d'exercice.

Le prix de levée d'option a correspondu à la valeur financière du contrat, soit un investissement de 2 267 K€.

L'échéance normale du contrat était le 1^{er} juillet 2006.

I - Autres passifs

Les dettes envers les fournisseurs s'élèvent à 977 € au 31 décembre 2004. Le montant des autres dettes s'élève à 462 234 €. Les dettes fiscales et sociales s'élèvent à 11 500 €.

Ces dettes ont une échéance inférieure ou égale à 1 an.

J- Fiscalité latente

Au 31 décembre 2004, le total des déficits ordinaires reportables s'élève à 331 K€. Le montant des amortissements réputés différés restant à reporter est de 26 K€.

K- Filiales et participations

	Part détenue	Valeur brute des titres	Capital social	Capitaux propres avant résultat*	Résultat du dernier exercice clos*
PHRV	8,11 %	4 864 804	40 710 000	68 419 703	6 380 160

*31 décembre 2004

Données extraites des comptes sociaux.

S'agissant du chiffre d'affaires hors taxes de P.H.R.V., cette donnée n'est pas significative compte tenu de l'activité propre de la société.

3 – SOCIETE CONSOLIDANTE

La SAS INTER-INVESTISSEURS fait partie, depuis l'exercice 2001, d'un ensemble consolidé dont la société consolidante est P.H.R.V.

20.1.6.5 Résultats et autres éléments caractéristiques de la société au cours des cinq derniers exercices

En €

NATURE DES INDICATIONS	2000	2001	2002	2003	2004
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
- Capital social	38 112	487 500	487 500	487 500	487 500
- Nombre actions ordinaires existantes	2 500	32 500	32 500	32 500	32 500
- Nombre actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	-	-	-	-	-
- Nombre maximal d'actions à créer	-	26 400	-	-	-
- Par conversion d'obligations	-	26 400	-	-	-
- Par exercice de droit de souscription	-	-	-	-	-
OPERATION ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
- Chiffre d'affaires hors taxes	0	104 592	456 031	547 511	621 626
- Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(129 155)	(523 274)	(109 046)	(25 910)	627 736
- Impôts sur la société	1 601	762	0	0	0
- Participation salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
- Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(129 155)	(531 168)	(118 776)	(46 085)	470 754
- Résultat distribué	0	0	0	0	0
RESULTAT PAR ACTION					
- Résultat après impôts, participation des salariés, avant dotations aux amortissements et provisions	(52,3)	(16,12)	(3,36)	(0,80)	19,31
- Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(51,69)	(16,34)	(3,65)	(1,42)	14,48
- Dividende net attribué à chaque action	0	0	0	0	0
PERSONNEL					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0	0	0	0	0
- Montant de la masse salariale de l'exercice	0	0	0	0	0
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales)	0	0	0	0	0

20.2 VERIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES

20.2.1 Rapports Généraux des Commissaires aux Comptes au titre de l'exercice clos le 31/12/2006

20.2.1.1 Rapport Général sur les comptes sociaux 2006

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2006, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L 823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Le patrimoine locatif fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés que le niveau des dépréciations constituées était suffisant sur la base des principes comptables de votre société décrits dans la note B-1-e de l'annexe, au regard de ces expertises externes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion sans réserve exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion rédigé du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie et Paris, le 5 janvier 2007.

Les Commissaires aux Comptes

SEREG

Jean-Marie TOUZET

MAZARS & GUERARD

Anne VEAUTE

20.2.1.2 Rapport sur les comptes consolidés 2006

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2006, tels qu'ils sont joints au présent rapport :

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes. Ces comptes consolidés, qui sont les premiers établis par la société, ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ils comprennent à titre comparatif les données relatives à l'exercice 2005 retraitées selon les mêmes règles.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Le patrimoine locatif fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés que le niveau des dépréciations constituées était suffisant sur la base des principes comptables de votre société décrits dans la note I.B.4. de l'annexe, au regard de ces expertises externes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion sans réserve exprimée dans la première partie de ce rapport.

III – Vérification spécifique

Par ailleurs, nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations, données dans le rapport sur la gestion du groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Courbevoie et Paris, le 5 janvier 2007.

Les Commissaires aux Comptes

SEREG

Jean-Marie TOUZET

MAZARS & GUERARD

Anne VEAUTE

20.2.1.3 Rapport sur les informations pro forma 2006

Madame, Messieurs les Administrateurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes et en application du règlement (CE) N° 809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les informations pro forma de la société Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2006 incluses dans la partie 20.1.2 de son projet de document de base, telle qu'annexée ci-joint.

Ce rapport est émis aux seules fins de l'offre au public en France et dans les autres pays de l'Union européenne dans lequel le prospectus visé par l'AMF serait notifié et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Ces informations pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet qu'aurait pu avoir l'entrée en propriété des immeubles de placement acquis en cours d'année 2006 sur le compte de résultat pro forma non audité de la société Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris au 31 décembre 2006 si ces acquisitions avaient pris effet au 1er janvier 2006. De par leur nature même, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération ou l'évènement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle. Ces informations pro forma ont été établies sous la responsabilité du Président-Directeur Général en application des dispositions du règlement (CE) N° 809/2004 relatives aux informations pro-forma.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'annexe II point 7 du règlement (CE) N° 809/2004, sur le caractère adéquat de l'établissement des informations pro forma.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Ces travaux qui ne comportent pas d'examen des informations financières sous jacentes à l'établissement des informations pro forma ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces informations pro forma ont été établies concordent avec les documents sources, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la Direction de la société Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris pour collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires.

A notre avis :

- les informations pro forma ont été adéquatement établies sur la base indiquée ci-dessus ;
- cette base est conforme aux méthodes comptables appliquées par l'émetteur.

Fait à Courbevoie et Paris, le 15 janvier 2007.

Les Commissaires aux Comptes

SEREG

Jean-Marie TOUZET

MAZARS & GUERARD

Anne VEAUTE

20.2.2 Rapport Général du Commissaire aux comptes au titre de l'exercice clos le 31/12/2005

20.2.2.1 Rapport Général sur les comptes sociaux 2005

Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2005, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Inter Investisseurs tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I – OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III – VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 3 février 2006

SEREG – Jean-Marie TOUZET

20.2.2.2 Rapport particulier d'audit sur les comptes retraités IFRS 2005

Aux actionnaires,

A la suite de la demande qui nous a été faite, dans le cadre de l'introduction en bourse de la société Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris et en application du règlement (CE) n° 809-2004, et en notre qualité de commissaires aux comptes de cettela société Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris, nous avons effectué un audit des comptes de la société, Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris retraités selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, pour l'exercice clos le 31 décembre 2005 (les «comptes retraités») tels qu'il sont joints au présent rapport.

Les comptes retraités ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur les comptes retraités.

Nous avons effectué notre audit selon la doctrine professionnelle applicable en France ; celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes retraités ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble.

Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

A notre avis, les comptes retraités ont été établis, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux règles d'élaboration décrites dans les notes annexes. Ces notes précisent comment la norme IFRS 1 et les autres normes IFRS adoptées dans l'Union Européenne ont été appliquées.

Ce rapport est émis aux seules fins de l'offre publique en France et dans les autres pays de l'Union européenne dans lequel le document de base visé par l'AMF serait notifié et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Fait à Courbevoie et Paris, le 31 janvier 2007

Les Commissaires aux Comptes

SEREG
Jean-Marie TOUZET

MAZARS & GUERARD
Anne VEAUTE

20.2.3 Rapport Général du Commissaire aux comptes au titre de l'exercice clos le 31/12/2004

Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2004, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Inter Investisseurs tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I – OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, introduites par la loi de sécurité financière du 1^{er} août 2003, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé, pour émettre l'opinion ci-dessus sur les comptes annuels pris dans leur ensemble, et qui ont porté notamment sur les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, ainsi que leur présentation d'ensemble, n'appellent pas de commentaire particulier.

III – VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 24 mai 2005

SEREG – Jean-Marie TOUZET

20.3 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DU RESEAU

La Société a supporté des honoraires de commissaires aux comptes de :

En € HT	SEREG						MAZARS & GUERARD					
	Montant			Pourcentage			Montant			Pourcentage		
	2006	2005	2004	2006	2005	2004	2006	2005	2004	2006	2005	2004
Commissariat aux comptes	26 500	6 600	6 600	80 %	100%	100%	8 500	-	-	20 %	-	-
Autres prestations	2 500	-	-	50 %	-	-	2 500	-	-	50 %	-	-
TOTAL	29 000	6 600	6 600	76 %	100%	100%	11 000	-	-	24 %	-	-

20.4 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

La Société n'a procédé depuis sa création à aucun versement de dividendes.

La Société entend se situer pour l'avenir dans le cadre du régime fiscal des SIIC prévu par l'article 208 C du Code Général des Impôts pour lequel elle optera après l'admission de ses actions aux négociations sur Eurolist d'Euronext Paris, la date envisagée pour l'option à ce régime étant le 1er avril 2007.

Elle s'engage ainsi à respecter les obligations de distribution prévues par ce régime :

- distribution annuelle des résultats nets issus des activités locatives au moins à hauteur de 85% ;
- distribution des résultats nets issus des plus-values de cession au moins à hauteur de 50% dans les deux années (cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières) ;
- redistribution intégrale des dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés pouvant ultérieurement faire partie du périmètre d'option.

Les perspectives de distribution pour les prochaines années sont les suivantes :

- le bénéfice 2006 (8,3 M€) sera intégralement affecté au report à nouveau ;
- il n'y aura pas de dividende avant 2008, compte tenu des rénovations en cours et de la montée progressive du rythme des loyers ;
- puis distribution régulière d'un dividende représentant 4% environ du nominal, en croissance à un rythme au moins égal à l'inflation.

20.5 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

A la date d'enregistrement du présent document de référence et depuis les douze derniers mois, il n'existe aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage qui pourrait ou aurait pu avoir des effets significatifs sur la situation financière, la rentabilité de l'émetteur ou du groupe.

20.6 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE

La société a procédé à un renforcement significatif de ses fonds propres lors de la fusion avec la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (dont elle a repris la dénomination sociale) en février 2006 (100 M€), et ensuite lors des augmentations de capital intervenues en juillet et août 2006 (82,2 M€).

Elle entend recourir à un endettement bancaire mesuré pour poursuivre son programme de développement.

21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

La Société est une société anonyme de droit français régie par les lois et les règlements en vigueur ainsi que par ses statuts.

Lors de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 20 février 2006, les actionnaires de la Société ont adopté, dans la perspective de l'admission des actions de la Société sur Eurolist d'Euronext Paris, de nouveaux statuts adaptés aux statuts de société faisant appel public à l'épargne et dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

La présente section présente les informations concernant les statuts et les autorisations financières tels qu'ils existent à la date d'enregistrement du présent document de base.

21.1 CAPITAL SOCIAL

21.1.1 Montant du capital social

Le capital social de la Société s'élève à cent quatre vingt deux millions trois cent vingt trois mille cinq cent quatre vingt dix euros (182 323 590 €), divisé en douze millions cent cinquante quatre mille neuf cent six actions (12 154 906) d'une valeur nominale de quinze euros (15 €) chacune, intégralement libérées et de même catégorie.

21.1.2 Titres non représentatifs du capital

Il n'existe aucun titre non représentatif du capital.

21.1.3 Acquisition par la Société de ses propres actions

La Société détient 123 522 actions propres de 15 € de valeur nominale au 31 décembre 2006, représentant 1 852 830 € soit 1,01 % du capital. Ces actions ont été acquises en décembre 2006 en vue de l'attribution aux dirigeants et salariés de la Société des options d'achat d'actions, dans la limite de 1 % du capital social, conformément à l'autorisation donnée au Conseil d'administration, par l'Assemblée Générale Mixte du 28 novembre 2006.

Par ailleurs, L'Assemblée Générale Mixte du 28 novembre 2006 a également autorisé le Conseil d'administration à mettre en œuvre un programme de rachat d'actions, sous réserve de l'admission des actions de la Société aux négociations sur l'Eurolist d'Euronext Paris, pour une durée de 18 mois 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 décidés par une Assemblée Générale ultérieure,

- 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.

21.1.4 Capital social potentiel

Il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la Société.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juillet 2006 a autorisé le Conseil d'administration à réaliser une augmentation de capital par émission d'actions ordinaires nouvelles, dans la limite d'un montant nominal global de 100 000 000 €, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, pour une durée de 26 mois à compter du jour de ladite assemblée.

Le Conseil d'administration du 26 juillet 2006 a décidé de mettre en œuvre une augmentation de capital d'un montant de 70 000 005 € par émission de 4 666 667 actions ordinaires nouvelles intégralement souscrites, sans constater de prime d'émission.

Par conséquent, dans le cadre de l'autorisation d'émission d'actions ordinaires nouvelles donnant accès au capital en cours de validité, le Conseil d'administration a la faculté de réaliser une augmentation de capital en numéraire dans la limite d'un montant nominal global de 29 999 995 €, jusqu'au 25 septembre 2008, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

L'Assemblée Générale Mixte du 28 novembre 2006 a autorisé le Conseil d'administration à réaliser une augmentation de capital par émission d'actions ordinaires nouvelles, dans la limite d'un montant nominal global de 50 000 000 €, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par appel public à l'épargne, en France ou à l'étranger, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de 26 mois à compter du jour de ladite assemblée.

En vue de l'admission des actions de la Société sur l'Eurolist d'Euronext Paris, le Conseil d'administration du 11 janvier 2007 a défini le principe et les modalités de la mise en œuvre d'une augmentation de capital d'un montant de 26 250 000 € par émission de 1 750 000 actions ordinaires nouvelles de 15 € de valeur nominale chacune, accompagnée d'une prime d'émission de 2 625 000 €, soit 1,50 € par action.

Par conséquent, dans le cadre de l'autorisation d'émission d'actions ordinaires nouvelles donnant accès au capital en cours de validité, le Conseil d'administration a la faculté de réaliser une augmentation de capital en numéraire dans la limite d'un montant nominal global de 23 750 000 €, jusqu'au 27 janvier 2009, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

21.1.5 Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital

Néant.

21.1.6 Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option

Néant.

21.1.7 Historique du capital social au cours des trois dernières années

Le tableau ci-dessous indique l'évolution du capital social de la Société au cours des trois dernières années.

Date Opération	31 décembre 2004	28 novembre 2005	20 février 2006	20 février 2006	2 août 2006	31 août 2006
Nature de l'opération		Annulation d'actions	Fusion	Incorporation de réserves	Apport en numéraire	Apport en nature
Nombre d'actions émises		- 23 743	289 855	6 376 961	4 666 667	812 666
Valeur nominale des actions	15 €	15 €	15 €	15 €	15 €	15 €
Montant nominal de la variation du capital		- 356 145 €	4 347 825 €	95 654 415 €	70 000 005 €	12 189 990 €
Prime d'émission, d'apport ou de fusion		-	-	-	-	-
Montant cumulé du capital social	487 500 €	131 355 €	4 479 180 €	100 133 595 €	170 133 600 €	182 323 590 €
Nombre cumulé d'actions	32 500	8 757	298 612	6 675 573	11 342 240	12 154 906

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	Pourcentage du capital acquis	Pourcentage du capital après opération
Groupe AGF	Administrateur	0 %	20/02/2006	Fusion	75 363	15 €	-	25,24 %	25,24 %
Groupe GMF	Administrateur	0 %			75 363	15 €	-	25,24 %	25,24 %
ACM	Administrateur	0 %			75 363	15 €	-	25,24 %	25,24 %
COFITEM-COFIMUR		0 %			28 695	15 €	-	9,61 %	9,61 %
P.H.R.V.	Administrateur	0 %			28 695	15 €	-	9,61 %	9,61 %
S.E.H.P.B.		0 %			3 252	15 €	-	1,09 %	1,09 %
SALTIEL SA		0 %			2 899	15 €	-	0,97 %	0,97 %
G.E.I.		2,93 %	20/02/2006	Incorporation prime de fusion	186 943	15 €	-	2,80 %	2,93 %
Groupe AGF	Administrateur	25,24 %			1 609 403	15 €	-	24,11 %	25,24 %
Groupe GMF	Administrateur	25,24 %			1 609 403	15 €	-	24,11 %	25,24 %
ACM	Administrateur	25,24 %			1 609 403	15 €	-	24,11 %	25,24 %
COFITEM-COFIMUR		9,61 %			612 792	15 €	-	9,18 %	9,61 %
P.H.R.V.	Administrateur	9,61 %			612 792	15 €	-	9,18 %	9,61 %
S.E.H.P.B.		1,09 %			69 448	15 €	-	1,04 %	1,09 %
SALTIEL SA		0,97 %	02/08/2006	Augmentation de capital	61 909	15 €	-	0,93 %	0,97 %
G.E.I.		2,93 %			155 791	15 €	-	1,37 %	3,10 %
Groupe AGF	Administrateur	25,24 %			1 177 763	15 €	-	10,38 %	25,24 %
Groupe GMF	Administrateur	25,24 %			1 177 763	15 €	-	10,38 %	25,24 %
ACM	Administrateur	25,24 %			1 177 763	15 €	-	10,38 %	25,24 %
COFITEM-COFIMUR		9,61 %			448 442	15 €	-	3,95 %	9,61 %
P.H.R.V.	Administrateur	9,61 %			448 489	15 €	-	3,95 %	9,61 %
S.E.H.P.B.		1,09 %	31/08/2006	Apport en nature	50 822	15 €	-	0,45 %	1,09 %
SALTIEL SA		0,97 %			22 652	15 €	-	0,20 %	0,77 %
SIIC DE PARIS		0 %	08/12/2006	Cession	812 666	15 €	-	6,69 %	6,69 %
COFITEM-COFIMUR		8,97 %	08/12/2006	Acquisition	- 583 435	15,43 €	-	- 4,80 %	4,17 %
HOTELIERE DE LA VILLETTE		0 %			583 435	15,43 €	-	4,80 %	4,80 %
S.E.H.P.B.		1,02 %	13/12/2006	Cession	- 123 522	15,43 €	-	-1,09 %	0 %
FONCIERE DES 6 ^{ème} ET 7 ^{ème} ARDTS DE PARIS		0 %		Acquisition	123 522	15,43 €	-	1,09 %	1,09 %

21.2 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

Les principales dispositions statutaires présentées ci-dessous sont celles qui ont été adoptées par l'Assemblée Générale des actionnaires du 20 février 2006.

21.2.1 Objet social

Conformément à l'article 2 des statuts, la Société a pour objet :

- l'acquisition, la location, la construction, l'aménagement, la vente, l'entretien, l'exploitation ou la gérance de tous terrains, immeubles ou droits immobiliers à usage professionnel, industriel, commercial, d'habitation, ou d'hôtellerie,
- la constitution, l'administration et la gestion de sociétés de toutes formes, notamment immobilières ; l'acquisition, la vente, l'échange, la souscription de tous titres composant le capital desdites sociétés,
- le financement au moyen de prêts, avances, cautions, avals ou de quelque autre manière que ce soit, de toute entreprise ou société en vue notamment de leurs investissements immobiliers,
- et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières, financières, industrielles et commerciales se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes.

La Société s'est également fixée pour objectif une cotation en bourse et l'adoption, à moyen terme, du statut des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC).

21.2.2 Membres des organes d'administration, de direction et de surveillance

21.2.2.1 Composition du Conseil d'administration

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de douze membres au plus.

En cours de vie sociale, les administrateurs, choisis parmi les actionnaires, sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La durée des fonctions des administrateurs est de six (6) ans ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Les membres sortant sont toujours rééligibles.

Chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins une action.

21.2.2.2 Organisation du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président sous les conditions prévues par la loi. Son mandat peut être renouvelé conformément aux prescriptions légales.

Le Président du Conseil d'administration exerce les missions qui lui sont conférées par la loi. Il organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société.

Le Conseil d'administration fixe la durée des fonctions du Président qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Le Conseil d'administration peut également élire un ou plusieurs Vice-présidents. La durée de leurs fonctions ne peut excéder celle de leur mandat d'administrateur.

21.2.2.3 Délibérations du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration se réunit au siège social ou en tout autre endroit choisi par le Président, aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société ; aucune forme spéciale n'est requise pour les convocations.

Pour la validité des délibérations, la présence de la moitié au moins des administrateurs en fonction est indispensable.

Les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

21.2.2.4 Pouvoirs du Conseil d'administration et responsabilité des administrateurs

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportun.

Les membres du Conseil d'administration ne contractent, à raison de leur gestion aucune obligation personnelle ou solidaire relativement aux engagements de la Société.

Les membres ne répondent que de l'exécution de leur mandat. Toutefois, ils deviennent individuellement ou solidairement responsables vis-à-vis de la Société ou des tiers dans les conditions prévues par la loi.

Toutes les conventions passées entre les administrateurs et la Société seront soumises aux exigences et sanctions prévues par la loi.

21.2.2.5 Direction générale

- Modalités d'exercice :

La Direction Générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la Direction Générale de la Société, lors de toute nomination ou renouvellement du mandat de Président ou de Directeur Général.

- Direction Générale :

Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration, et dans la limite de l'objet social, le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société.

Lorsqu'il est administrateur, la durée des ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat.

21.2.2.6 Directeurs Généraux Délégués

Le Conseil d'administration peut aussi, sur proposition du Directeur Général, donner mandat à une ou plusieurs personnes d'assister celui-ci à titre de Directeur Général Délégué. Le nombre maximal de Directeurs Généraux Délégués est de cinq. Le Conseil d'administration fixe l'étendue et la durée des pouvoirs des Directeurs Généraux Délégués en accord avec le Directeur Général. A l'égard des tiers, les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

21.2.2.7 Rémunération des mandataires sociaux

Le Conseil d'administration perçoit, à l'exclusion de tout tantième, une allocation à titre de jetons de présence, dont l'importance est fixée par l'Assemblée Générale, en fonction de l'activité de ce Conseil. La répartition en est effectuée entre ses membres par le Conseil lui-même.

21.2.2.8 Cumul des mandats

La limitation du cumul des mandats d'administrateur et de Directeur Général s'applique dans les conditions et sous réserve des dérogations prévues par la loi.

21.2.3 Droits et obligations attachés aux actions - Catégorie d'actions

Les actions sont et demeureront nominatives. Il est ouvert des comptes au nom de chaque actionnaire sur lesquels sont inscrites les actions détenues par chacun d'eux.

La cession des actions s'effectue sur présentation d'un ordre de mouvement du titulaire du compte ou de son représentant, et est constatée par l'inscription sur le registre des mouvements de la Société. Les souscripteurs et cessionnaires successifs sont tenus

solidairement du montant non libéré de l'action. Toutefois, l'actionnaire qui a cédé son titre cesse deux ans après la cession d'être responsable des versements non encore appelés.

Chaque action donne droit à une part dans l'actif social, proportionnelle au nombre d'actions émises.

Elle donne droit en outre à une part dans les bénéfices. Le bénéfice distribuable est déterminé par la loi et les règlements en vigueur.

Le paiement des dividendes a lieu annuellement, à l'époque fixée par l'Assemblée Générale ou par le Conseil d'administration, au plus tard six mois après la clôture de l'exercice. Sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale Ordinaire peut proposer le paiement du dividende en actions et en fixer les modalités pratiques.

Toutes les actions qui composent ou composeront le capital social seront toujours assimilées en ce qui concerne les charges fiscales. En conséquence, tous impôts et taxes qui, pour quelque cause que ce soit, pourraient, à raison du remboursement du capital de ces actions, devenir exigibles pour certaines d'entre elles seulement, soit au cours de l'existence de la Société, soit à la liquidation seront répartis entre toutes les actions composant le capital lors de ce ou de ces remboursements, de façon que toutes les actions actuelles ou futures confèrent à leurs propriétaires, tout en tenant compte, éventuellement, du montant nominal et non amorti des actions et des droits des actions de catégories différentes, les mêmes avantages effectifs et leur donnent droit à recevoir la même somme nette.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions des Assemblées Générales.

Les représentants ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous aucun prétexte, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, ni en demander le partage ou la licitation.

Ils sont tenus de s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Les actionnaires ne sont tenus, même à l'égard des tiers, que jusqu'à concurrence du montant nominal de leurs actions.

Ils ne peuvent être soumis au-delà à aucun appel de fonds ni à aucune restitution de dividendes régulièrement perçus.

21.2.4 Modification des droits des actionnaires

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule compétente pour toutes modifications statutaires. Toutes autres décisions peuvent être prises par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Toute augmentation des engagements des actionnaires doit être décidée à l'unanimité dans les conditions définies par la loi.

21.2.5 Assemblées Générales

21.2.5.1 Convocation des Assemblées Générales

Une fois par an, les actionnaires se réunissent en Assemblée Générale Ordinaire en un lieu désigné par le Conseil d'administration pour examiner les comptes de l'exercice écoulé. En dehors de cette réunion annuelle l'Assemblée Générale, quels qu'en soient la nature et l'objet, peut être convoquée par le Conseil d'administration ou les Commissaires aux comptes dans les conditions prévues par la loi.

21.2.5.2 Conditions d'admission aux Assemblées Générales

Le droit de participer aux Assemblées est subordonné à l'inscription de l'actionnaire sur les registres de la Société au moins cinq jours francs avant la date de réunion de l'Assemblée.

21.2.5.3 Tenue des Assemblées Générales

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration, ou, en son absence, par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Les Scrutateurs sont choisis et remplissent leurs fonctions conformément aux dispositions légales.

Le bureau désigne le Secrétaire lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'administration, par un administrateur exerçant les fonctions de Directeur Général ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

21.2.5.4 Quorum – Vote – Pouvoirs

Les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité prescrites par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

21.2.6 Clauses susceptibles d'avoir une incidence sur le changement de contrôle de la Société

Les statuts de la Société ne contiennent pas de dispositif permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de son contrôle.

21.2.7 Franchissements de seuils légaux

Toute personne physique ou morale venant à posséder, seule ou de concert, des titres de capital au porteur et qui vient à posséder un nombre d'actions représentant une fraction du capital ou des droits de vote de la Société supérieure à l'un des seuils prévus par la loi doit informer la Société du nombre total d'actions et de droits de vote et de valeurs mobilières donnant accès au capital ou aux droits de vote qu'elle possède, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social dans le délai prévu par la loi.

Elle en informe également l'Autorité des Marchés Financiers dans le délai prévu par la loi.

Elle est également tenue de déclarer, à l'occasion du franchissement de seuil de 10% ou 20% du capital ou des droits de vote, les objectifs qu'elle a l'intention de poursuivre au cours des douze mois à venir. Cette déclaration précise si l'acquéreur agit seul ou de concert, s'il envisage d'arrêter ses achats ou de les poursuivre, d'acquérir ou non le contrôle de la Société, de demander sa nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme administrateur, membre du directoire ou du conseil de surveillance. Elle est adressée à la Société, et à l'Autorité des Marchés Financiers dans le délai prévu par la loi.

A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus énoncées, conformément à l'article L 233-7 du Code de commerce, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, conformément à l'article L 233-14 du Code de commerce. Les droits de vote attachés à ces actions ne peuvent pas être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

A défaut de déclaration par l'actionnaire franchissant les seuils de 10% ou 20% du capital ou des droits de vote des objectifs qu'il a l'intention de poursuivre au cours de douze mois à venir, l'actionnaire défaillant est privé des droits de vote attachés aux titres excédant la fraction qui aurait dû être déclarée pour toute assemblée d'actionnaire qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

21.2.8 Stipulations particulières régissant les modifications du capital social

Il n'existe aucune stipulation particulière dans les statuts de la Société régissant les modifications de son capital dans des conditions plus strictes que les dispositions légales.

22. CONTRATS IMPORTANTS

Sans objet sous réserve des opérations décrites au point 19.

23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

La Société a nommé en qualité d'expert le cabinet FONCIER EXPERTISE, filiale spécialisée du CREDIT FONCIER dont la compétence est reconnue en matière immobilière, aux fins de procéder à l'évaluation de ses actifs immobiliers.

FONCIER EXPERTISE, 19, rue des Capucines, 75001 PARIS, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 788 276 806, dispose de toutes les compétences pour la mise en œuvre de manière indépendante de l'évaluation demandée par la Société, ainsi que pour son suivi sur plusieurs exercices.

FONCIER EXPERTISE n'a aucun intérêt dans la Société ou dans une de ses filiales de nature à remettre en cause son indépendance.

FONCIER EXPERTISE en tant que Membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertises Immobilières) adhère à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière. Ainsi la présente évaluation répond aux normes professionnelles nationales de la cette charte.

A la connaissance de la Société, les informations relatives à ces évaluations ont été fidèlement reproduites et aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations inexacts ou trompeuses en tout point important.

Le rapport d'évaluation du patrimoine immobilier établi par FONCIER EXPERTISE est résumé ci-après.

23.1 RAPPORT D'EVALUATION

Dans le respect de ladite charte et conformément à la mission confiée, les conclusions développées dans le rapport d'évaluation se réfèrent à la notion de valeur vénale.

Ce concept exclusif de tout autre, correspond au prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable.

Arrêté au jour de l'expertise, ce montant est estimé sous le respect des conditions, supposées préalablement et cumulativement réunies, suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle.

Le résultat obtenu ne se confond pas nécessairement avec le prix débattu entre les parties, qui peut intégrer des facteurs spécifiques à toute négociation.

La détermination de la valeur vénale prend en compte l'analyse de deux séries de facteurs :

- Facteurs intrinsèques :
 - o consistance et état,
 - o équipement,
 - o possibilité d'utilisation (flexibilité).
- Facteurs extrinsèques :
 - o localisation générale et particulière,
 - o environnement économique et financier,
 - o situation et évolution du marché.

La valeur locative de marché correspond à la contrepartie financière (annuelle ou mensuelle) des biens expertisés :

- dans des conditions de marché au jour de l'expertise, pour usage du bien dans le cadre d'un nouveau bail ;
- dans des conditions d'exploitation normale et correspondant à l'affectation actuelle du bien.

La détermination de la valeur vénale est fondée sur deux approches, l'une par comparaison, l'autre par le revenu, cette deuxième approche pouvant faire appel à deux méthodes.

23.2 METHODES D'EVALUATION

Les méthodes d'estimation utilisées sont les suivantes :

23.2.1 La méthode dite par comparaison

Elle se réfère aux prix pratiqués dans le secteur géographique considéré pour des locaux similaires ou comparables. La comparaison s'effectue par le truchement d'une unité de mesure pertinente pour le bien considéré (surface éventuellement pondérée, nombre de locaux).

23.2.2 La méthode dite par le revenu

Elle consiste à appliquer au revenu, préalablement apprécié, un taux de capitalisation raisonné conduisant à une valeur hors droits et frais, le terme de taux de rendement étant réservé en revanche à une valeur "acte en mains" intégrant les droits et frais de la mutation.

Le revenu adopté selon les éléments fournis peut être brut ou net.

Le régime fiscal retenu correspond aux documents figurant au dossier ou par défaut à la législation de droit commun.

23.2.3 La méthode dite par actualisation des flux futurs

Il s'agit de prendre en compte l'ensemble des revenus et des décaissements.

Seuls les éléments propres au détenteur de l'immeuble (coût de financement, remboursement d'emprunt, imposition sur les bénéfices ou sur le revenu, etc.) sont exclus des flux futurs.

Le taux d'actualisation intègre un élément financier correspondant à la rémunération de l'argent à faible risque, corrigé de primes au titre des risques généraux liés à l'immobilier et des risques spécifiques attachés à l'immeuble.

23.3 RESUME DES EVALUATIONS DU PORTEFEUILLE

Le portefeuille immobilier de la société est constitué de sept actifs situés dans les 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris.

Adresses
3, avenue Octave Gréard 6, avenue Charles Floquet 15-19, avenue de Suffren 75007 PARIS
1-1bis, avenue Charles Floquet Avenue Octave Gréard Allée Thomy Thierry 75007 PARIS
24, rue de l'Université et 19, rue de Verneuil 75007 PARIS
136 bis, rue de Grenelle 75007 PARIS
138 bis, rue de Grenelle 75007 PARIS
4, rue Danton et 3, rue Suger 75006 PARIS
83, boulevard du Montparnasse et 4-6, impasse Robiquet 75006 PARIS

Compte tenu de l'acquisition très récente des immeubles situés 136 bis et 138 bis, rue de Grenelle, au terme d'un appel à candidature organisé dans le cadre des cessions des immeubles par l'Etat, ceux-ci, étant considérés comme acquis à leur valeur de marché, n'ont pas fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2006.

Les valorisations obtenues selon les définitions et méthodes décrites ci-dessus permettent ainsi d'évaluer globalement le patrimoine à 173 M€, représentant sa valeur vénale hors taxes et hors droits en décembre 2006.

24. 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 184, rue de la Pompe 75116 Paris.

25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Renseignements sur les filiales et participations au 31 décembre 2006 (sauf indication contraire).

En milliers d'euros

Caractéristiques	Parts dans les SCI de location simple				Autres participations
	SCI DU 4 RUE DANTON*	SCI FLOQUET GREARD**	SCI DU 136 BIS RUE DE GRENELLE**	SCI DU 138 BIS RUE DE GRENELLE**	Total global
Capital social	100	100	100	100	
Autres capitaux propres	-	-	-	-	
% du capital détenu / de droits de vote	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %	
Valeur d'inventaire brute	99	99	99	99	34 194
Valeur d'inventaire nette	99	99	99	99	34 194
Prêts et avances consentis	21 800	31 142	20 239	8 166	-
Montant des cautions et avals fournis	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires du dernier exercice	-	379	12	5	171 681
Résultat du dernier exercice	- 11	431	12	5	30 952
Produits distribués à la Société au cours du dernier exercice	-	-	-	-	1 935

* Cette SCI a clôturé son premier exercice comptable au 31 décembre 2006.

** Ces trois SCI constituées en septembre et décembre 2006 clôtureront leur premier exercice au 31 décembre 2007.

TABLE DES MATIERES¹

1.	PERSONNE RESPONSABLE	3
1.1	RESPONSABLE DU PROSPECTUS	3
1.2	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS	3
2.	CONTRÔLEURS LEGAUX DES COMPTES.....	3
3.	INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES.....	4
4.	FACTEURS DE RISQUES.....	6
4.1	RISQUES LIES AUX ACTIFS IMMOBILIERS	6
4.1.1	Risques liés aux acquisitions et aux opérations de valorisation du patrimoine en cours de constitution.....	6
4.1.2	Risques liés à la valeur des actifs	7
4.1.3	Risques environnementaux et liés à la santé (amiante, légionellose, plomb, installations classées).....	8
4.2	RISQUES LOCATIFS.....	9
4.2.1	Risques liés au marché locatif.....	9
4.2.2	Risques de dépendance à l'égard des locataires et risques de contrepartie	9
4.2.3	Risques liés à la réglementation des baux commerciaux et à la réglementation généralement applicable aux opérations immobilières	9
4.3	RISQUES LIES AUX SOUS-TRAITANTS.....	10
4.4	RISQUES LIES A LA SOCIETE	10
4.4.1	Risques liés au régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées	10
4.4.2	Risques de marché	11
4.4.2.1	Risque de taux.....	11
4.4.2.2	Risque de liquidité	11
4.4.2.3	Risque sur actions	11
4.4.2.4	Risque de change	12
4.4.3	Risques liés à l'information financière et comptable	12
4.4.4	Autres risques opérationnels	12
4.4.5	Faits exceptionnels et litiges.....	13
4.5	ASSURANCES	13
5.	INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE	14
5.1	HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE	14
5.1.1	Dénomination sociale et objet social	14
5.1.2	Lieu et numéro d'identification unique	14
5.1.3	Date de constitution, durée de la Société et de l'exercice social	14
5.1.4	Siège social, forme juridique, législation applicable.....	14
5.1.5	Événements importants dans le développement des activités de la Société .	15
5.2	INVESTISSEMENTS	15
6.	APERCU DES ACTIVITES	16
6.1	PRINCIPALES ACTIVITES.....	16
6.2	PRINCIPAUX MARCHES	16
6.2.1	Un marché immobilier de l'investissement dynamique.....	16
6.2.2	Un marché immobilier locatif concurrentiel	17
6.2.3	Une stratégie ciblée	17
6.2.3.1	Un marché de bureaux exceptionnel.....	17
6.2.3.2	Une situation privilégiée	18

¹ La table des matières est conforme aux annexes I,II,III et XIX du règlement européen n° 809/204 CE du 29 avril 2004.

6.2.3.3	Des acquisitions ciblées sur de très beaux actifs	18
6.2.3.4	Une expérience des opérations de restructuration de plus de vingt ans	20
6.2.4	Position concurrentielle de l'émetteur	21
6.3	Descriptif du patrimoine	21
6.3.1	Patrimoine de la Société et de ses filiales au 31 décembre 2006	21
6.3.1.1	Le 3, avenue Octave Gréard, Paris 7 ^{ème}	22
6.3.1.2	Le 1-1 bis, avenue Charles Floquet, Paris 7 ^{ème}	23
6.3.1.3	L'Hôtel de la Ferté-Senneckerre, Paris 7 ^{ème}	24
6.3.1.4	Le 136 bis et 138 bis, rue de Grenelle, Paris 7 ^{ème}	26
6.3.1.5	Le 4, rue Danton, Paris 6 ^{ème}	27
6.3.1.6	Le 83, boulevard du Montparnasse, Paris 6 ^{ème}	28
6.3.2	Engagements fermes et principaux investissements envisagés	29
6.3.2.1	Le 209, rue de l'Université, Paris 7 ^{ème}	29
6.3.2.2	Le 92, rue de Vaugirard, Paris 6 ^{ème}	30
7.	ORGANIGRAMME DE LA SOCIETE	31
7.1	DESCRIPTION DU GROUPE	31
7.2	FILIALES ET PARTICIPATIONS DE LA SOCIETE	32
8.	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	33
9.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	33
9.1	PRESENTATION DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 2006	33
9.1.1	Chiffre d'affaires	33
9.1.2	Principaux postes de charges d'exploitation	33
9.1.3	Résultat de cession d'immeubles de placement	33
9.1.4	Résultat avant impôt	33
9.1.5	Fiscalité	34
9.2	PRESENTATION DU BILAN CONSOLIDE 2006	34
10.	TRESORERIE ET CAPITAUX	34
10.1	CAPITAUX PROPRES	34
10.2	FLUX CONSOLIDES DE TRESORERIE ET DE FINANCEMENT DE LA SOCIETE	35
10.3	STRUCTURE DE FINANCEMENT DE L'EMETTEUR	36
10.4	SOURCES DE FINANCEMENT DISPONIBLES POUR LES INVESTISSEMENTS FUTURS	36
11.	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	36
12.	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	36
13.	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	37
14.	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE	37
14.1	ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DE LA DIRECTION	37
14.1.1	Conseil d'administration	37
14.1.2	Autres membres de la Direction	41
14.2	CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GENERALE	41
15.	REMUNERATION ET AVANTAGES ALLOUES AUX MANDATAIRES SOCIAUX	42
15.1	REMUNERATION ET AVANTAGES	42
15.2	SOMMES PROVISIONNEES PAR LA SOCIETE OU SES FILIALES AUX FINS DU VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES AU PROFIT DES ADMINISTRATEURS ET AUTRES MANDATAIRES SOCIAUX	42

16.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	42
16.1	DIRECTION DE LA SOCIETE	42
16.2	CONTRATS ENTRE LES ADMINISTRATEURS ET LA SOCIETE OU SES FILIALES	42
16.3	COMITE D'AUDIT ET COMITE DES REMUNERATIONS	43
16.3.1	Comité d'audit.....	43
16.3.1.1	Organisation du Comité d'audit	43
16.3.1.2	Objectifs du Comité d'audit.....	43
16.3.1.3	Rôle et responsabilités du Comité d'audit.....	44
16.3.2	Comité des Rémunérations	45
16.4	GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	45
16.4.1	Conseil d'administration	45
16.4.2	Membre indépendant	47
16.4.3	Comités spécialisés	47
16.5	CONTRÔLE INTERNE.....	47
17.	SALARIES.....	47
17.1	EFFECTIFS	47
17.2	PLANS DE STOCK OPTIONS DES SALARIES ET MANDATAIRES SOCIAUX	47
17.3	ACCORDS DE PARTICIPATION DES SALARIES ET MANDATAIRES SOCIAUX DANS LE CAPITAL	48
17.4	ACTIONS GRATUITES	48
18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....	48
18.1	REPARTITION DU CAPITAL	48
18.2	REPARTITION DES DROITS DE VOTE	49
18.3	CONTRÔLE DE LA SOCIETE.....	49
18.4	ACCORD CONCERNANT LE CHANGEMENT DE CONTRÔLE DE LA SOCIETE	50
19.	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	50
19.1	OPERATIONS AVEC LES APPARENTES	50
19.2	RAPPORTS SPECIAUX DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES	52
19.2.1	Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées de l'exercice 2006	52
19.2.2	Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées de l'exercice 2005	52
19.2.3	Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées de l'exercice 2004	53
20.	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR.....	54
20.1	INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES.....	54
20.1.1	Etats financiers consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2006	54
20.1.1.1	Bilan consolidé au 31/12/2006	54
20.1.1.2	Compte de Résultat consolidé au 31/12/2006	56
20.1.1.3	Tableaux des flux de trésorerie	57
20.1.1.4	Annexe comptable – Comptes consolidés au 31 décembre 2006.....	58
20.1.1.5	Annexe aux comptes retraités IFRS au 31 décembre 2005	71
20.1.2	Compte de résultat consolidé pro forma de l'exercice clos au 31/12/2006	77
20.1.3	Notes complémentaires aux comptes consolidés et aux comptes pro forma au 31 décembre 2006	79
20.1.3.1	Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2006 :	79
20.1.3.2	Tableaux des variations des capitaux propres :	79
20.1.3.3	Compte de résultat pro forma	80
20.1.4	Comptes sociaux de l'exercice clos au 31/12/2006	81
20.1.4.1	Rapport de gestion de l'exercice clos au 31/12/2006	81
20.1.4.2	Bilan social au 31/12/2006	84

20.1.4.3	Compte de résultat social au 31/12/2006	86
20.1.4.4	Annexe comptable – Comptes sociaux au 31 décembre 2006	87
20.1.4.5	Résultats et autres éléments caractéristiques de la société au cours des cinq derniers exercices	97
20.1.4.6	Renseignements sur les filiales et participations*	98
20.1.5	Comptes sociaux de l'exercice clos au 31/12/2005	99
20.1.5.1	Rapport de gestion de l'exercice clos au 31/12/2005	99
20.1.5.2	Bilan social au 31/12/2005	102
20.1.5.3	Compte de résultat social au 31/12/2005	104
20.1.5.4	Annexe comptable – Comptes sociaux au 31/12/2005	105
20.1.5.5	Résultats et autres éléments caractéristiques de la société au cours des cinq derniers exercices	109
20.1.6	Comptes sociaux de l'exercice clos au 31/12/2004	111
20.1.6.1	Rapport de gestion de l'exercice clos au 31/12/2004	111
20.1.6.2	Bilan social au 31/12/2004	112
20.1.6.3	Compte de résultat social au 31/12/2004	114
20.1.6.4	Annexes comptables – Comptes sociaux au 31/12/2004	115
20.1.6.5	Résultats et autres éléments caractéristiques de la société au cours des cinq derniers exercices	119
20.2	VERIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES	120
20.2.1	Rapports Généraux des Commissaires aux Comptes au titre de l'exercice clos le 31/12/2006	120
20.2.1.1	Rapport Général sur les comptes sociaux 2006	120
20.2.1.2	Rapport sur les comptes consolidés 2006	122
20.2.1.3	Rapport sur les informations pro forma 2006	123
20.2.2	Rapport Général du Commissaire aux comptes au titre de l'exercice clos le 31/12/2005	124
20.2.2.1	Rapport Général sur les comptes sociaux 2005	124
20.2.2.2	Rapport particulier d'audit sur les comptes retraités IFRS 2005	125
20.2.3	Rapport Général du Commissaire aux comptes au titre de l'exercice clos le 31/12/2004	126
20.3	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DU RESEAU	127
20.4	POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	127
20.5	PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	127
20.6	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE	127
21.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	128
21.1	CAPITAL SOCIAL	128
21.1.1	Montant du capital social	128
21.1.2	Titres non représentatifs du capital	128
21.1.3	Acquisition par la Société de ses propres actions	128
21.1.4	Capital social potentiel	129
21.1.5	Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	129
21.1.6	Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	130
21.1.7	Historique du capital social au cours des trois dernières années	130
21.2	ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS	131
21.2.1	Objet social	131
21.2.2	Membres des organes d'administration, de direction et de surveillance	132
21.2.2.1	Composition du Conseil d'administration	132
21.2.2.2	Organisation du Conseil d'administration	132
21.2.2.3	Délibérations du Conseil d'administration	132

21.2.2.4	Pouvoirs du Conseil d'administration et responsabilité des administrateurs.....	132
21.2.2.5	Direction générale.....	133
21.2.2.6	Directeurs Généraux Délégués.....	133
21.2.2.7	Rémunération des mandataires sociaux.....	133
21.2.2.8	Cumul des mandats.....	133
21.2.3	Droits et obligations attachés aux actions - Catégorie d'actions	133
21.2.4	Modification des droits des actionnaires	134
21.2.5	Assemblées Générales.....	135
21.2.5.1	Convocation des Assemblées Générales.....	135
21.2.5.2	Conditions d'admission aux Assemblées Générales.....	135
21.2.5.3	Tenue des Assemblées Générales	135
21.2.5.4	Quorum – Vote – Pouvoirs.....	135
21.2.6	Clauses susceptibles d'avoir une incidence sur le changement de contrôle de la Société	135
21.2.7	Franchissements de seuils légaux.....	135
21.2.8	Stipulations particulières régissant les modifications du capital social ...	136
22.	CONTRATS IMPORTANTS	136
23.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS.....	136
23.1	RAPPORT D'EVALUATION.....	137
23.2	METHODES D'EVALUATION.....	138
23.2.1	La méthode dite par comparaison	138
23.2.2	La méthode dite par le revenu	138
23.2.3	La méthode dite par actualisation des flux futurs.....	138
23.3	RESUME DES EVALUATIONS DU PORTEFEUILLE	138
24.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	139
25.	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	140