



Société Foncière
Paris Ile-de-France

Société Foncière Paris Ile de France
Société anonyme au capital de 18.986.200 euros
26, boulevard Malesherbes 75008 Paris
414 877 118 RCS Paris

NOTE D'OPERATION

Mise à la disposition du public à l'occasion :

- de l'admission aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext*TM (compartiment C) des actions composant le capital social de la Société Foncière Paris – Ile de France et des actions susceptibles d'être émises au résultat du remboursement des obligations subordonnées remboursables en actions, de l'exercice des bons de souscription d'actions et des options de souscription d'actions existants, soit un nombre total d'actions potentiel de un million deux cent huit mille neuf cent soixante dix sept (1.208.977) actions ;
- du placement auprès du public de 132.744 actions existantes de la Société Foncière Paris – Ile de France.

Prix applicable à l'offre à prix ferme et au placement global :
113 euros par action.

La notice légale sera publiée au Bulletin des annonces légales obligatoires du 15 mars 2006



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier et des dispositions de son Règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa numéro 06-069 en date du 10 mars 2006 sur le présent prospectus. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'Autorité des marchés financiers a vérifié « *si le document est complet et compréhensible et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

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

- du document de base de la Société Foncière Paris – Ile de France enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 27 février 2006 sous le numéro I.06-014, et
- de la présente note d'opération (qui contient le résumé du prospectus).

Des exemplaires du prospectus sont disponibles sans frais au siège de la Société Foncière Paris – Ile de France, 26, boulevard Malesherbes, 75008 Paris, (France), et auprès de l'établissement financier introducteur. Le prospectus peut être consulté sur les sites Internet de la Société Foncière Paris – Ile de France (<http://sfpif.com>) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).



Introduceur / Chef de file



**Prestataire de services
d'investissements en charge
du placement**



Conseil

SOMMAIRE

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

1.	Description de l'Offre	6
2.	Informations de base concernant l'émetteur	8
3.	Données financières sélectionnées	8
4.	Déclaration sur le fonds de roulement net.....	11
5.	Capitaux propres et endettement.....	12
6.	Faits ou évènements récents.....	12
7.	Situation financière, résultats et perspectives – Informations sur les tendances.....	13
8.	Résumé des principaux facteurs de risque	14
9.	Administrateurs et commissaires aux comptes.....	14
10.	Informations complémentaires	15
1	PERSONNES RESPONSABLES	18
1.1	Responsable du prospectus	18
1.2	Attestation du responsable du prospectus	18
1.3	Contact investisseurs	18
2	FACTEURS DE RISQUE LIES A L'OFFRE	19
3	INFORMATIONS DE BASE.....	21
3.1	Déclaration sur le fonds de roulement net.....	21
3.2	Capitaux propres et endettement.....	21
3.3	Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'Offre.....	22
3.4	Raisons de l'Offre et utilisation du produit de l'Offre.....	22
4	INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES ET ADMISES A LA NEGOCIATION	22
4.1	Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises aux négociations	22

4.2	Droit applicable et tribunaux compétents	22
4.3	Forme et inscription des actions.....	23
4.4	Monnaie d'émission	23
4.5	Droits attachés aux actions	23
4.6	Capital potentiel - Autorisations	25
4.7	Dates prévues d'émission et de règlement-livraison des actions	34
4.8	Restrictions à la libre négociabilité des actions	34
4.9	Réglementation française en matière d'offre publique.....	34
4.10	Offre publique d'achat initiée par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours.....	35
4.11	Régime fiscal des actions.....	35
5	MODALITES DE L'OFFRE	41
5.1	Modalités de l'Offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription	41
5.2	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières.....	45
5.3	Fixation du prix	46
5.4	Placement	49
6	ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION	49
6.1	Admission aux négociations	49
6.2	Place de cotation	50
6.3	Offre concomitante d'actions de la Société	50
6.4	Contrat de liquidité sur les actions de la Société	50
6.5	Acquisition par la Société de ses propres actions	50
7	DETENEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE ET ENGAGEMENTS DE CONSERVATION	50
7.1	Identité des détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre.....	50
7.2	Nombre et catégorie de valeurs mobilières offertes par les détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre	50

7.3	Engagements de conservation	51
8	DEPENSES LIEES A L'OFFRE	51
9	DILUTION	51
10	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	52
10.1	Conseillers ayant un lien avec l'Offre	52
10.2	autres informations vérifiées par les commissaires aux comptes	52
10.3	Rapport d'expert	52
10.4	Information provenant d'un tiers	52
11	MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT L'EMETTEUR	53
11.1	Capital potentiel	53
11.2	Accords importants et partenariats	53
11.3	Composition du conseil d'administration de la Société	53
11.4	Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	53
11.5	Données complémentaires au Document de base : Comptes prévisionnels au 31 mars 2006 – Bilan consolidé prévisionnel d'ouverture au 1 ^{er} avril 2006 en normes IFRS en régime fiscal SIIC	53

NOTE

Dans la présente note d'opération, sauf indication contraire, le terme "**Société**" désigne la Société Foncière Paris – Ile de France. Le terme "**Groupe**" désigne le groupe de sociétés constitué par la Société et ses filiales, la société civile immobilière 43 rue du Landy ("**SCI 43 rue du Landy**") et la société civile immobilière du Chemin de Presles ("**SCI du Chemin de Presles**"). Le terme " **Holding Wilson 250**" désigne la société Holding Wilson 250, société par actions simplifiée, holding détenant 69% du capital de la Société.

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

AVERTISSEMENT AU LECTEUR

Ce résumé doit être lu comme une introduction au prospectus. Toute décision d'investir dans les instruments financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du prospectus. Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de la Communauté européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction et en ont demandé la notification au sens de l'article 212-42 du règlement général de l'AMF, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du prospectus.

1. DESCRIPTION DE L'OFFRE

- La Société a demandé l'admission aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext*TM (compartiment C) de la totalité des actions composant son capital à la date de visa par l'AMF du présent prospectus, par le placement de 132.744 actions (ci-après les "**Actions Existantes**") intégralement souscrites, entièrement libérées et toutes de même catégorie, ainsi que celles susceptibles du remboursement des obligations subordonnées remboursables en actions, de l'exercice des bons de souscription d'actions et des options de souscription d'actions existants, soit un nombre total d'actions potentiel de un million deux cent huit mille neuf cent soixante dix sept (1.208.977) actions (ci-après les "**Actions Futures**").

A cette occasion, il sera procédé au placement auprès du public de 132.744 actions existantes de la Société (ci-après l'"**Offre**").

Calendrier indicatif de l'Offre:

10 mars 2006 :	Visa de l'AMF sur le prospectus
14 mars 2006 :	Avis d'ouverture de l'OPF publié par Euronext Ouverture de l'OPF et du Placement Global
23 mars 2006 :	Clôture de l'OPF et du Placement Global à 17 heures (heure de Paris), sauf clôture anticipée
27 mars 2006 :	Diffusion d'un communiqué de presse indiquant le résultat de l'OPF dont le taux de service des particuliers et avis Euronext de résultat de l'OPF Première cotation des actions de la Société sur le marché <i>Eurolist by Euronext</i> TM Début des négociations des actions sur le marché <i>Eurolist by Euronext</i> TM
29 mars 2006 :	Règlement-livraison des actions offertes dans le cadre de l'Offre

Structure de l'Offre

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

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

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

Nombre et provenance des actions offertes au public

Nombre d'actions mises à la disposition du public 132.744 actions existantes, représentant 34,96 % du nombre total d'actions de la Société.

Actionnaire cédant

Actionnaire	Nombre d'actions détenues avant cession	Pourcentage du capital détenu avant cession	Nombre d'actions détenues à l'issue de la cession	Pourcentage du capital détenu à l'issue de la cession
HOLDING WILSON 250	261.990	69%	129.246	34,04%

Prix des actions objet de l'Offre 113 €

Cession d'actions existantes

Date de jouissance 1^{er} janvier 2006

Nombre d'actions à céder 132.744 actions existantes

Produit brut de la cession 15 millions d'euros

Frais et charges liés à l'Offre Environ 0,24 millions d'euros

But de l'Offre

L'Offre et l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext*TM sont destinées à permettre à la Société de poursuivre son développement de façon autonome, en lui donnant accès à de nouveaux moyens de financement de ses activités et, plus généralement, d'accroître sa notoriété. Le produit de l'Offre sera affecté par l'Actionnaire Cédant aux fins de rembourser le crédit qui lui a été consenti par Eurohypo Aktiengesellschaft au titre d'une convention de crédit conclue en date du 31 mai 2005. La Société optera pour le régime applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) prévu par l'article 208 C du Code Général des Impôts.

Date de première cotation 27 mars 2006

Dates de début des négociations A compter du 27 mars 2006 jusqu'à la date du règlement-livraison des actions offertes, ces négociations interviendront dans les conditions de l'article L.228-10 du Code de commerce sur une ligne de cotation unique.

Code ISIN : FR0010304329

Mnémonique : SFPI

2. INFORMATIONS DE BASE CONCERNANT L'EMETTEUR

La Société a pour activité l'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers tertiaires, des immeubles de bureaux et des locaux d'activité, commerce, et/ou entrepôts de proximité, situés essentiellement en région parisienne (première ou deuxième couronne).

3. DONNEES FINANCIERES SELECTIONNEES

Les informations financières historiques sélectionnées par le Groupe et figurant ci-dessous sont extraites :

- (i) des comptes sociaux des exercices clos les 31 décembre 2004 et 2005 de la Société préparés conformément aux principes comptables français ;
- (ii) des comptes sociaux prévisionnels au 31 mars 2006 ainsi que du bilan consolidé d'ouverture au 1^{er} avril 2006 de la Société préparés conformément aux normes comptables internationales (IFRS) et après option pour le régime SIIC.

Extraits des comptes sociaux prévisionnels de la Société (normes françaises) :

Bilan prévisionnel au 31 mars 2006

ACTIF	Valeur brute	Amort. provisions	Valeur nette 31/03/2006	Valeur nette 31/12/2005	Valeur nette 31/12/2004
Immobilisations incorporelles Concessions, brevets, licences, ...	14 920	9 723	5 198	10 783	
Immobilisations corporelles					
Terrains	2 664 047		2 664 047	2 664 047	2 664 047
Constructions	15 311 108	5 009 821	10 301 287	10 454 935	10 846 149
Autres immobilisations corporelles	93 349	11 159	82 190	87 741	
Total Immobilisations corporelles	18 068 504	5 020 981	13 047 523	13 206 723	13 510 195
Immobilisations financières					
Participations	19 998		19 998	9 999	
Créances rattachées à des participations	31 180 006		31 180 006		
Autres immobilisations financières	33 775		33 775	33 775	
Total Immobilisations financières	31 233 779		31 233 779	43 774	
TOTAL Immobilisations	49 317 204	5 030 704	44 286 500	13 261 280	13 510 195
Avances et acomptes versés Clients				1 500 500	0
Autres créances	34 183 281		34 183 281	790 359	6 398
Valeurs mobilières de placement	34 297 839		34 297 839	147 452	6 792 712
Disponibilités	79 902		79 902	13 179 196	
Charges constatées d'avance	15 508		15 508	12 415	
TOTAL	68 576 529		68 576 529	15 665 546	6 799 110
TOTAL ACTIF	117 893 733	5 030 704	112 863 030	28 926 826	20 309 306

PASSIF	31/03/2006	31/12/2005	31/12/2004
Capital	18 986 200	18 986 200	17 800 000
Primes d'émission, de fusion, ...	6 793 800	6 793 800	
Réserve légale	412 839	362 372	306 539
Autres réserves			
Report à nouveau	223 931	214 372	334
Résultat de l'exercice	129 813	1 009 336	1 116 661
CAPITAUX PROPRES	26 546 583	27 366 080	19 223 534
AUTRES FONDS PROPRES	85 011 153		
Provisions pour risques et charges			214 372
Dettes			
Intérêts courus sur ORA	148 129		
Emprunts et dettes auprès d'éts de crédit			20 802
Emprunts et dettes financières diverses	680 811	680 811	646 189
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	241 993	46 505	128 675
Dettes fiscales et sociales	234 360	152 630	75 733
Produits constatés d'avance		680 799	
TOTAL Dettes	1 305 294	1 560 746	871 399
TOTAL PASSIF	112 863 030	28 926 826	20 309 306

Compte de résultat prévisionnel du 1^{er} janvier 2006 au 31 mars 2006

En euros

	2006 (3 mois)	2005 (divisé par 4)	2005 (12 mois)	2004 (12 mois)
Produits d'exploitation				
Prestations de services (Loyers)	680 799	663 317	2 653 269	2 542 093
Autres produits		254	1 016	0
Total des produits d'exploitation	680 799	663 571	2 654 285	2 542 094
Charges d'exploitation				
Autres achats et charges externes	317 781	198 303	793 211	158 864
Impôts et taxes	1 563	1 343	5 373	3 380
Charges du personnel	69 377	9 487	37 947	
Dotations aux amortissements	164 785	153 951	615 803	603 851
Dotations aux provisions pour risques et charges				29 290
Total des charges d'exploitation	553 506	363 084	1 452 334	795 385
RESULTAT D'EXPLOITATION	127 293	300 488	1 201 951	1 746 709
Produits financiers				
revenus des créances rattachées	105 222			
revenus des valeurs mobilières de placement	25 348			
produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	84 979	81 168	324 672	18 227
Total des produits financiers	215 550	81 168	324 672	18 227
Charges financières				
Intérêts des ORA	148 129			
Intérêts et charges assimilées				446
Total des charges financières	148 129			446
RESULTAT FINANCIER	67 421	81 168	324 672	17 781
RESULTAT COURANT	194 713	381 656	1 526 623	1 764 490
Produits exceptionnels		1	3	3 751
Charges exceptionnelles				
RESULTAT EXCEPTIONNEL		1	3	3 751
Impôts sur les bénéfices	64 900	129 322	517 289	651 580
RESULTAT NET COMPTABLE	129 813	252 334	1 009 336	1 116 661

Extraits du bilan consolidé prévisionnel de la Société au 01/04/06 (normes IFRS) :

ACTIF	IFRS 01/04/2006
Actifs non courants :	
Immobilisations incorporelles	5 198
Immobilisations corporelles	82 190
Immeubles de placement - Juste valeur	67 770 000
Autres actifs financiers	33 775
Total actifs non courants	67 891 162
Actifs courants :	
Créances clients	208 393
Créances d'impôt	59 964
Obligations remboursables en actions - souscriptions non versées	34 004 461
Autres actifs courants	519 735
Trésorerie et équivalents de trésorerie	34 852 551
Total actifs courants	69 645 105
TOTAL ACTIF	137 536 266

PASSIF	IFRS 01/04/2006
Capitaux propres :	
Capital	18 986 200
Primes	6 793 800
Autres réserves	19 693 564
Intérêts minoritaires	76
Total des capitaux propres	45 473 640
Passifs non courants :	
Obligations remboursables en actions	85 011 153
Dette d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)	2 516 950
Total des passifs non courants	87 528 103
Passifs courants :	
Part court terme des dettes financières	2 841
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	148 129
Dépôts de garantie	821 871
Dette d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC)	898 441
Dette sur immobilisations	2 000 000
Autres passifs courants	663 240
Total des passifs courants	4 534 522
TOTAL PASSIF	137 536 266

4. DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET

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

5. CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

Situation prévisionnelle de l'endettement et des capitaux propres prévisionnels consolidés au 1^{er} avril 2006 (normes IFRS) après option pour le régime SIIC :

<i>(en milliers d'euros)</i>	1^{er} avril 2006
1. Capitaux propres et endettement	
Total de la dette courante	
- faisant l'objet de garanties	
- faisant l'objet de nantissements	
- sans garantie ni nantissement	4 534,5
Total de la dette non courante (hors partie courante des dettes long terme)	
- faisant l'objet de garanties	
- faisant l'objet de nantissements	
- sans garantie ni nantissement (dont OSRA = 85 011 K€)	87 528,1
Capitaux propres part du groupe	
- Capital social	18 986,2
- Réserve légale	6 793,8
- Autres réserves	19 693,6
2. Analyse de l'endettement financier net	
A. Trésorerie	
B. Équivalents de trésorerie	34 852,5
C. Titres de placement	
D. Liquidités (A) + (B) + (C)	34 852,5
E. Créances financières à court terme	34 004,4
F. Dettes bancaires à court terme	2,8
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	
H. Autres dettes financières à court terme	148,1
I. Dettes financières courantes à court terme (F) + (G) + (H)	150,9
J. Endettement financier net à court terme (I) - (E) - (D)	-68 706,0
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	
L. Obligations émises	
M. Autres emprunts à plus d'un an	
N. Endettement financier net à moyen et long termes (K) + (L) + (M)	0,0
O. Endettement financier net (J) + (N)	-68 706,0

La Société dispose sur la base de cette situation, d'une trésorerie immédiate ou mobilisable à court terme de 68,7 M€, qui sera essentiellement affectée à la réalisation de son programme d'investissement.

Aucun changement significatif venant affecter le niveau des capitaux propres hors résultat et les différents postes d'endettement présentés ci-dessus n'est attendu par rapport à cette situation prévisionnelle au 1^{er} avril 2006.

6. FAITS OU EVENEMENTS RECENTS

La Société a signé deux promesses de vente, non intégrées dans les comptes ci-dessus, portant sur l'acquisition de 2 nouveaux actifs immobiliers :

- le 22 février 2006, portant sur un immeuble de bureaux d'environ 11.459 m² utiles situé 3/7 avenue Kléber et 10/14 rue de Vincennes à Montreuil (93), pour un prix d'acquisition de 21,4 M€ avant droits, TVA et frais. Le rendement locatif brut sur la base du prix d'acquisition s'établit à 8,21% sur une valeur hors droits et hors frais et à 7,72 % sur la valeur droits et frais inclus ;

- le 24 février 2006, portant sur un immeuble de bureaux d'environ 2.200 m² utiles situé 8, cité Paradis – 75010 Paris, pour un prix d'acquisition de 8,3 M€ avant droits et frais à la charge de l'acquéreur. Le rendement locatif brut sur la base du prix d'acquisition s'établit à 6,89% sur une valeur hors droits et hors frais et à 6,50 % sur la valeur droits et frais inclus.

Ces acquisitions devraient normalement intervenir dans le courant du mois de mai 2006. La Société a versé au titre de ces 2 promesses, des indemnités d'immobilisation pour un total de 1,4 M€.

7. SITUATION FINANCIERE, RESULTATS ET PERSPECTIVES – INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

7.1 Situation financière, résultats et perspectives

La Société n'envisage pas de faire de prévisions ou d'estimations de bénéfice au-delà des éléments communiqués dans cette note.

7.2 Informations sur les tendances

- **Stratégie d'investissement**

L'objectif d'investissement de la Société représente un montant global de l'ordre de deux cent millions d'euros (200.000.000 €) par an. La Société recherche des actifs immobiliers tertiaires situés essentiellement en région parisienne disposant de revenus locatifs immédiats, pour un prix compris entre cinq millions d'euros (5.000.000 €) et trente millions d'euros (30.000.000 €). Le revenu locatif brut sur le portefeuille d'actifs ainsi acquis devrait se situer dans une fourchette comprise entre 7% et 8%.

- **Développement**

- à court terme

La Société a engagé un programme d'acquisition d'actifs immobiliers destiné à compléter son patrimoine pour atteindre une valeur totale comprise entre 200 et 250 M€, dans un délai d'un (1) an. Après réalisation de ce programme d'investissement, la situation de la Société sera la suivante (en normes françaises) :

- Actifs immobiliers (en valeur économique) : entre 200 et 250 M€ ;
- Capitaux propres (en valeur économique) : 46 M€ ;
- Obligations subordonnées remboursables en actions : 85 M€ ;
- Dettes bancaires : entre 70 M€ et 120 M€.

- à moyen terme

La Société envisage de se développer de façon à disposer à moyen terme d'un patrimoine d'actifs immobiliers d'une valeur minimale de l'ordre de un milliard d'euros (1.000.000.000 €), qui sera financé pour partie par des fonds propres, et pour partie par endettement bancaire. Dans les conditions de marché actuelles, la Société n'envisage pas de recourir à une structure de financement dont l'effet de levier bancaire représenterait par rapport à la valeur économique de son patrimoine immobilier un ratio Loan to Value supérieur à 60%. La Société entend couvrir le risque d'une évolution défavorable des taux d'endettement par la mise en place d'instruments de couverture adaptés.

- **Equipe et organisation**

L'équipe de direction mise en place au sein de la Société est constituée de professionnels de

l'immobilier et de la finance, disposant notamment d'une connaissance approfondie des actifs immobiliers tertiaires dans les secteurs géographiques concernés. Cette équipe sera complétée par de nouveaux recrutements de professionnels de *l'asset management* immobilier.

8. RESUME DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE

Les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques indiqués ci-dessous et décrits à la section 4 du document de base de la Société enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 27 février sous le numéro I.06-014 (le "**Document de Base**") et à la section 2 de la présente note d'opération avant de prendre leur décision d'investissement :

- Risques liés au marché (soit les risques liés à l'environnement économique, à l'environnement concurrentiel, aux taux d'intérêts et à la liquidité) ;
- Risques liés à l'exploitation (soit les risques liés au marché de l'immobilier tertiaire, à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement, à la qualité des prestations et aux sous-traitants, aux coûts et à la disponibilité des couvertures d'assurances appropriées, à la commercialisation des actifs, et aux systèmes d'information) ;
- Risques liés aux actifs (soit les risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers tertiaires, à la réalisation des projets d'investissements menés par la Société, aux acquisitions, à l'estimation de la valeur des actifs, à la réglementation applicable, aux contraintes résultant du régime SIIC (ou changement du régime ou perte du bénéfice du régime), et aux risques environnementaux ou liés à la santé) ;
- Risques liés à l'Offre (risques liés à l'absence de cotation antérieure, à la fluctuation des cours, à l'existence d'un actionnaire majoritaire).

9. ADMINISTRATEURS ET COMMISSAIRES AUX COMPTES

9.1 Composition du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la Société compte dix (10) administrateurs dont cinq (5) administrateurs indépendants. Sa composition est la suivante :

Nom, prénom, âge, adresse professionnelle	Mandat et durée du mandat
Jean-Paul DUMORTIER 26, boulevard Malesherbes 75008 Paris 57 ans	Président du Conseil d'administration et Directeur Général 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005)
Didier BRETHERS 26, boulevard Malesherbes 75008 Paris 47 ans	Administrateur et Directeur Général Délégué 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005)
Robert K. SURSOCK* 17, avenue George V- 75008 Paris 61 ans	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005)
Bernard MAILLET* 254, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris 58 ans	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005)
Serge BAYARD* 3 bis, rue Louis Braille 75012 Paris 42 ans	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 28 octobre 2005)
Evelyn CHOW	Administrateur

50, Sloane Street, Flat 27 Londres SW1X9SN Royaume-Uni 31 ans	6 ans (nommée depuis le 28 octobre 2005)
Barthélémy RAYNAUD* 37, boulevard Beaumarchais 75003 Paris 62 ans	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 28 octobre 2005)
Bruno de SCORBIAC* 4 bis, avenue Pasteur 92400 Courbevoie 40 ans	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 28 octobre 2005)
HOLDING WILSON 250 26 boulevard Malesherbes 75008 Paris	Administrateur 6 ans (nommée depuis le 9 février 2006)
PREDICA 50-56, rue de la Procession 75015 Paris	Administrateur 6 ans (nommée depuis le 9 février 2006)

* Administrateurs indépendants

9.2 Commissaires aux comptes

Commissaires aux comptes titulaires

Pricewaterhouse Coopers

représenté par Monsieur Gérard Courrèges
Crystal Park
63, rue de Villiers
92208 Neuilly sur Seine Cedex

Mazars & Guérard

représenté par Monsieur Denis Grison
Le Vinci 4 allée de l'Arche
92075 La Défense cedex

Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur Pierre Coll
Crystal Park
63, rue de Villiers
92208 Neuilly sur Seine Cedex

Monsieur Guillaume Potel
Le Vinci 4 allée de l'Arche
92075 La Défense Cedex

10. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

10.1 Capital social – Capital potentiel

10.1.1 *Capital social*

18.986.200 euros, divisé en 379.724 actions de 50 euros chacune.

10.1.2 *Capital potentiel*

Le 19 janvier 2006, la Société a émis sept cent quatre vingt dix huit mille neuf cent soixante dix sept (798.977) OSRA pour un montant nominal total de quatre vingt cinq millions onze mille cent cinquante deux euros et quatre vingt centimes (85.011.152,80 €) pour un prix unitaire par OSRA de cent six euros et quarante centimes (106,40 €), réservées à six (6) personnes nommément désignées.

Le Conseil d'administration, dûment autorisé par l'assemblée générale des actionnaires du 8 juillet 2005, a consenti le 16 décembre 2005, au bénéfice du personnel ou dirigeants de la Société dix

mille (10.000) options donnant droit, en cas d'exercice par leurs bénéficiaires, à la souscription d'une (1) action nouvelle par option de la Société, correspondant à une augmentation de capital maximale de cinq cent mille euros (500.000 €).

Le 8 juillet 2005, la Société a émis quatre cent mille (400.000) bons de souscription d'actions pour un prix de souscription par BSA de vingt centimes d'euros (0,20 €) et pour un prix d'exercice par BSA de quatre vingt quatorze euros et quatre vingt six centimes (94,86 €).

10.2 Principaux actionnaires au 10 mars 2006

Actionnaire	Nombre d'actions de la Société détenues	Pourcentage du capital social et des droits de vote de la Société**
Holding Wilson 250	261.990	69,00%
Forum European Realty S.à.r.l.	58.862	15,50%
Banque Populaire Rives de Paris	58.862	15,50%
TOTAL	379.724*	100,00%*

*9 actions détenues par les administrateurs de la Société et 1 action par un actionnaire individuel.

** Chaque action donne droit à un droit de vote.

10.3 Eléments d'appréciation du prix

Pour aboutir au prix proposé, les éléments suivants ont été retenus :

Actif net réévalué et actif net réévalué par action.

La Société a demandé à un expert immobilier, la société CB Richard Ellis Valuation, de réaliser une expertise des 3 actifs qu'elle détient directement ou indirectement. Cette expertise lui a été remise début février 2006, étant précisé qu'il est fait référence à cette expertise à la section 23 (page 127) du Document de Base.

Sur la base des valeurs d'expertise communiquées par l'expert, à savoir la valeur Hors Droits et frais, dite «valeur de liquidation», et la valeur Droits et frais inclus, dite «valeur de reconstitution», la Société a procédé au calcul d'un actif net réévalué suivant les 2 approches à partir du bilan consolidé prévisionnel d'ouverture de la société en date du 1er avril, en normes IFRS et après prise en compte de l'"*exit tax*" qui serait à payer du fait de l'option pour le régime fiscal des SIIC.

La Société a également calculé l'actif net réévalué par action, en prenant en considération dans ce calcul le montant de l'émission d'OSRA et le nombre de titres qui composera le capital social après remboursement en actions des OSRA (base capital dilué).

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

	en €	
	valeur de liquidation	valeur de reconstitution
Valeur de Marché des actifs	67 770 000	71 969 000
Actif net réévalué (*)	45 473 639	49 672 639
OSRA	85 011 153	85 011 153
Actif net réévalué (base capital dilué)	130 484 792	134 683 792
Nbre d'actions (base capital dilué)	1 178 701	1 178 701
ANR par Action (base capital dilué)	110,70	114,26

(*) l'actif net réévalué en valeur de liquidation correspond à la valeur des capitaux propres du bilan consolidé prévisionnel d'ouverture au 1^{er} avril 2006 normes IFRS après "*exit tax*"

10.4 Opérations précédentes sur le capital et disparité de prix

Lors de sa réunion en date du 8 novembre 2005, le Conseil d'administration de la Société a décidé et réalisé une augmentation du capital de la Société par l'émission de cent dix sept mille sept cent vingt quatre (117.724) actions nouvelles sur la base d'un prix d'émission par action de cent sept euros et trois centimes (107,03 €), faisant apparaître une décote de 5,28% par rapport au Prix de l'Offre.

10.5 Actes constitutifs et statuts

La Société est une société anonyme de droit français régie notamment par ses statuts et les dispositions du Livre II du Code de commerce. Les statuts de la Société à jour à la date du visa du présent prospectus ont été déposés au greffe du Tribunal de commerce de Paris.

10.6 Documents accessibles au public

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation applicable peut être consulté au siège social, 26, boulevard Malesherbes 75008 Paris.

Des exemplaires du présent prospectus sont disponibles, sans frais, auprès de la Société (26, boulevard Malesherbes 75008 Paris) et auprès de l'établissement financier introducteur. Le prospectus peut être consulté sur les sites Internet de la Société (www.sfpif.com) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

1 PERSONNES RESPONSABLES

1.1 RESPONSABLE DU PROSPECTUS

Monsieur Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général de Société Foncière Paris – Ile de France.

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 ma 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 données dans le présent prospectus, ainsi qu'à la lecture d'ensemble du prospectus.

Les informations financières historiques et prévisionnelles présentées dans le prospectus ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, étant précisé que le rapport des contrôleurs légaux sur les comptes annuels au 31 décembre 2005 contient des observations en application des normes professionnelles applicables en France relatives à la mise en œuvre d'un changement de réglementation comptable, figurant en pages 70 à 88 du document de base de la Société Foncière Paris – Ile de France, enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 27 février 2006 sous le numéro I.06-014. »

Monsieur Jean-Paul Dumortier
Président Directeur Général.

1.3 CONTACT INVESTISSEURS

Monsieur Didier Brethes
Directeur Général Délégué
26, boulevard Malesherbes 75008 Paris

Téléphone : + 01.43.12.39.00
Télécopie : + 01.43.12.38.88
Adresse électronique : info@sfpif.fr

2 FACTEURS DE RISQUE LIES A L'OFFRE

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

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

A la date de visa du présent prospectus, les actions de la Société n'ont jamais été admises aux négociations sur un marché, réglementé ou non. La Société a fixé le Prix de l'Offre (tel que défini à la section 5.3.1.1 de la présente note d'opération) en concertation avec l'Actionnaire Cédant (tel que défini à la section 4.6.2 de la présente note d'opération), l'Établissement Introdacteur (tel que défini à la section 5.4.1 de la présente note d'opération) et l'Établissement en charge du placement (tel que défini à la section 5.4.2 de la présente note d'opération), en tenant compte d'un certain nombre d'éléments, notamment des conditions de marché et des conditions économiques prévalant à la date de fixation du Prix de l'Offre, des résultats du Groupe et de l'état actuel des activités du Groupe. En raison de l'absence d'évaluation antérieure, le Prix de l'Offre pourrait ne pas refléter fidèlement le prix de marché des actions à la suite de l'Offre (telle que définie à la section 5.1.1 de la présente note d'opération). Bien que la Société ait demandé l'admission de ses actions aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronexi*TM, il n'est possible de garantir ni l'existence d'un marché liquide pour les actions de la Société ni qu'un tel marché, s'il se développe, perdurera. Si un marché liquide pour les actions de la Société ne se développe pas, la liquidité et le cours des actions de la Société pourraient en être affectés.

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

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

- des variations des résultats financiers du Groupe ou de ceux de ses concurrents d'une période sur l'autre ;
- l'annonce par la Société du non-renouvellement de baux significatifs ;
- des annonces relatives à des modifications de l'équipe dirigeante ou des personnels clef du Groupe ;
- de nouveaux développements concernant les activités du Groupe ; et
- l'annonce par la Société d'opérations de croissance externe.

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

- **Risques liés au marché de l'immobilier tertiaire**

En complément du point 4.1.2 du document de base, la Société précise ci-après l'impact qu'aurait une variation de + ou - 2% de la valeur économique de son portefeuille d'actifs existant au 31 mars 2006, sur la valeur de son ANR par action au 1^{er} avril 2006.

Hypothèses (val de liquidation)	Valeur de marché	ANR (capitaux propres)	OSRA	ANR (base diluée)	Nbre d'actions	ANR / action	variation sur ANR/action
si + 2 %	69 125 400	46 621 634	85 011 153	131 632 787	1 178 701	111,68	0,88%
Valeur expertisée	67 770 000	45 473 639	85 011 153	130 484 792	1 178 701	110,70	
si - 2 %	66 414 600	44 325 644	85 011 153	129 336 797	1 178 701	109,73	-0,88%

Hypothèses (val de reconstitution)	Valeur de marché	ANR (capitaux propres)	OSRA	ANR (base diluée)	Nbre d'actions	ANR / action	variation sur ANR/action
si + 2 %	73 408 380	50 820 591	85 011 153	135 831 744	1 178 701	115,24	0,85%
Valeur expertisée	71 969 000	49 672 639	85 011 153	134 683 792	1 178 701	114,26	
si - 2 %	70 529 620	48 524 687	85 011 153	133 535 840	1 178 701	113,29	-0,85%

La Société précise toutefois que la volatilité des valeurs immobilières dont l'impact est relativement limité sur l'évolution de son ANR au 1^{er} avril 2006, sera plus significative dès lors que la Société :

- aura investi la totalité de ses disponibilités en actifs immobiliers,
- se situera dans le cadre du régime fiscal des SIIC,
- aura recours à un endettement bancaire.

3 INFORMATIONS DE BASE

3.1 DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET

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

3.2 CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

Conformément aux recommandations du CESR (CESR 05.054B Paragraphe 127), la situation prévisionnelle de l'endettement et des capitaux propres consolidés au 1^{er} avril 2006, déterminée sur la base d'informations financières établies conformément aux normes IFRS, se présente ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	1^{er} avril 2006
1. Capitaux propres et endettement	
Total de la dette courante	
- faisant l'objet de garanties	
- faisant l'objet de nantissements	
- sans garantie ni nantissement	4 534,5
Total de la dette non courante (hors partie courante des dettes long terme)	
- faisant l'objet de garanties	
- faisant l'objet de nantissements	
- sans garantie ni nantissement (dont OSRA = 85 011 K€)	87 528,1
Capitaux propres part du groupe	
- Capital social	18 986,2
- Réserve légale	6 793,8
- Autres réserves	19 693,6
2. Analyse de l'endettement financier net	
A. Trésorerie	
B. Équivalents de trésorerie	34 852,5
C. Titres de placement	
D. Liquidités (A) + (B) + (C)	34 852,5
E. Créances financières à court terme	34 004,4
F. Dettes bancaires à court terme	2,8
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	
H. Autres dettes financières à court terme	148,1
I. Dettes financières courantes à court terme (F) + (G) + (H)	150,9
J. Endettement financier net à court terme (I) - (E) - (D)	-68 706,0
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	
L. Obligations émises	
M. Autres emprunts à plus d'un an	
N. Endettement financier net à moyen et long termes (K) + (L) + (M)	0,0
O. Endettement financier net (J) + (N)	-68 706,0

La Société dispose sur la base de cette situation, d'une trésorerie immédiate ou mobilisable à court terme de 68,7 M€, qui sera essentiellement affectée à la réalisation de son programme d'investissement.

Aucun changement significatif venant affecter le niveau des capitaux propres hors résultat et les différents postes d'endettement présentés ci-dessus n'est attendu par rapport à cette situation prévisionnelle au 1er avril 2006.

3.3 INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'OFFRE

L'Établissement Introduceur et certains de ses affiliés ont rendu et pourront rendre dans le futur, divers services bancaires, d'investissements, commerciaux ou autres à la Société ou à leurs actionnaires, dans le cadre desquels ils pourront recevoir une rémunération.

3.4 RAISONS DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT DE L'OFFRE

L'Offre et l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext*TM sont destinées à permettre à la Société de poursuivre son développement de façon autonome, en lui donnant accès à de nouveaux moyens de financement de ses activités et, plus généralement, d'accroître sa notoriété.

Le produit de l'Offre sera affecté par l'Actionnaire Cédant aux fins de rembourser le crédit qui lui a été consenti par Eurohypo Aktiengesellschaft au titre d'une convention de crédit conclue en date du 31 mai 2005.

La Société optera pour le régime applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) prévu par l'article 208 C du Code Général des Impôts.

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

4.1 NATURE, CATEGORIE ET DATE DE JOUISSANCE DES VALEURS MOBILIERES OFFERTES ET ADMISES AUX NEGOCIATIONS

Les Actions Offertes (telles que définies à la section 4.6.2 de la présente note d'opération) sont des actions ordinaires de la Société, toutes de même catégorie. Elles porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2006.

L'admission de la totalité des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext*TM a été demandée.

Les actions de la Société seront négociées sous le code ISIN : FR0010304329.

Le mnémonique des actions de la Société est SFPI.

Le secteur d'activité de la Société est 8733 – Participation et Promotion Immobilière.

La première cotation des actions existantes composant le capital de la Société à la date de la présente note d'opération sur le marché *Eurolist by Euronext*TM devrait intervenir le 27 mars 2006 et les négociations devraient débuter le 27 mars 2006. Du 27 mars 2006 jusqu'à la date du règlement-livraison des Actions Offertes, qui devrait intervenir le 29 mars 2006, ces négociations interviendront dans les conditions prévues à l'article L.228-10 du Code de commerce, sur une ligne de cotation unique.

4.2 DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

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

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

4.3 FORME ET INSCRIPTION DES ACTIONS

Les actions de la Société, pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des actionnaires.

Le transfert de leur propriété résultera de leur inscription au compte de l'acheteur, conformément aux dispositions de l'article L.431-2 du Code de monétaire et financier.

En application des dispositions de l'article L.211-4 du Code monétaire et financier, les actions de la Société, quelle que soit leur forme, seront dématérialisées et seront, en conséquence, obligatoirement inscrites en comptes tenus, selon le cas, par la Société ou par un intermédiaire habilité. Les droits des titulaires seront représentés par une inscription à leur nom chez :

- Natexis Banques Populaires, mandatée par la Société pour les titres nominatifs purs ;
- un intermédiaire financier habilité de leur choix et Natexis Banques Populaires, mandatée par la Société, pour les titres nominatifs administrés ;
- un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les titres au porteur.

L'article 22.4 des statuts de la Société prévoit la possibilité, pour la Société, de procéder à l'identification des détenteurs d'actions au porteur selon les dispositions de l'article L.228-2 et suivants du Code de commerce. Ainsi, la Société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, au dépositaire central qui assure la tenue du compte de ses titres, selon le cas, le nom ou la dénomination, la nationalité, l'année de naissance ou de constitution et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées générales, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres sont frappés.

Les actions de la Société feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France S.A. en qualité de dépositaire central et aux systèmes de règlement-livraison d'Euroclear France S.A.. Il est prévu que la totalité des actions de la Société soient inscrites en compte à partir du 29 mars 2006.

4.4 MONNAIE D'EMISSION

La monnaie d'émission est l'euro.

4.5 DROITS ATTACHES AUX ACTIONS

Les actions de la Société d'une valeur nominale de cinquante euros (50 €) chacune, sont soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société en vigueur à ce jour, les principaux droits attachés aux actions de la Société sont décrits ci-après :

Droit à dividendes

Les actions objet de l'Offre porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2006 et donneront droit, à égalité de valeur nominale, au même dividende que celui qui pourra être distribué au titre des actions existantes portant même jouissance.

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

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

Les dividendes versés à des non-résidents sont soumis à une retenue à la source en France (voir la section 4.11.2 de la présente note d'opération).

Droit de vote

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

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

Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie

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

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

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

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

Droit de participation aux bénéfices de l'émetteur

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

Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

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

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

Clause de rachat - clause de conversion

L'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 9 février 2006 a autorisé, dans la cinquième (5^è) résolution présentée à l'assemblée générale ordinaire, la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions, et dans la neuvième (9^è) résolution présentée à l'assemblée générale extraordinaire, la réduction du capital social de la Société en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce.

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

Autres

La Société est autorisée à faire usage des dispositions légales prévues en matière d'identification des porteurs de titres.

4.6 CAPITAL POTENTIEL - AUTORISATIONS

4.6.0 Capital potentiel

4.6.0.1 Obligations remboursables en actions, bons de souscription d'actions et options de souscription d'actions

Obligations remboursables en actions

Aux termes de la réunion du Conseil d'administration en date du 19 janvier 2006, la Société a décidé l'émission de sept cent quatre vingt dix huit mille neuf cent soixante dix sept (798.977) obligations subordonnées remboursables en actions d'un montant nominal total de quatre vingt cinq millions onze mille cent cinquante deux euros et quatre vingt centimes (85.011.152,80 €), réservée à six (6) personnes nommément désignées (ci-après les "OSRA"), dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Durée des OSRA

Les OSRA sont émises pour la durée comprise entre la date du 6 février 2006, laquelle date sera réputée être la date d'émission des OSRA, et le 30 avril 2013 inclus.

Prix d'émission des OSRA

Les OSRA sont émises au pair, au prix unitaire de cent six euros et quarante centimes (106,40 €). Ce prix d'émission correspond à l'actif net réévalué par action calculé par la société au 31 décembre 2005. Cet actif net réévalué prenait en compte :

- l'actif net comptable de la société après distribution du dividende prévu au titre de l'exercice 2005.
- la valeur économique hors droit et hors frais de l'actif détenu à cette date sur la base d'une évaluation interne,
- la fiscalité latente attachée à la plus value résultant de cette valeur, calculée sur la base d'un taux de 16,50% (taux de l'exit tax) compte tenu de la perspective à court terme de la cotation de la société et de l'option pour le régime fiscal des SIIC.

Intérêts

Chaque OSRA donnera le droit de recevoir un intérêt annuel égal au plus élevé des deux montants suivants :

- (i) 2% de son montant nominal ; ou
- (ii) le montant du dividende par action, arrêté par le conseil d'administration au titre de l'exercice clos, multiplié par la parité de remboursement des OSRA.

Les intérêts seront payés annuellement le 30 avril de chaque année, pour la première fois le 30 avril 2007, et pour la dernière fois, le 30 avril 2013.

Forme des OSRA

Les OSRA sont exclusivement nominatives.

Les droits des porteurs seront représentés par une inscription dans un compte ouvert à leur nom dans les livres de la Société, à compter du jour de la souscription.

Subordination

Les OSRA et leurs intérêts constituent des engagements de la Société subordonnés à l'égard des dettes bancaires et financières de la Société, ce qu'acceptent irrévocablement et indéfiniment les porteurs d'OSRA.

Parité de remboursement

Chaque OSRA donnera à son titulaire le droit de recevoir en remboursement une (1) action nouvelle de la Société, sous réserve des ajustements prévus par la loi.

Période de remboursement des OSRA en actions

Au 30 avril de chaque année, et, pour la première fois, à partir du 30 avril 2007, chaque porteur pourra demander le remboursement en actions de la Société, de tout ou partie des OSRA qu'il détiendra, selon la parité de remboursement alors en vigueur, étant précisé que ledit remboursement pourra être demandé au plus tôt, à la date du 30 avril 2007, et, au plus tard, à la date du 30 avril 2012.

A tous moments, à compter du sixième (6^{ème}) anniversaire de la date d'émission des OSRA, chaque porteur pourra demander le remboursement en actions de la Société, de tout ou partie des OSRA qu'il détiendra, selon la parité de remboursement alors en vigueur, à tous moments à compter du 1er mai 2012 jusqu'au 29 avril 2013 inclus.

Les autres modalités de remboursement des OSRA sont décrites à la section 21.5.4.1 du Document de Base.

Les OSRA peuvent être remboursées en actions et/ou en numéraire selon les modalités décrites à la section 21.5.4.1 du Document de Base.

Bénéficiaires des OSRA

Le tableau ci-dessous présente la liste des porteurs d'obligations remboursables en actions :

Porteurs	Nombre d'obligations remboursables détenues	Pourcentage du montant de l'émission détenu
Noir I (groupe Forum)	300.751	37,64%
Stichting Pensioenfonds voor de Geestelijke en Maatschappelijke belangen ("PGGM")	187.969	23,53%
PREDICA	140.977	17,64%
NEUFLIZE VIE	122.180	15,29%
Victoire Valeurs Immobilières	33.000	4,13%
ACTIVINVESTOR	14.100	1,76%
TOTAL	798.977	100.00%

Dilution

Le tableau ci-dessous présente la liste des actionnaires de la Société autres que les administrateurs et mandataires sociaux après conversion des obligations remboursables en actions émises par la Société:

Actionnaire	Nombre d'actions détenues avant remboursement des obligations en actions	Pourcentage du capital social et des droits de vote avant remboursement des obligations en actions	Nombre d'actions reçues à la suite du remboursement des obligations en actions	Nombre total d'actions détenues dans le capital après remboursement des obligations en actions	Pourcentage du capital social et des droits de vote détenus après remboursement des obligations en actions
 Holding Wilson 250	261.990	69,00%	0	261 990	22,23%
 Forum European Realty Income S.à.r.l.	58.862	15,50%	0	58.862	4,99%
 Banques Populaires Rives de Paris	58.862	15,50%	0	58.862	4,99%
 Noir 1 (groupe Forum)	0	0%	300 751	300 751	25,52%
 PGGM	0	0%	187 969	187 969	15,95%
 Predica	0	0%	140 977	140 977	11,96%
 Neuflyze Vie	0	0%	122 180	122 180	10,37%
 Victoire Valeurs Immobilières	0	0%	33 000	33 000	2,80%
 Activinvestor	0	0%	14 100	14 100	1,20%
 autres (*)	10	0%		10	0%
 TOTAL	 379 724	 100 %	 798 977	 1 178 701	 100 %

(*) Il est précisé que 9 actions de la Société sont détenues par les administrateurs dont la liste figure à la section 14.1.1 du présent document de base.

Le nombre d'actions qui seront issues du remboursement en actions des obligations remboursables en actions émises représentent à ce jour 210,40% du nombre d'actions composant le capital de la Société.

La dilution résultant du remboursement en actions de l'intégralité des obligations remboursables en actions est de 67,78%, ce qui signifie qu'un actionnaire détenant 1% du capital avant remboursement des obligations remboursables en actions détiendrait 0,3221% après remboursement de la totalité des obligations remboursables en actions.

* * *

Bons de souscription d'actions

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du 8 juillet 2005, la Société a émis le 8 juillet 2005 quatre cent mille (400.000) bons de souscription d'actions (ci-après les "BSA"), dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

le prix de souscription des BSA est de vingt centimes (0,20 €) d'euros ;

chaque BSA donne droit à une (1) action de la Société ;

le prix d'exercice de chaque BSA est de quatre vingt quatorze euros et quatre vingt six centimes (94,86 €) d'euros par actions, soit une valeur nominale de cinquante (50 €) euros et une prime d'émission de quarante quatre euros et quatre vingt six centimes (44,86 €), correspondant à la valeur d'actif net réévaluée par action, déterminée au 31 mai 2005 ;

Ce prix d'exercice correspond au prix d'acquisition par action payé par Holding Wilson 250, avant droits de mutation et frais d'acquisition ;

- les BSA pourront être exercés à tout moment, au cours de la période comprise entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2013, dans les conditions suivantes :

* vingt pour cent (20%) des BSA émis pourront être exercés dès lors que la Société détiendra à son bilan consolidé des actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières pour une valeur nette comptable supérieure à trois cents millions (300.000.000 €) d'euros,

* un supplément de vingt pour cent (20%) des BSA émis pourront être exercés dès lors que la Société détiendra à son bilan consolidé des actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières pour une valeur nette comptable supérieure à quatre cents millions (400.000.000 €) d'euros,

* un supplément de vingt pour cent (20%) des BSA émis pourront être exercés dès lors que la Société détiendra à son bilan consolidé des actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières pour une valeur nette comptable supérieure à cinq cents millions (500.000.000 €) d'euros,

* un supplément de vingt pour cent (20%) des BSA émis pourront être exercés dès lors que la Société détiendra à son bilan consolidé des actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières pour une valeur nette comptable supérieure à six cents millions (600.000.000 €) d'euros,

* un supplément de vingt pour cent (20%) des BSA émis pourront être exercés dès lors que la Société détiendra à son bilan consolidé des actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières pour une valeur nette comptable supérieure à sept cents millions (700.000.000 €) d'euros,

* nonobstant ce qui précède, la totalité des BSA émis pourra être exercée sans aucune condition, notamment de délai, dès lors que tout ou partie des titres émis par la Société feront l'objet d'une offre d'achat ou d'échange sous quelque titre que ce soit ;

- ceux des BSA non exercés ou non exerçables seront caducs après le 31 décembre 2013 ;

- bénéficiaires des BSA :

Le tableau ci-dessous présente la liste des porteurs de bons de souscription d'actions :

Porteurs	Nombre total de bons de souscription détenus	Pourcentage du montant de l'émission déte nu	Nombre d'actions de la Société auxquelles les bons donnent droit
Jean-Paul Dumortier	97.750	24,45%	97.750
Didier Brethes	78.050	19,51%	78.050
Bruno Kahan	53.000	13,25%	53.000
Bernard Maillet	70.350	17,59%	70.350
Patrick Béghin	23.000	5,75%	23.000
Robert K. Sursock	63.850	15,96%	63.850
Sandrine Backes	9.000	2,25%	9.000
PrimeCorp Finance	5.000	1,25%	5.000
TOTAL	400.000	100%	400.000

- Dilution

Le tableau ci-dessous présente l'impact potentiel de l'exercice des BSA sur le capital à terme de la Société après remboursement des obligations remboursables en actions émises par la Société et exercice des BSA :

Valeur totale des actifs	Nombre d'actions composant le capital	Nombre d'actions issues de l'exercice des BSA	Nombre d'actions issues de l'exercice des BSA (en cumul)	Pourcentage du capital à la suite de l'exercice des BSA	Pourcentage du capital à la suite de l'exercice des BSA (en cumul)
> 300 M€	1.978.701	80.000	80.000	4,0%	4,0%
> 400 M€	2.443.316	80.000	160.000	3,3%	6,5%
> 500 M€	2.893.686	80.000	240.000	2,8%	8,3%

> 600 M€	3.330.828	80.000	320.000	2,4%	9,6%
> 700 M€	3.755.655	80.000	400.000	2,1%	10,7%
= 1.000 M€	4.302.321	0	400.000		9,3%

* Ce tableau constitue une simulation visant à illustrer ce que pourrait représenter en pourcentage du capital l'exercice de la totalité des BSA sur la période de développement de la Société en tenant compte de l'évolution dans le temps du capital social à la suite des augmentations de capital nécessaires au financement du développement de la Société.

Il est rappelé que le prix d'exercice de chaque BSA donnant droit à une action est de 94,86 €.

Le nombre d'actions qui seraient issues de l'exercice de la totalité des bons de souscription d'actions émis est susceptible de représenter à terme 10,7% du capital futur de la Société dès lors que cette dernière disposerait d'un portefeuille d'actifs d'une valeur minimale de 700 M€.

Le tableau ci-dessous présente la liste des porteurs de bons de souscription d'actions de la Société et, dans l'hypothèse où les actifs détenus par la Société auraient une valeur égale à 1.000 M€ et où chaque porteur exercerait la totalité des bons de souscription d'actions qu'il détient à ce jour, le pourcentage du capital détenu à terme par chaque porteur :

Porteurs	Nombre total de bons de souscription détenus	Pourcentage du montant de l'émission détenu	Pourcentage du capital détenu après exercice de l'intégralité des bons de souscription d'actions
Jean-Paul Dumortier	97.750	24,45%	2,27%
Didier Brethes	78.050	19,51%	1,81%
Bruno Kahan	53.000	13,25%	1,23%
Bernard Maillet	70.350	17,59%	1,64%
Patrick Béghin	23.000	5,75%	0,53%
Robert K. Sursock	63.850	15,96%	1,48%
Sandrine Backes	9.000	2,25%	0,21%
PrimeCorp Finance	5.000	1,25%	0,12%
TOTAL	400.000	100%	9,30%

* * *

Plan d'option de souscription d'actions - 2005

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

Bénéficiaire des options de souscription d'actions :

Le tableau ci-dessous présente la liste des bénéficiaires administrateurs et mandataires sociaux des options de souscription d'actions attribuées par la Société :

Bénéficiaire	Nombre d'options	Nombre d'actions auxquelles donnent droit les options	Début de la période d'exercice	Fin de la période d'exercice	Prix de Souscription des actions (en euros)
Jean-Paul Dumortier	3.676	3.676	16 décembre 2005	31 mars 2008	104,53 € par action
Didier Brethes	3.062	3.062	16 décembre 2005	31 mars 2008	104,53 € par action
Patrick Béghin	3.062	3.062	16 décembre 2005	31 mars 2008	104,53 € par action

Le tableau ci-dessous présente la liste des bénéficiaires salariés des options de souscription d'actions attribuées par la Société :

Bénéficiaire	Nombre d'options	Nombre d'actions auxquelles donnent droit les options	Début de la période d'exercice	Fin de la période d'exercice	Prix de Souscription des actions (en euros)
Monique Mouquet	100	100	16 décembre 2005	31 mars 2008	104,53 € par action
Christelle Velut - Robin	100	100	16 décembre 2005	31 mars 2008	104,53 € par action

4.6.0.2 Capital autorisé non émis

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

Délégation de compétences consenties par	Durée de validité	Titres émis sur délégation de compétence	Date d'utilisation par le Conseil d'administration	Fin de la validité	Faculté de réserver l'émission à une ou plusieurs personnes nommément désignées
Assemblée générale du 9 janvier 2006	deux (2) mois	Valeurs mobilières donnant accès au capital (obligations subordonnées remboursables en actions)	19 janvier 2006	9 mars 2006	oui

Le tableau ci-dessous récapitule les délégations de compétences consenties au Conseil d'administration par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 9 février 2006.

Délégation de compétences consenties par l'assemblée générale du 9 février 2006	Maintien du droit préférentiel de souscription	Montant nominal maximal des valeurs mobilières pouvant être émises	Montant nominal maximal des augmentations de capital pouvant résulter de l'exercice des valeurs mobilières ou options de souscription ou achat	Durée de validité
Augmentation du capital par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société	oui	30.000.000 € (pour valeurs mobilières représentatives de créances)	70.000.000 €	26 mois (à compter du 9 février 2006)
Augmentation du capital social par émission et appel public à l'épargne de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société	non	20.000.000 € (pour valeurs mobilières représentatives de créances)	30.000.000 €	26 mois (à compter du 9 février 2006)

Augmentation du nombre d'actions ou autre valeurs mobilières émises à l'occasion d'émission réalisées avec suppression du DPS et avec appel public à l'épargne	N/A	N/A	Limite de 15% de l'émission initiale	30 jours (suivant la clôture de la souscription)
Augmentation du capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes	N/A	N/A	5.000.000 €	26 mois (à compter du 9 février 2006)
Augmentation de capital par l'émission d'actions réservées aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise	non	N/A	1.000.000 €	26 mois (à compter du 9 février 2006)
Autorisation à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions en faveur des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux)	N/A	Limite d'acquisition ou de souscription fixée à 2% du capital social au jour de la décision du Conseil	600.000 €	38 mois (à compter du 9 février 2006)
Attribution d'actions gratuites aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux	N/A	Limite d'attribution des actions gratuites à 3% du capital social au jour de la décision du Conseil	2.000.000 €	38 mois (à compter du 9 février 2006)
Réduction du capital (L.225-209)	N/A	Limite de réduction à 10% du capital social par période de 24 mois		18 mois (à compter du 9 février 2006)
Mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions	N/A	Limite du nombre maximal d'actions pouvant être rachetées : 3% du capital.	Limite du montant maximal pour titres rachetés : 1.500.000 €	18 mois (à compter du 9 février 2006)

4.6.0.3 Description du programme de rachat

Le 9 février 2006, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et notamment celles des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, du Règlement n°2273/2003 de la Commission Européenne, des articles 241-1 à 241-7 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et des décisions de l'Autorité des marchés financiers en date du 22 mars 2005 relatives à l'acceptation de pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, sous la condition suspensive de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Eurolist by Euronext d'Euronext Paris, autorise le Conseil

d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à opérer en bourse ou autrement sur les actions de la Société dans les conditions et selon les modalités présentées ci-dessous.

Objectifs du programme de rachat

Dans le respect des textes visés ci-dessus, les opérations réalisées par le Conseil d'administration en vertu de la présente autorisation pourront être effectuées à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur, et notamment en vue de réaliser les objectifs suivants :

animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissements, agissant de manière indépendante, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie AFEI du 14 mars 2005 reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;

mise en œuvre de tous plans d'options d'achat d'actions attribuées à des salariés ou mandataires sociaux dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce ;

attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;

remises ou échanges de titres, lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

achat d'actions pour conservation et remise ultérieure en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe ;

annulation de tout ou partie des actions ainsi rachetées dans les limites fixées par la loi, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale de la neuvième résolution de l'assemblée générale extraordinaire dans les termes qui y sont indiqués ou d'une autorisation de même nature.

Modalités de rachat

L'acquisition, la cession et le transfert de ces actions pourront être effectués, à tout moment, y compris en période d'offre publique, en une ou plusieurs fois, sur le marché ou de gré à gré, par tous moyens autorisés, y compris par utilisation de mécanismes optionnels ou d'instruments dérivés, conformément à la réglementation applicable et aux modalités définies par l'Autorité des marchés financiers.

La part maximale du capital pouvant être transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions.

Prix maximum d'achat et nombre maximum de titres rachetés

Le prix unitaire maximum d'achat est fixé à 130 % du premier cours coté des actions de la Société dans le cadre de leur admission aux négociations sur le marché Eurolist by Euronext d'Euronext Paris et le nombre maximum d'actions pouvant être rachetées à 3 % du capital social.

Le nombre d'actions et les prix indiqués ci-dessus seront ajustés en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes, d'attribution d'actions gratuites, de division ou de regroupement d'actions, d'amortissement ou de réduction de capital, de distribution de réserves ou autres actifs et de toutes autres opérations portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximal que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions ne pourra excéder un million cinq cent mille (1.500.000 €) euros.

Financement du programme

Les rachats d'actions seront financés par les ressources propres de la Société ou par voie d'endettement à court et moyen terme pour les besoins excédentaires.

Durée du programme de rachat

La présente autorisation est donnée pour une durée maximale de dix-huit (18) mois à compter de la date de la présente assemblée. Elle pourra, le cas échéant, être utilisée y compris en période d'offre d'achat ou d'échange dans les limites légales et réglementaires applicables.

En vue d'assurer l'exécution de cette résolution, tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, aux fins notamment :

- de décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- de passer tous ordres de bourse ;
- de conclure avec un prestataire de services d'investissements un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie AFEI reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- d'effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des marchés financiers relatives au programme de rachat visé ci-avant ; et
- de remplir toutes autres formalités ou de conclure tous autres accords à cet effet et, plus généralement, de faire le nécessaire aux fins de mettre en œuvre le programme de rachat visé ci-avant.

4.6.1 Assemblée générale des actionnaires de la Société ayant autorisé l'émission

N/A

4.6.2 Actionnaire Cédant

L'Actionnaire Cédant dont le nom figure dans le tableau ci-après (l'"*Actionnaire Cédant*") envisage de procéder à la cession de 132.744 actions de la Société (les "*Actions Offertes*"), représentant environ 34,96 % du capital et 34,96 % des droits de vote.

Le nombre d'actions de la Société détenues par l'Actionnaire Cédant avant et après l'Offre est le suivant :

Actionnaire	Nombre d'actions de la Société détenues avant la cession des Actions Offertes	Nombre d'actions de la Société détenues à l'issue de la cession des Actions Offertes
Holding Wilson 250	261.990	129.246
TOTAL	261.990	129.246

4.7 DATES PREVUES D'EMISSION ET DE REGLEMENT-LIVRAISON DES ACTIONS

La date prévue pour le règlement-livraison des Actions Offertes est le 29 mars 2006.

4.8 RESTRICTIONS A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS

Aucune stipulation statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital social de la Société.

Holding Wilson 250 a partiellement financé le prix d'acquisition des actions de la Société qu'elle détient au moyen de la conclusion d'un contrat de prêt avec Eurohypo Aktiengesellschaft. En garantie de ses obligations au titre de ce prêt, Holding Wilson 250 a consenti un nantissement sur l'ensemble des actions de la Société qu'elle détient, selon les termes suivants :

Nom de l'actionnaire inscrit au nominatif pur	Bénéficiaire	Date de départ du nantissement	Date d'échéance du nantissement	Condition de levée du nantissement	Nombre d'actions nanties de l'émetteur	Pourcentage de capital nanti de l'émetteur	Nombre d'actions restant nanties
Holding Wilson 250	Eurohypo Aktiengesellschaft	31 mai 2005	30 avril 2008	Mainlevée automatique en cas d'admission des actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé	261.990	69%	128.061

La mainlevée dudit nantissement est intervenue le 20 février 2006, étant précisé que ladite mainlevée est une mainlevée partielle, à concurrence de 133.929 actions, comprenant les 132.744 Actions Offertes.

4.9 REGLEMENTATION FRANÇAISE EN MATIERE D'OFFRE PUBLIQUE

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

4.9.1 Offre publique obligatoire

L'article L.433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers prévoient les conditions de dépôt obligatoire d'une offre publique visant la totalité des titres du capital de la Société.

4.9.2 Offre publique de retrait et retrait obligatoire

L'article L.433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait) et 237-1 et suivants (retrait obligatoire) du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers prévoient les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait assorti, le cas échéant, d'un retrait obligatoire des actionnaires minoritaires de la Société.

4.10 OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT INITIÉE PAR DES TIERS SUR LE CAPITAL DE L'ÉMETTEUR DURANT LE DERNIER EXERCICE ET L'EXERCICE EN COURS

A la date du visa du présent prospectus, aucun titre de la Société n'étant admis aux négociations sur un marché financier, réglementé ou non, il n'y a eu aucune offre publique émanant de tiers sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours.

4.11 RÉGIME FISCAL DES ACTIONS

En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, le régime fiscal décrit ci-après est applicable aux personnes physiques ou morales qui détiendront des actions de la Société.

L'attention des investisseurs est appelée sur le fait que les informations contenues dans la présente note d'opération ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal applicable et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseil fiscal habituel.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale signée entre la France et cet État.

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

4.11.1 Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France

4.11.1.1 Personnes physiques détenant des titres dans leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel

4.11.1.1.1 Dividendes

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les dividendes perçus à compter du 1^{er} janvier 2005 ne sont plus assortis de l'avoir fiscal.

Les distributions mises en paiement à compter du 1^{er} janvier 2006 bénéficient, pour le calcul de l'impôt sur le revenu, d'un abattement général non plafonné de 40 % de leur montant.

Ces dividendes sont soumis :

- à l'impôt sur le revenu au barème progressif ;
- à la contribution sociale généralisée (CSG) au taux de 8,2 %, dont 5,8 % sont déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de paiement de la CSG ;
- au prélèvement social de 2 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- à la contribution additionnelle au prélèvement social au taux de 0,3 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ; et
- à la contribution additionnelle pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) au taux de 0,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

Pour la détermination de l'impôt sur le revenu, il est précisé que :

- les dividendes bénéficient d'un abattement annuel et global de 3.050 euros pour les couples mariés soumis à une imposition commune ainsi que pour les partenaires d'un pacte civil de solidarité (« PACS ») défini à l'article 515-1 du Code civil faisant l'objet d'une imposition commune et de 1 525 euros pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou mariées et imposées séparément ;
- les dividendes bénéficient d'un abattement général non plafonné de 40 % sur le montant des revenus distribués, cet abattement étant opéré avant application de l'abattement annuel et global de 1.525 ou 3.050 euros précité ;
- en outre, les dividendes ouvrent droit à un crédit d'impôt, égal à 50 % du montant des dividendes perçus, avant application de l'abattement général non plafonné de 40 % et de l'abattement annuel et global de 1.525 ou 3.050 euros, et plafonné annuellement à 115 euros pour les contribuables célibataires, divorcés, veufs ou mariés et imposés séparément et 230 euros pour les contribuables mariés soumis à une imposition commune ainsi que pour les signataires d'un PACS faisant l'objet d'une imposition commune. Ce crédit d'impôt est imputable sur le montant global de l'impôt sur le revenu à payer au titre de l'année de perception des dividendes et est remboursable en cas d'excédent supérieur ou égal à 8 euros.

Pour l'application des prélèvements sociaux (CSG, prélèvement social, contribution additionnelle et CRDS), il est précisé que les dividendes sont soumis auxdits prélèvements avant l'application de l'abattement général non plafonné de 40 % et de l'abattement annuel et global de 1.525 euros ou de 3.050 euros, après déduction des dépenses en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu.

4.11.1.1.2 Plus-values

En application de l'article 150-0 A du Code général des impôts, les plus-values de cession d'actions réalisées par les personnes physiques sont imposables, dès le premier euro, à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 16 % et aux prélèvements sociaux au taux global de 11 %, tels que décrits ci-dessous, si le montant global des cessions de valeurs mobilières et autres droits ou titres visés à l'article 150-0 A du Code général des impôts (hors cessions bénéficiant d'un sursis d'imposition ou cessions exonérées au titre d'une disposition fiscale particulière et notamment les cessions de titres détenus dans le cadre d'un plan d'épargne en actions) réalisées au cours de l'année civile excède, par foyer fiscal, un seuil actuellement fixé à 15.000 euros.

Il est précisé que la plus-value de cession est soumise aux prélèvements sociaux qui se décomposent comme suit :

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

Les moins-values éventuelles peuvent être imputées sur les gains de même nature réalisés au cours de l'année de cession ou des dix années suivantes, à condition que le seuil de cession visé ci-dessus ait été dépassé l'année de réalisation de la moins-value.

4.11.1.1.3 Régime spécial des PEA

Les actions de la Société peuvent être souscrites ou acquises dans le cadre d'un PEA.

Sous certaines conditions, les dividendes encaissés et les plus-values réalisées sur des actions détenues dans le cadre d'un PEA sont exonérés d'impôt sur le revenu, mais restent néanmoins soumis à la CSG, à la CRDS, au prélèvement social de 2 % et à sa contribution additionnelle.

Les moins-values réalisées sur des actions détenues dans le cadre d'un PEA ne sont imputables que sur des plus-values réalisées dans ce même cadre. En cas de clôture anticipée du PEA avant l'expiration de la cinquième année ou, à compter du 1er janvier 2005, en cas de clôture du PEA après la cinquième année, lorsque la valeur liquidative du PEA (ou la valeur liquidative du contrat de capitalisation) à la date de retrait est inférieure au montant des versements effectués sur le PEA depuis sa date d'ouverture (sans tenir compte de ceux afférents aux retraits ou rachats n'ayant pas entraîné la clôture du PEA), et à condition que, à la date de clôture du PEA, les titres y figurant aient été cédés en totalité (ou que le contrat de capitalisation ait fait l'objet d'un rachat total), les pertes éventuellement constatées à cette occasion sont imputables sur les gains de même nature réalisés au cours de la même année ou des dix années suivantes, à condition que le seuil annuel de cession de valeurs mobilières précité (actuellement fixé à 15.000 euros) soit dépassé l'année de réalisation de la moins-value.

Le tableau ci-dessous résume les différents impôts qui sont en principe applicables au 1er janvier 2006 en fonction de la date de clôture du PEA.

Durée de vie du PEA	Prélèvement social ⁽¹⁾	CSG	CRDS	IR	Total
Inférieure à deux ans	2,3 %	8,2 %	0,5 %	22,5 %	33,5 % ⁽²⁾⁽³⁾
Comprise entre 2 et 5 ans	2,3 %	8,2 %	0,5 %	16,0 %	27,0 % ⁽²⁾⁽³⁾
Supérieure à 5 ans	2,3 %	8,2 %	0,5 %	0,0 %	11,0 % ⁽³⁾

(1) Contribution additionnelle de 0,3 % incluse.

(2) Calculé sur l'intégralité des gains si le seuil annuel de cession de valeurs mobilières et droits sociaux précités (actuellement fixé à 15 000 euros) est dépassé.

(3) Le montant de la CSG, du CRDS et du prélèvement social (incluant le cas échéant la contribution additionnelle) peut varier en fonction de la date à laquelle les gains sont réalisés.

Les dividendes perçus dans le cadre d'un PEA à compter du 1^{er} janvier 2005 ouvrent également droit au crédit d'impôt égal à 50 % du dividende et plafonné à 115 euros ou 230 euros selon la situation de famille du bénéficiaire telle qu'indiquée ci-dessus ; ce crédit d'impôt n'est pas versé dans le PEA mais est imputable, dans les mêmes conditions que le crédit d'impôt attaché aux dividendes perçus au titre d'actions détenues hors du cadre du PEA, sur le montant global de l'impôt sur le revenu dû par le contribuable au titre de l'année de perception des dividendes, après imputation des autres réductions et crédits d'impôt et des prélèvements et retenues non libératoires. Ce crédit d'impôt est remboursable en cas d'excédent supérieur ou égal à 8 euros.

4.11.1.1.4 Impôt de solidarité sur la fortune

Les actions de la Société détenues par les personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé seront comprises dans leur patrimoine imposable, le cas échéant, à l'impôt de solidarité sur la fortune.

4.11.1.1.5 Droits de succession et de donation

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

4.11.1.2 Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés

4.11.1.2.1 Dividendes

Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère en France

Les personnes morales françaises qui détiennent moins de 5 % du capital de la Société n'ont pas la qualité de société mère pour l'application du régime prévu aux articles 145 et 216 du Code général des impôts.

Les dividendes perçus par ces sociétés sont imposables dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire en principe au taux normal de l'impôt sur les sociétés actuellement égal à 33,1/3 %, majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 % (article 235 ter ZC du Code général des impôts) assise sur l'impôt sur les sociétés après application d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 euros par période de douze mois.

Certaines personnes morales sont susceptibles, dans les conditions des articles 219-I-b et 235 *ter* ZC du Code général des impôts, de bénéficier d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés à 15 % et d'une exonération de la contribution sociale de 3,3 %.

Personnes morales ayant la qualité de société mère en France

Conformément aux dispositions des articles 145 et 216 du Code général des impôts, les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés détenant au moins 5 % du capital de la Société peuvent bénéficier, sous certaines conditions et sur option, du régime des sociétés mères et filiales en vertu duquel les dividendes perçus par la société mère ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés, à l'exception d'une quote-part de ces dividendes représentative des frais et charges supportés par cette société ; cette quote-part est égale à 5 % du montant desdits dividendes sans pouvoir toutefois excéder pour chaque période d'imposition le montant total des frais et charges de toute nature exposés par la société mère au cours de l'exercice considéré.

Il est précisé que le régime des sociétés mères et filiales n'est pas applicable aux distributions prélevées sur le résultat exonéré des sociétés ayant opté pour le régime fiscal des SIIC.

4.11.1.2.2 Plus-values

Régime de droit commun

Les plus-values réalisées et moins-values subies lors de la cession des actions de la Société sont, en principe, incluses dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, c'est-à-dire en principe au taux actuel de l'impôt sur les sociétés de 33, 1/3 % (ou, le cas échéant, au taux de 15 % dans la limite de 38.120 euros par période de 12 mois pour les sociétés qui remplissent les conditions prévues à l'article 219 –I b du Code général des impôts visé ci-dessus) majoré, le cas échéant, de la contribution sociale sur les bénéfices de 3,3 % (article 235 *ter* ZC du Code général des impôts) assise sur l'impôt sur les sociétés après application d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 euros par période de douze mois.

Régime spécial des plus-values à long terme

Toutefois, pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2006 et conformément aux dispositions de l'article 219 1 a *quinquies* du Code général des impôts, les gains nets réalisés à l'occasion de la cession d'actions détenues depuis au moins deux ans au moment de la cession et ayant le caractère de titres de participation au sens de cet article sont éligibles au régime d'imposition des plus-values à long terme et bénéficient ainsi d'un taux réduit d'imposition.

Lorsque ce régime est applicable et pour les exercices ouverts en 2006, les plus-values nettes réalisées seront imposables à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 8 %, majoré, le cas échéant, de la contribution sociale sur les bénéfices de 3,3 % précitée. Une exonération sera applicable pour les plus-values réalisées au cours d'exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007, sous réserve d'une quote-part de frais et charges égale à 5 % du résultat net des plus-values de cession qui sera incluse dans le résultat imposé dans les conditions de droit commun.

Constituent des titres de participation au sens de l'article 219 I a *quinquies* du Code général des impôts, les titres (autres que les titres de sociétés à prépondérance immobilière) qui revêtent ce caractère sur le plan comptable, ainsi que, sous réserve d'être inscrits en comptabilité au compte de titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable, les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice et les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères et filiales prévu aux articles 145 et 216 du Code général des impôts.

Les moins-values subies lors de la cession des actions de la Société acquises à compter du 1^{er} janvier 2006 et qui relèveraient du régime des plus-values à long terme de l'article 219 I a *quinquies* du Code général des impôts ne seront pas imputables, ni reportables.

Par ailleurs, en application de l'article 219 I a *ter* du Code général des impôts, les plus-values réalisées lors de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière ayant le caractère de titres de participation sur le plan comptable ou de titres dont le prix de revient est au moins égal à 22,8 millions d'euros et qui remplissent les conditions d'application du régime des sociétés mères autres que la détention de 5 % au moins du capital, et qui sont inscrits en comptabilité au compte de titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable, seront imposées au taux de 15 %, majoré, le cas échéant, de la contribution sociale sur les bénéfices de 3,3 % précitée, sous réserve d'un délai de détention de deux ans.

Les moins-values subies lors de la cession des actions de la Société qui relèveraient du régime des plus-values à long terme de l'article 219 I a *ter* du CGI seront imputables sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'exercice de leur constatation ou, en cas de moins-value nette à long terme au titre de cet exercice, de l'un des dix exercices suivants. Ces moins-values ne sont pas déductibles du résultat imposable au taux normal de l'impôt sur les sociétés.

4.11.2 Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France

4.11.2.1 Dividendes

En vertu du droit interne français, les dividendes distribués par une société dont le siège social est situé en France à ses actionnaires dont le domicile fiscal ou le siège social est situé hors de France font, en principe, l'objet d'une retenue à la source de 25 %.

Toutefois, les actionnaires dont le siège de direction effective est situé dans un État membre de la communauté européenne peuvent, sous les conditions de l'article 119 *ter* du Code général des impôts, bénéficier d'une exonération de la retenue à la source.

Il est précisé que le régime d'exonération de l'article 119 *ter* paragraphe 2 n'est pas applicables aux distributions effectuées par les SIIC.

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

Ces actionnaires n'ont plus droit au transfert de l'avoir fiscal ou au remboursement du précompte à compter des distributions faites en 2005. Toutefois, les actionnaires personnes physiques peuvent, sous certaines conditions et sous déduction de la retenue à la source applicable, avoir droit au remboursement du crédit d'impôt de 50 % plafonné à 115 euros ou 230 euros mentionné au paragraphe 4.11.1.1.1 ci-dessus si la convention fiscale conclue entre la France et l'État de leur résidence prévoit le transfert de l'avoir fiscal (Instruction 5 I-2-05 du 11 août 2005 ; n°107 et suivants et annexe 7). L'administration fiscale française n'a pas encore fixé les modalités pratiques de restitution de ce crédit d'impôt aux actionnaires non-résidents éligibles.

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

4.11.2.2 Plus-values

Sous réserve de l'application éventuelle des dispositions plus favorables d'une convention fiscale, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession à titre onéreux des actions de la Société par des personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code général des impôts ou dont le siège social est situé hors de France, et dont la propriété des actions n'est pas rattachable à un établissement stable ou à une base fixe soumis à l'impôt en France, ne sont pas imposables en France dans la mesure où le cédant n'a pas détenu, directement ou indirectement, seul ou avec son groupe familial, plus de 25 % des droits aux bénéfices de la société dont les actions sont cédées, à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la cession. Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'une participation excédant ou ayant excédé le seuil de 25 % au cours de la période susvisée sont soumises à l'impôt en France au taux proportionnel actuellement fixé à 16 % sous réserve de l'application éventuelle des dispositions plus favorables d'une convention fiscale.

4.11.2.3 Impôt de solidarité sur la fortune

Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France ne sont pas imposables à l'impôt de solidarité sur la fortune en France au titre de leurs placements financiers. Les titres de participation (c'est-à-dire les titres qui permettent d'exercer une influence dans la société émettrice et, notamment, les titres représentant 10 % au moins du capital de la société émettrice et qui ont été soit souscrits à l'émission, soit conservés pendant au moins 2 ans) ne sont pas considérés comme des placements financiers et sont donc susceptibles d'être soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune, sous réserve de l'application éventuelle des dispositions plus favorables d'une convention fiscale.

4.11.2.4 Droits de succession et de donation

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, les titres de sociétés françaises acquises par les personnes physiques par voie de succession ou de donation seront soumis aux droits de succession ou de donation en France.

4.11.3 Autres situations

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

5 MODALITES DE L'OFFRE

5.1 MODALITES DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION

5.1.1 Modalités de l'Offre

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

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

La diffusion des actions dans le public en France aura lieu conformément aux dispositions des articles P 1.2.1 et suivants du Livre II des Règles de marché d'Euronext relatif aux règles particulières applicables aux marchés réglementés français.

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

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

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

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

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

Calendrier indicatif :

10 mars 2006 :	Visa de l'Autorité des marchés financiers sur le prospectus
14 mars 2006 :	Publication par Euronext Paris de l'avis d'ouverture de l'OPF Ouverture de l'OPF et du Placement Global
23 mars 2006 :	Clôture de l'OPF et du Placement Global à 17 heures (heure de Paris), sauf clôture anticipée
27 mars 2006	Diffusion d'un communiqué de presse indiquant le résultat de l'OPF dont le taux de service des particuliers et diffusion par Euronext Paris de l'avis de résultat de l'OPF Première cotation des actions de la Société sur le marché <i>Eurolist by Euronext</i> TM Début des négociations des actions de la Société sur le marché <i>Eurolist by Euronext</i> TM
29 mars 2006 :	Règlement-livraison des actions offertes dans le cadre de l'Offre

5.1.2 Montant de l'Offre

Sur la base d'un prix de l'Offre égal à 113€ par action et d'un nombre de 132.744 actions offertes, le produit brut de l'Offre serait de l'ordre de 15 millions d'euros.

5.1.3 Procédure et période de souscription

5.1.3.1 Caractéristiques principales de l'OPF

Durée de l'OPF

L'OPF débutera le 14 mars 2006 et prendra fin le 23 mars 2006 à 17 heures (heure de Paris).

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

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

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

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

Seront offertes 13.275 actions, soit 10% du nombre total des Actions Offertes.

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

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

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

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

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

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

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

La fraction des ordres inférieure ou égale à quarante (40) actions et la fraction des ordres supérieure à quarante (40) actions pourront chacune faire l'objet d'une réduction proportionnelle, étant précisé que la fraction des ordres inférieure ou égale à quarante (40) actions bénéficiera d'un taux de service préférentiel par rapport à la fraction des ordres supérieure à quarante (40) actions.

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

Il est précisé que :

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

Les intermédiaires financiers habilités en France transmettront à Euronext Paris les ordres, selon le calendrier et les modalités précisés dans l'avis d'ouverture de l'OPF qui sera publié par Euronext Paris.

5.1.3.2 Caractéristiques principales du Placement Global

Durée du Placement Global

Le Placement Global débutera le 14 mars 2006 et prendra fin le 23 mars 2006 à 17 heures (heure de Paris). En cas de prorogation de la date de clôture de l'OPF, la date de clôture du Placement Global pourra être prorogée corrélativement.

Le Placement Global pourra être clos par anticipation sans préavis.

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

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

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

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

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

Pour être pris en compte, les ordres émis dans le cadre du Placement Global devront être reçus par ICB, Teneur de Livre au plus tard le 27 mars 2006 à 17 heures (heure de Paris), sauf clôture anticipée.

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

5.1.4 Réduction des ordres

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

5.1.5 Montant minimum et montant maximum des ordres

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

5.1.6 Publication du prix

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

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

5.1.7 Versement des fonds et modalités de délivrance des Actions Offertes

Le prix des Actions Offertes, acquises dans le cadre de l'Offre, devra être versé comptant par les donneurs d'ordre à la date prévue pour le règlement-livraison de l'Offre, soit le 29 mars 2006.

Les actions seront inscrites en compte à partir de la date de règlement-livraison, soit à partir du 29 mars 2006, date à laquelle interviendra également le versement à l'Actionnaire Cédant du produit de la cession des actions objet de l'Offre.

5.1.8 Publication des résultats de l'Offre

Les modalités définitives de l'OPF et du Placement Global feront l'objet d'un communiqué de presse diffusé par la Société et d'un avis d'Euronext Paris prévus le 27 mars 2006, sauf clôture anticipée.

5.1.9 Frais

L'achat ou la vente des actions de la Société sur le marché *Eurolist by Euronext*TM est généralement soumis à un impôt sur les opérations de bourse, prélevé au taux de 0,3 % sur le montant des opérations inférieur ou égal à 153.000 euros et au taux de 0,15 % au-delà. Cet impôt est diminué d'un abattement de 23 euros par opération et est plafonné à 610 euros par opération. L'impôt sur les opérations de bourse n'est généralement pas applicable aux non-résidents français. Conformément aux dispositions de l'article 980 *bis* 7° du code général des impôts, l'impôt de bourse n'est pas applicable aux opérations liées aux augmentations de capital et à l'introduction d'une valeur sur un marché réglementé. Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 980 *bis* 4° ter du même code, l'impôt de bourse n'est pas applicable aux opérations d'achat et de vente portant sur des valeurs mobilières d'entreprises dont la capitalisation boursière n'excède pas 150 millions d'euros.

Généralement, aucun droit d'enregistrement n'est exigible en France au titre de la cession des actions d'une société dont les titres de capital sont négociés sur un marché réglementé, à moins toutefois que la cession ne soit constatée par un acte passé en France. Dans ce cas, l'acte de cession doit être enregistré et cet enregistrement donne lieu au paiement d'un droit de 1,1 % plafonné à 4.000 euros.

5.2 PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIERES

5.2.1 Catégorie d'investisseurs potentiels

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

L'Offre comprend :

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

5.2.1.2 Restrictions applicables à l'Offre

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

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

Le Document de Base, la présente note d'opération et tout autre document établis dans le cadre de l'Offre ne doivent pas être distribués aux États-Unis d'Amérique, États-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie ou au Japon.

L'Établissement en charge du placement n'offrira les actions à la vente qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur dans tout pays où il fera une telle offre de vente. En particulier, les actions n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au titre du U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié (le "**Securities Act**") et ne peuvent être ni offertes ni vendues aux États-Unis d'Amérique, sauf après enregistrement ou dans le cadre d'opérations bénéficiant d'une exemption d'enregistrement prévue par le Securities Act. Société Foncière Paris Ile-de-France n'a pas l'intention de procéder à l'enregistrement des actions Société Foncière Paris Ile-de-France au titre du Securities Act de 1933, ou de faire appel public à l'épargne aux États-Unis.

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

Dans les limites arrêtées par les lois et règlements en vigueur, ni la Société ni l'Actionnaire Cédant n'encourent de responsabilité du fait du non-respect par l'Établissement en charge du placement de ces lois et règlements.

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

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

5.2.3 Information pré-allocation

Voir section 5.1.1 de la présente note d'opération.

5.2.4 Notification aux souscripteurs

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

5.3 FIXATION DU PRIX

5.3.1 Méthode de fixation du prix

5.3.1.1 Prix des Actions Offertes

Le prix des actions offertes dans le cadre de l'OPF sera égal au prix des actions offertes dans le cadre du Placement Global, et a été arrêté à 113 euros par action (le "**Prix de l'Offre**").

5.3.1.2 Éléments d'appréciation du prix

Le prix, tel qu'il est proposé dans la présente note d'opération, résultant de la décision de l'Actionnaire Cédant, et qui fait ressortir une capitalisation de la Société de 42,9 millions d'euros est cohérent avec les résultats fournis par des méthodes de valorisation usuellement employées, conformément aux pratiques de marché dans le cadre de projets d'introduction en bourse, et applicables à la Société.

Ce prix a été déterminé conformément aux pratiques de marché après un processus au cours duquel a été prise en compte une série de facteurs, parmi lesquels l'analyse financière indépendante réalisée sur la Société, la connaissance, par la banque introductrice et l'Etablissement en charge du placement, du secteur et de l'état actuel des marchés financiers.

Il est précisé que l'analyse financière indépendante réalisée par l'Etablissement en charge du placement fait apparaître d'autres méthodes d'évaluation. Ces méthodes sont basées sur l'actualisation de flux futurs, il s'agit d'une actualisation des flux de trésorerie faisant ressortir une évaluation à 97,33 euros par action, et une actualisation des dividendes faisant ressortir une évaluation à 129,9 euros par action. Aucune de ces méthodes n'a été retenue par la Société dans le processus de détermination du prix.

Les deux seules méthodes suivantes ont été retenues :

Actif net réévalué et actif net réévalué par action.

La Société a demandé à un expert immobilier, la société CB Richard Ellis Valuation, de réaliser une expertise des 3 actifs qu'elle détient directement ou indirectement. Cette expertise lui a été remise début février 2006, étant précisé qu'il est fait référence à ladite expertise à la section 23 du Document de Base (page 127).

Sur la base des valeurs d'expertise communiquées par l'expert, à savoir la valeur Hors Droits et frais, dite « valeur de liquidation », et la valeur Droits et frais inclus, dite « valeur de reconstitution », la Société a procédé au calcul d'un actif net réévalué suivant les 2 approches à partir du bilan consolidé prévisionnelle d'ouverture de la société en date du 1^{er} avril, normes IFRS et après prise en compte de l'exit tax qui serait à payer du fait de l'option pour le régime fiscal des SIIC.

La Société a également calculé l'actif net réévalué par action, en prenant en considération dans ce calcul le montant de l'émission d'OSRA et le nombre de titres qui composera le capital social après remboursement en actions des OSRA (base capital dilué).

Il est précisé que le calcul au regard de la prise en compte des OSRA est effectué à la date du 1^{er} avril 2006 sur la base du montant total de l'émission (soit un montant de quatre vingt cinq millions onze mille cent cinquante deux euros et quatre vingt centimes), chaque OSRA ayant été libérée à hauteur de 60% du prix d'émission lors de leur souscription.

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

	en €	
	valeur de liquidation	valeur de reconstitution
Valeur de Marché des actifs	67 770 000	71 969 000
Actif net réévalué (*)	45 473 639	49 672 639
OSRA	85 011 153	85 011 153
Actif net réévalué (base capital dilué)	130 484 792	134 683 792
Nbre d'actions (base capital dilué)	1 178 701	1 178 701
ANR par Action (base capital dilué)	110,70	114,26

(*) l'actif net réévalué en valeur de liquidation correspond à la valeur des capitaux propres du bilan consolidé prévisionnelle d'ouverture au 1^{er} avril 2006 normes IFRS après exit tax,

Multiplés de comparables

La SFPI en raison de sa jeunesse ne peut être évaluée à partir de ratios de sociétés du même secteur. En effet, les tailles sont très disparates et le degré de maturité très différent.

L'étude des comparables est néanmoins utile pour situer la société dans son secteur.

Les sociétés réellement comparables sont celles qui correspondent aux critères suivants :

- sociétés ayant opté pour un statut de SIIC,
- pour lesquelles il existe des prévisions,
- dont la capitalisation est proche de celle prévue pour SFPI,
- et ayant un patrimoine dont la répartition est proche de SFPI.

Répartition du patrimoine	Bureaux, entrepôts, commerces	Autres	Région parisienne	Reste de la France	International
AFFINE	89%	11%	55%	40%	5%
FONCIERE DES REGIONS	87%	13%	36%	64%	0%
SILIC	100%	0%	100%	0%	0%
TOUR EIFFEL	100%	0%	69%	31%	0%

	ANR/DC	Dividende	CF/a	Cours (1/3/06)	Capitalisation boursière	Cours/ANR	Rendement	P/CF
AFFINE	97	4,1	7,20	104,2	279,75	107,42%	3,9%	14,47
FONCIERE DES REGIONS	81,31	2,7	5,95	111,05	1924,61	136,58%	2,4%	18,66
SILIC	79,45	3,5	4,96	95	1647,02	119,57%	3,7%	19,15
TOUR EIFFEL	69	2	3,05	86	436,54	124,64%	2,3%	28,23
Moyenne						122,1%	3,1%	20,13

Source : sociétés

Sur la base d'un prix d'offre de 113 euros, la SFP capitalise 133,2 millions d'euros (dilué des OSRA et sur la base de 1,178 million d'actions).

En retenant une surcote moyenne de 22% de l'échantillon, la valeur de SFPI est de 164 millions d'euros, soit 139,3 euros par action.

Sur la base du rendement de 3,1% et en retenant la capacité distributive de 2007, soit 8,56 millions d'euros, on obtient une valeur de 276 millions.

Opérations précédentes et disparités de prix

Holding Wilson 250 a acquis la totalité des actions composant le capital de la Société le 31 mai 2005, pour un montant global de 26.3 M€, soit pour un prix de revient unitaire par titre, pour les 262.000 actions obtenues à l'issue de l'opération de regroupement des actions, de cent euros et quarante deux centimes (100,42 €), faisant apparaître une décote de 11,13 % par rapport au Prix de l'Offre. Il est précisé que la date d'ANR retenue pour la détermination du prix de revient par action est le 31 mai 2005.

Lors de sa réunion en date du 8 novembre 2005, le Conseil d'administration de la Société a décidé et réalisé une augmentation du capital de la Société par l'émission de cent dix sept mille sept cent vingt quatre (117.724) actions nouvelles sur la base d'un prix d'émission par action de cent sept euros et trois centimes (107,03 €), faisant apparaître une décote de 5,28% par rapport au Prix de l'Offre. Il est précisé que la date d'ANR retenue pour la détermination du prix d'émission par action est le 30 novembre 2005.

Il existe une permanence des méthodes de détermination du prix relatifs aux opérations sur la capital, étant toutes appliquées par référence à l'ANR.

Le tableau ci-dessous indique l'évolution du capital social de la Société depuis sa constitution.

Date	Opération	Nombre d'actions émises	Valeur nominale des actions (en euros)	Montant nominal de la variation du capital (en euros)	Prime d'émission, d'apport ou de fusion (en euros)	Montant cumulé du capital social (en euros)	Nombre cumulé d'actions
31 mai 2005	Acquisition de la totalité des actions composant le capital de la Société par Holding Wilson 250 (société par action simplifiée)	0	11,22 €	0	0	13.100.000 €	1.167.500
8 juillet 2005	Regroupement d'actions	0	50 €	0	0	13.100.000 €	262.000
8 novembre 2005	Augmentation de capital en numéraire	117.724	50 €	5.886.200 €	6.713.799,72 €	18.986.200 €	379.724

5.3.2 Publicité du Prix de l'Offre

N/A

5.3.3 Restriction ou suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

N/A

5.4 PLACEMENT

5.4.1 Coordonnées du Chef de File – Etablissement introducteur

Banque Palatine : 52, avenue Hoche 75382 Paris Cedex.

5.4.2 Coordonnées du Teneur de Livre et Etablissement Placeur

International Capital Bourse : 10, rue Volney 75002 Paris.

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

Le service des titres et le service financier des actions de la Société sont assurés par Natexis Banques Populaires : 10-12, avenue Winston Churchill, 94667 Charenton-le-Pont.

5.4.4 Garantie

Le placement des Actions Offertes ne fait pas l'objet d'une garantie.

6 ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION

6.1 ADMISSION AUX NEGOCIATIONS

L'admission de l'ensemble des actions de la Société sur le marché *Eurolist by Euronext*TM (compartiment C) en ce compris les Actions Futures, a été demandée. Les conditions de cotation de l'ensemble des actions objet de l'Offre seront fixées dans un avis d'Euronext Paris à paraître au

plus tard le jour de première cotation de ces actions, soit le 27 mars 2006.

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

6.2 PLACE DE COTATION

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

6.3 OFFRE CONCOMITANTE D' ACTIONS DE LA SOCIETE

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

6.4 CONTRAT DE LIQUIDITE SUR LES ACTIONS DE LA SOCIETE

Le contrat de liquidité sera conclu à la fin du mois de mars ou au début du mois d'avril, avec la banque Natexis Bleichroeder, 100, rue Réaumur, 75002 Paris.

6.5 ACQUISITION PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS

L'assemblée générale des actionnaires de la Société, réunie le 9 février 2006, a autorisé, sous la condition suspensive de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext*TM, le Conseil d'administration à mettre en œuvre un programme de rachat des actions de la Société, dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce et conformément au Règlement Général de l'AMF.

Au 10 mars 2006, aucun programme de rachat des actions de la Société n'a été mis en oeuvre.

7 DETENEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE ET ENGAGEMENTS DE CONSERVATION

7.1 IDENTITE DES DETENEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE

L'Actionnaire Cédant est Holding Wilson 250, société par actions simplifiée au capital de 500.000 euros, dont le siège social est situé 26, boulevard Malesherbes, 75008 Paris, immatriculée sous le numéro d'identification unique 482 198 355 RCS Paris.

A la date de la présente note d'opération, l'Actionnaire Cédant détient 261.990 actions de la Société, soit 69% du capital et des droits de vote de la Société.

7.2 NOMBRE ET CATEGORIE DE VALEURS MOBILIERES OFFERTES PAR LES DETENEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE

Dans le cadre de l'Offre, l'Actionnaire Cédant offre de céder la totalité des Actions Offertes.

Actionnaire	Nombre d'actions détenues avant cession	Pourcentage du capital détenu avant cession	Nombre d'actions détenues à l'issue de la cession	Pourcentage du capital détenu à l'issue de la cession
HOLDING WILSON 250	261.990	69%	129 246	34.04%

7.3 ENGAGEMENTS DE CONSERVATION

N/A

8 DEPENSES LIEES A L'OFFRE

Sur la base d'un Prix de l'Offre égal à 113 € tel que mentionné à la section 5.3.1 de la présente note d'opération, le produit brut de la cession des Actions Offertes devrait être de 15 millions d'euros.

Les frais légaux et administratifs à la charge de la Société sont estimés à environ 0,24 millions d'euros.

La Société supportera l'ensemble des frais liés à son introduction en charge d'exploitation.

L'Actionnaire Cédant supportera les frais liés à l'opération de cession des Actions Offertes en charges d'exploitation.

La Société ne recevra aucun produit sur la cession des Actions Offertes.

9 DILUTION

Dans la mesure où l'Offre prend exclusivement la forme d'une cession, il n'y aura aucune dilution.

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

Répartition du capital et des droits de vote après l'Offre

Actionnaires	Capital		Droits de vote	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Holding Wilson 250	129 246	34,04%	129 246	34,04%
Banque Populaire Rives de Paris	58 862	15,50%	58 862	15,50%
Forum European Realty Income Public ⁽¹⁾	58 862	15,50%	58 862	15,50%
	132 754	34,96%	132 754	34,96%
Total	379 724	100,00%	379 724	100,00%

(1) En ce compris les administrateurs de la Société.

10 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

10.1 CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OFFRE

N/A

10.2 AUTRES INFORMATIONS VERIFIEES PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

N/A

10.3 RAPPORT D'EXPERT

Un rapport d'expertise a été réalisé par la société CB Richard Ellis - Valuation, société par actions simplifiée au capital de 1.434.704 euros, 145-151, rue de Courcelles, 75017 Paris, 384 853 701 RCS Paris, adhérent à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, qui pose les conditions générales d'exercice de la profession d'expert en évaluation immobilières et les principes déontologiques communs s'appliquant aux experts, sur les immeubles détenus par la Société et ses filiales. Il a été communiqué le 9 février 2006 pour l'établissement des justes valeurs en date du 31 mars 2006.

Les expertises de la société CB Richard Ellis - Valuation répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et du rapport COB de février 2002, aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

10.4 INFORMATION PROVENANT D'UN TIERS

Le portefeuille de la Société sera évalué chaque année par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I et du rapport COB de février 2002. Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS). L'approche de la valeur vénale est approchée suivant la méthode du « Discounted Cash Flow » avec un recoupement par une seconde méthode dite par comparaison.

11 MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT L'EMETTEUR

Les informations figurant dans le Document de Base restent exactes à la date de la présente note d'information sous réserve des informations complémentaires données au paragraphe 3.0 et des autres informations présentées ci-après.

11.1 CAPITAL POTENTIEL

N/A

11.2 ACCORDS IMPORTANTS ET PARTENARIATS

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

- le 22 février 2006, portant sur un immeuble de bureaux d'environ 11 459 m² utiles situé 3/7 avenue Kléber et 10/14 rue de Vincennes à Montreuil (93), pour un prix d'acquisition de 21,4 M € avant TVA, droits et frais. Le rendement locatif brut sur la base du prix d'acquisition s'établit à 8,21% sur une valeur hors droits et hors frais et à 7,72 % sur la valeur droits et frais inclus.
- le 24 février 2006, portant sur un immeuble de bureaux d'environ 2.200 m² utiles situé 8, cité Paradis – 75010 Paris, pour un prix d'acquisition de 8,3 M€ avant droits et frais à la charge de l'acquéreur. Le rendement locatif brut sur la base du prix d'acquisition s'établit à 6,89% sur une valeur hors droits et hors frais et à 6,50 % sur la valeur droits et frais inclus.

Ces acquisitions devraient normalement intervenir dans le courant du mois de mai 2006. La Société a versé au titre de ces 2 promesses, des indemnités d'immobilisation pour un total de 1,4 M€.

11.3 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

A la date de la présente note d'opération, la composition du Conseil d'administration n'a pas connu d'évolution significative et demeure telle que décrite à la section 14.1.1 du Document de Base.

11.4 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

N/A

11.5 DONNEES COMPLEMENTAIRES AU DOCUMENT DE BASE : COMPTES PREVISIONNELS AU 31 MARS 2006 – BILAN CONSOLIDE PREVISIONNEL D'OUVERTURE AU 1^{ER} AVRIL 2006 EN NORMES IFRS EN REGIME FISCAL SIIC

Introduction / contexte

La Société a décidé, dans le cadre de son projet d'introduction en bourse et de sa future option pour le régime fiscal des SIIC, de procéder à la clôture d'un exercice social d'une durée de 3 mois (du 1er janvier au 31 mars 2006), puis à l'ouverture et à la clôture d'un exercice social de 9 mois (du 1er avril au 31 décembre 2006).

La Société a jugé utile dans ce contexte de présenter une actualisation de ses données comptables sous la forme d'un bilan et d'un compte de résultat prévisionnels au 31 mars 2006 pour ses comptes sociaux et d'un bilan d'ouverture consolidé prévisionnel au 1er avril 2006, en normes IFRS et après prise en compte de l'exit tax qui résulterait de son option pour le régime fiscal des SIIC.

En effet, un certain nombre d'évènements importants sont intervenus depuis le 1er janvier 2006, et modifient substantiellement la situation de la société, à savoir principalement :

- une émission d'OSRA d'un montant de 85 millions d'euros ;
- la création de 2 SCI, filiales de notre société qui ont procédé chacune à l'acquisition d'un bien immobilier.

11.5.1 Données complémentaires au document de Base : comptes sociaux prévisionnels au 31 mars 2006 – Rapport d'examen des commissaires aux comptes sur les comptes prévisionnels pour la période du 1^{er} janvier au 31 mars 2006

11.5.1.1 Comptes sociaux prévisionnels au 31 mars 2006

- Conditions, hypothèses d'élaboration et limites éventuelles.

La Société a procédé à un enregistrement comptable de ses opérations du 1er janvier 2006 au 9 février 2006 et à une prévision pour la période du 10 février 2006 au 31 mars 2006.

Sur cette base, elle a élaboré un bilan et un compte de résultat prévisionnels à la date du 31 mars 2006. Les prévisions ont été construites sur la base des informations disponibles à la date du 9 février 2006. Les éléments retenus dans les documents comptables sont totalement certains pour la plupart d'entre eux car concernant des évènements identifiés ou connus dès le 9 février 2006, même s'ils concernent une période postérieure à cette date.

La part des éléments qui présentent un caractère incertain dans leur montant ou leur réalisation est donc faible et a peu d'incidence sur le résultat et le bilan. Il s'agit généralement d'éléments calculés sur la base de devis, commandes ou budgets dont disposait la société à la date du 9 février 2006 ou d'estimations de sa part.

Par souci de prudence, la Société a privilégié la comptabilisation de tout évènement probable pouvant se traduire par une charge sur la période, et n'a pas comptabilisé de produits dont le caractère de réalisation présentait un caractère fortement aléatoire ou incertain d'ici le 31 mars 2006.

La Société a été également prudente dans le choix de paramètres relevant d'éléments de calcul. Les principales hypothèses sont détaillées en annexe aux comptes prévisionnels.

- Règles comptables

Les règles comptables utilisées pour l'élaboration du bilan et du compte de résultat prévisionnels sont identiques à celles utilisées pour l'exercice social 2005.

Bilan prévisionnel au 31/3/2006

ACTIF	Valeur brute	Amort. provisions	Valeur nette 31/03/2006	Valeur nette 31/12/2005	Valeur nette 31/12/2004
Immobilisations incorporelles Concessions, brevets, licences, ...	14 920	9 723	5 198	10 783	
Immobilisations corporelles					
Terrains	2 664 047		2 664 047	2 664 047	2 664 047
Constructions	15 311 108	5 009 821	10 301 287	10 454 935	10 846 149
Autres immobilisations corporelles	93 349	11 159	82 190	87 741	
Total Immobilisations corporelles	18 068 504	5 020 981	13 047 523	13 206 723	13 510 195
Immobilisations financières					
Participations	19 998		19 998	9 999	
Créances rattachées à des participations	31 180 006		31 180 006		
Autres immobilisations financières	33 775		33 775	33 775	
Total Immobilisations financières	31 233 779		31 233 779	43 774	
TOTAL Immobilisations	49 317 204	5 030 704	44 286 500	13 261 280	13 510 195
Avances et acomptes versés Clients				1 500 500	
Autres créances	34 183 281		34 183 281	790 359	0
Valeurs mobilières de placement	34 297 839		34 297 839	147 452	6 398
Disponibilités	79 902		79 902	13 179 196	6 792 712
Charges constatées d'avance	15 508		15 508	12 415	
TOTAL	68 576 529		68 576 529	15 665 546	6 799 110
TOTAL ACTIF	117 893 733	5 030 704	112 863 030	28 926 826	20 309 306

PASSIF	31/03/2006	31/12/2005	31/12/2004
Capital	18 986 200	18 986 200	17 800 000
Primes d'émission, de fusion, ...	6 793 800	6 793 800	
Réserve légale	412 839	362 372	306 539
Autres réserves			
Report à nouveau	223 931	214 372	334
Résultat de l'exercice	129 813	1 009 336	1 116 661
CAPITAUX PROPRES	26 546 583	27 366 080	19 223 534
AUTRES FONDS PROPRES	85 011 153		
Provisions pour risques et charges			214 372
Dettes			
Intérêts courus sur ORA	148 129		
Emprunts et dettes auprès d'éts de crédit			20 802
Emprunts et dettes financières diverses	680 811	680 811	646 189
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	241 993	46 505	128 675
Dettes fiscales et sociales	234 360	152 630	75 733
Produits constatés d'avance		680 799	
TOTAL Dettes	1 305 294	1 560 746	871 399
TOTAL PASSIF	112 863 030	28 926 826	20 309 306

Compte de Résultat prévisionnel (période du 1/1/2006 au 31/3/2006)

En euros

	2006 (3 mois)	2005 (divisé par 4)	2005 (12 mois)	2004 (12 mois)
Produits d'exploitation				
Prestations de services (Loyers)	680 799	663 317	2 653 269	2 542 093
Autres produits		254	1 016	0
Total des produits d'exploitation	680 799	663 571	2 654 285	2 542 094
Charges d'exploitation				
Autres achats et charges externes	317 781	198 303	793 211	158 864
Impôts et taxes	1 563	1 343	5 373	3 380
Charges du personnel	69 377	9 487	37 947	
Dotations aux amortissements	164 785	153 951	615 803	603 851
Dotations aux provisions pour risques et charges				29 290
Total des charges d'exploitation	553 506	363 084	1 452 334	795 385
RESULTAT D'EXPLOITATION	127 293	300 488	1 201 951	1 746 709
Produits financiers				
revenus des créances rattachées	105 222			
revenus des valeurs mobilières de placement	25 348			
produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	84 979	81 168	324 672	18 227
Total des produits financiers	215 550	81 168	324 672	18 227
Charges financières				
Intérêts des ORA	148 129			
Intérêts et charges assimilées				446
Total des charges financières	148 129			446
RESULTAT FINANCIER	67 421	81 168	324 672	17 781
RESULTAT COURANT	194 713	381 656	1 526 623	1 764 490
Produits exceptionnels		1	3	3 751
Charges exceptionnelles				
RESULTAT EXCEPTIONNEL		1	3	3 751
Impôts sur les bénéfices	64 900	129 322	517 289	651 580
RESULTAT NET COMPTABLE	129 813	252 334	1 009 336	1 116 661

– Annexe aux comptes sociaux prévisionnels.

Le bilan prévisionnel au 31 mars 2006 dont le total s'établit à 112 863 030€ et le résultat net comptable prévisionnel à 129 813 € sont établis conformément aux dispositions du Code de commerce, du décret du 29 novembre 1983, du PCG et des autres textes législatifs ou réglementaires, et pour partie sur la base d'estimations établies par la société.

Cet exercice est présenté sur une durée exceptionnelle de 3 mois portant sur la période du 1er janvier 2006 au 31 mars 2006.

– Faits caractéristiques de la période

La Société a procédé à la création de deux filiales, la SCI 43 rue du Landy, le 21 décembre 2005 et la SCI chemin de Presles le 27 janvier 2006, qui ont acquis chacune, un actif immobilier, respectivement le 11 janvier 2006 pour la SCI 43 rue du Landy et le 7 février 2006 pour la SCI chemin de Presles.

La Société a émis des obligations subordonnées remboursables en actions qui ont été souscrites le 6 février 2006 par 6 investisseurs pour un montant de 85M€ et libérées à hauteur de 60%. Le solde de 40% sera libéré à l'initiative de la Société d'ici le 6 juin 2006.

La Société entend procéder à son introduction en bourse d'ici fin mars 2006 et a par conséquent engagé un certain nombre de dépenses à ce titre qui sont comptabilisées en charge sur cette période.

- Principes et méthodes comptables.

La Société s'est attachée à respecter et à appliquer les règles comptables telles que définies dans le document de base pour ses comptes arrêtés au 31 décembre 2005. Elle précise toutefois que s'agissant de comptes prévisionnels au 31 mars 2006, issus pour partie d'éléments relevant d'une estimation, les chiffres et informations données ci-après sont susceptibles de variations lors de la sortie des documents comptables définitifs relatifs à la période du 1er janvier 2006 au 31 mars 2006.

L'ensemble de ces variations devrait toutefois être limité et ne pas avoir d'impact en montant significatif à la fois sur le bilan et le résultat de la Société.

- Commentaires sur les comptes du Bilan

- Les comptes de l'actif

o Immobilisations incorporelles

	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
- logiciels informatiques	14 920			14 920

	Montant des amortissements au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Sorties de l'exercice	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Logiciels informatiques	4 138	5 585		9 723

o Immobilisations corporelles

	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
Immobilisations corporelles				
Terrain	2 664 047			2 664 047
Constructions				
- structure, gros œuvre	7 548 132			7 548 132
- façades, étanchéité, etc.	3 234 097			3 234 097
- installations générales techniques	3 170 215			3 170 215
- agencements, aménagements	1 358 664			1 358 664
Autres immobilisations corporelles				
- installations générales	20 360			20 360
- matériel de bureau et informatique	45 703			45 703
- mobilier	27 286			27 286
TOTAL	18 068 504	0	0	18 068 504

	Montant des amortissements au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Sorties de l'exercice	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Immobilisations corporelles				
Constructions				
- structure, gros œuvre	1 516 864	47 176		1 564 040
- façades, étanchéité, etc.	973 000	32 878		1 005 879
- installations générales techniques	1 274 166	39 628		1 313 794
- agencements, aménagements	1 092 142	33 967		1 126 109
Autres immobilisations corporelles				
- installations générales	1 574	1 697		3 271
- matériel de bureau et informatique	3 346	3 173		6 519
- mobilier	687	682		1 370
TOTAL	4 861 781	159 200	0	5 020 981

○ **Immobilisations financières**

	Valeur brute au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice
Participation	9 999	9 999		19 998
Créances rattachées		31 180 006		31 180 006
Autres immobilisations financières	33 775			33 775
TOTAL		31 190 005		31 233 779

Titres de participations et créances rattachées :

La Société a créé le 21 décembre la SCI 43 rue du Landy, avec un capital social de 10.000 € (10.000 parts sociales d'un (1) euro de valeur nominale chacune), dont elle détient 9.999 parts, soit 99,99% du capital.

Cette SCI a acquis le 11 janvier 2006 un actif immobilier situé au 43 rue du Landy à la Plaine St Denis pour un montant de 2,65 M€.

Cette société a fait l'objet d'un financement sous forme d'avance d'associé d'un montant total de 707.300 € en principal pour lui permettre de procéder à l'acquisition de l'actif précité, sachant qu'une partie du prix de vente (2 M€) a fait l'objet d'un différé de paiement au 30 juin 2006.

La Société a créé le 27 janvier 2006, la SCI Chemin de Presles, avec un capital social de 10.000 € (10.000 parts sociales d'un Euro de valeur nominale chacune), dont elle détient 9.999 parts, soit 99,99% du capital et dont la SCI 43 rue du Landy détient 1 part, soit 0.01% du capital.

Cette SCI a acquis le 7 février 2006 un actif immobilier situé au 3/5 avenue du Chemin des Presles à Saint Maurice pour un montant de 30 M €.

Cette société a fait l'objet d'un financement sous forme d'avance d'associé d'un montant total de 30.367.484 € en principal pour lui permettre de procéder à l'acquisition de l'actif précité.

Les intérêts courus sur les créances rattachées représentent 105.222,43 € au 31 mars 2006 sur la base d'un taux de 2,35%.

Autres Immobilisations financières :

Les autres immobilisations financières sont principalement constituées du dépôt de garantie versé dans le cadre du Bail signé pour les bureaux que la société utilise au 26 bd Malesherbes, 75008 PARIS.

Créances sur actifs circulants : 34,18 M€

Toutes les créances de la Société sont à moins d'un an. La quote-part non encore versée sur l'émission des OSRA représente 34 M€ soit l'essentiel de ce poste.

Valeurs mobilières de placement et créances assimilées : 34.3 M€

Les valeurs mobilières de placement correspondent principalement au placement des disponibilités sur des supports monétaires de type sicav, fcp ou certificats de dépôts. Le calcul des disponibilités qui sont estimées au 31 mars, résulte d'une estimation correspondant à la situation réelle au 10 février ajustée des principales variations pouvant impacter la trésorerie du 10 février au 31 mars.

Charges constatées d'avances

Les charges constatées d'avance correspondent principalement au montant prorata temporis de la prime d'assurance annuelle pour 15 K€.

Tableau des créances et produits à recevoir

	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an
Autres créances	34 183 281	34 183 281	
Charges constatées d'avance	15 508	15 508	
TOTAL	34 198 789	34 198 789	0

Les comptes de passif

Capital

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

Variation des capitaux propres

Capitaux propres au 31/12/2005	27 366 080
- Dividende 2005	-949 310
Capitaux propres au 31 mars 2006 avant résultat de l'exercice	26 416 770
- Résultat 2006 (3 mois)	129 813
Capitaux propres au 31 mars 2006	26 546 583

Dettes et charges à payer

	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an et 5 ans au plus	à plus de 5 ans
Intérêts courus sur OSRA	148 129		148 129	
Emprunts et dettes financières divers	680 811		660 847	19 965
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	241 993	241 993		
Dettes fiscales et sociales	234 360	234 360		
TOTAL	1 305 294	476 353	808 976	19 965

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Il représente 680.799 € et correspond aux loyers facturés au titre du premier trimestre 2006 aux locataires de l'immeuble situé au 250, route de l'Empereur à Rueil Malmaison.

Charges

Les charges d'exploitation concernent principalement les dépenses engagées pour la gestion de la Société dans son activité principale qui représente un montant de 147.621€, et de dépenses spécifiques, principalement, honoraires de conseils juridiques, fiscaux et comptables, honoraires de la banque introductrice, de l'agence de communication, etc... directement liées à l'introduction en bourse de la société pour un montant estimé de 241.100 €.

Produits financiers et charges financières

L'essentiel des produits financiers est constitué de plus values de cessions sur des sicav de placement, d'intérêts de certificats de dépôts issus des valeurs mobilières de placement et d'intérêts d'avances d'associés consenties aux SCI pour un montant total estimé à 215.550 €.

Les charges financières au titre de la période concernée d'un montant de 148.129 € correspondent aux intérêts des OSRA, calculés prorata temporis sur la base du taux fixe de 2%.

La Société n'a pas eu recours à des emprunts bancaires sur la période.

Produits exceptionnels et charges exceptionnelles

Il n'y a pas de produits ou de charges exceptionnelles prévus sur la période.

Autres informations

- effectif

La Société comprend trois mandataires sociaux (le Président directeur général et les deux Directeurs généraux délégués), un cadre senior et deux assistantes administratives.

- rémunération des dirigeants

La rémunération des dirigeants est d'un montant de 15.000 € brut sur la période et correspond à la rémunération mensuelle d'un des trois mandataires sociaux.

Les administrateurs n'ont pas perçu de jetons de présence sur cette période.

- impôt sur les sociétés

Le montant prévisionnel de l'impôt sur les sociétés s'élève à 64 900€ sur la base du résultat prévisionnel de la période calculé au taux de 33 1/3%.

- entreprises liées

Néant.

- filiales et participations

Participations	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part détenue en %	Valeur comptables des titres détenus		Prêts et avances consenties	Montants des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires HT	Résultat du dernier exercice	dividendes ou résultats comptabilisés par la Sté au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
SCI du 43 rue du Landy (*)	10 000	0	99,99	9 999	9 999	707 300	0	néant		néant
SCI du Chemin de Presles (**)	10 000	0	99,99	9 999	9 999	30 367 484	0	345 200		néant

(*) la Sci du 43 rue du Landy a été créée le 21 décembre 2005, le premier exercice sera clos le 31/12/2006

(**) la Sci du chemin de Presles a été créée le 27 janvier 2006, le premier exercice sera clos le 31/12/2006. Le chiffre d'affaires indiqué concerne la période du 7 février 2006 au 31 mars 2006

- évaluation des actifs immobiliers

La Société a fait procéder à une expertise par un expert indépendant des actifs immobiliers qu'elle détient directement ou indirectement.

La valeur de liquidation retenue par l'expert pour les 3 actifs (67,77 M€) fait ressortir une plus value latente de 20 M€ par rapport à la valeur nette comptable pour l'immeuble que la société détient depuis 1997 et des plus values latentes de moindre importance (environ 2M€) entre l'ANR et le prix de revient des titres des 2 SCI filiales.

- engagements hors bilan :

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

- le 22 février 2006, portant sur un immeuble de bureaux d'environ 11.459 m², utiles situés 3/7 avenue Kléber et 10/14, rue de Vincennes à Montreuil (93), pour un prix d'acquisition de 21,4 M€ avant droits TVA, et frais à charge de l'acquéreur ;
- le 24 février 2006, portant sur un immeuble de bureaux d'environ 2.200 m², utiles situés 8, cité Paradis, 75010 Paris pour un prix d'acquisition de 8,3 M€ avant droits et frais à la charge de l'acquéreur.

11.5.1.2 Rapport d'examen des commissaires aux comptes sur les comptes prévisionnels pour la période du 1^{er} janvier au 31 mars 2006

PricewaterhouseCoopers Audit

63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

Mazars & Guérard

Le Vinci – 4 allée de l'Arche
92075 La Défense Cedex

Monsieur le Président-Directeur-Général
SOCIETE FONCIERE PARIS ILE-DE-FRANCE
26, boulevard Malesherbes
75008 Paris

Monsieur le Président,

A la suite de la demande qui nous a été faite dans le cadre de l'introduction en bourse de la Société Foncière Paris Ile de France et en notre qualité de commissaires aux comptes, nous avons examiné les comptes prévisionnels de la société couvrant la période du 1^{er} janvier 2006 au 31 mars 2006, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes prévisionnels ont été établis sous votre responsabilité le 9 février 2006, à partir des hypothèses traduisant la situation future que vous avez estimée la plus probable à la date de leur établissement.

Nous avons effectué notre examen selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent une évaluation des procédures mises en place pour le choix des hypothèses et l'établissement des comptes prévisionnels ainsi que la mise en œuvre de diligences permettant d'apprécier si les hypothèses retenues constituent une base acceptable pour l'établissement de ces comptes, de vérifier la traduction chiffrée de ces hypothèses, de s'assurer du respect des principes d'établissement et de présentation applicables aux comptes prévisionnels et de la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des derniers comptes annuels de la société. Il n'entre pas dans notre mission de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Les données historiques présentées dans les comptes prévisionnels sont extraites des comptes annuels au 31 décembre 2005 qui ont fait l'objet, de notre part, d'un audit conformément aux normes professionnelles applicables en France.

Nous n'avons pas relevé d'élément de nature à remettre en cause les hypothèses retenues pour établir ces comptes prévisionnels, étant précisé que nous ne pouvons apporter d'assurance sur leur réalisation.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la traduction chiffrée de ces hypothèses, sur le respect des principes d'établissement et de présentation applicables aux comptes prévisionnels, sur la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des comptes annuels au 31 décembre 2005.

Enfin, nous rappelons que, s'agissant de prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations différeront, parfois de manière significative, des informations prévisionnelles présentées.

Neuilly-sur-Seine et La Défense, le 10 mars 2006

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Gérard Courrèges

Denis Grison

* * *

11.5.2 Données complémentaires au document de base : Bilan consolidé prévisionnel d'ouverture au 1^{er} avril 2006 en normes IFRS et régime fiscal SIIC – Rapport d'examen des commissaires aux comptes sur le bilan consolidé prévisionnel d'ouverture au 1^{er} avril 2006 en normes IFRS et régime fiscal SIIC

11.5.2.1 Bilan consolidé prévisionnel d'ouverture au 1^{er} avril 2006 en normes IFRS et régime fiscal SIIC

ACTIF	IFRS 01/04/2006
Actifs non courants :	
Immobilisations incorporelles	5 198
Immobilisations corporelles	82 190
Immeubles de placement - Juste valeur	67 770 000
Autres actifs financiers	33 775
Total actifs non courants	67 891 162
Actifs courants :	
Créances clients	208 393
Créances d'impôt	59 964
Obligations remboursables en actions - souscriptions non versées	34 004 461
Autres actifs courants	519 735
Trésorerie et équivalents de trésorerie	34 852 551
Total actifs courants	69 645 105
TOTAL ACTIF	137 536 266

PASSIF	IFRS 01/04/2006
Capitaux propres :	
Capital	18 986 200
Primes	6 793 800
Autres réserves	19 693 564
Intérêts minoritaires	76
Total des capitaux propres	45 473 640
Passifs non courants :	
Obligations remboursables en actions	85 011 153
Dette d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)	2 516 950
Total des passifs non courants	87 528 103
Passifs courants :	
Part court terme des dettes financières	2 841
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	148 129
Dépôts de garantie	821 871
Dette d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC)	898 441
Dette sur immobilisations	2 000 000
Autres passifs courants	663 240
Total des passifs courants	4 534 522
TOTAL PASSIF	137 536 266

Conditions, hypothèses d'élaboration et limites éventuelles.

Le bilan consolidé prévisionnel d'ouverture au 1^{er} avril 2006 a été élaboré à partir :

- des comptes sociaux prévisionnels au 31 mars 2006 pour la Société Foncière Paris- Ile de France, la SCI 43 rue du Landy et la SCI Chemin de Presles qui constituent le périmètre de consolidation ;
- de la prise en compte des normes IFRS existantes au 9 février 2006 et applicables à la Société dans le cadre de son activité et de ses opérations, avec notamment l'option pour la juste valeur des immeubles détenus par les 3 sociétés, telle que déterminée par un expert immobilier externe, (CB Richard Ellis Valuation), dans le cadre d'un rapport d'expertise remis début février 2006 ;
- de la prise en compte sur la base des évaluations ci-dessus du montant de l'exit tax qui résultera de l'option pour le régime fiscal des SIIC à compter du 1^{er} avril 2006.

Notes relatives au bilan consolidé prévisionnel d'ouverture en IFRS au 1^{er} avril 2006, après affectation du résultat au 31 mars 2006

Le bilan consolidé prévisionnel d'ouverture en IFRS au 1^{er} avril 2006 présente la position financière consolidée du groupe Société Foncière Paris Ile de France à l'ouverture de l'exercice de 9 mois qui sera clos le 31 décembre 2006.

S'agissant d'un bilan d'ouverture après répartition, le résultat consolidé de l'exercice de 3 mois clos le 31 mars 2006 a été inscrit dans le poste "autres réserves".

Les notes relatives au bilan prévisionnel n'ont pas pour objectif de répondre aux dispositions légales prévues en matière de présentation d'une annexe aux comptes consolidés et n'incluent pas toutes les informations de l'annexe exigées par le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Le bilan consolidé prévisionnel a été établi sur la base des principes comptables décrits ci-après.

Principes et méthodes comptables

Principes généraux

Le bilan consolidé prévisionnel d'ouverture est présenté en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de préparation. Les normes internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et les IAS (International Accounting Standards), les interprétations du SIC (Standing Interpretations Committee) et de l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee).

Le bilan consolidé prévisionnel d'ouverture ne tient pas compte des révisions de normes non encore approuvées par le Comité de la Réglementation Comptable Européen, ni des projets de normes qui ne sont encore qu'à l'état d'exposés sondages au niveau de l'IASB (International Accounting Standards Board). Certaines normes sont susceptibles d'évolution ou d'interprétation dont l'application pourrait être rétrospective emportant modification du bilan consolidé prévisionnel d'ouverture en IFRS.

Première application des normes internationales

Le bilan consolidé prévisionnel d'ouverture aux normes IFRS a été établi au 1er avril 2006 comme si les normes IFRS avaient toujours été appliquées. La démarche a consisté à identifier et mettre en application les retraitements de mise en conformité avec les normes internationales selon les options que le groupe retiendra très vraisemblablement au 31 décembre 2006. Les principaux traitements ou options retenues sont les suivants, remarque étant faite que des commentaires détaillés de ces différents points sont donnés dans le paragraphe présentant les principes de consolidation :

- **Immeubles de placement** : Le groupe a choisi l'option pour la comptabilisation des immeubles de placement à la juste valeur prévue par la norme IAS 40.
- **Option pour le régime SIIC** : Les estimations retiennent l'hypothèse d'une option pour le régime fiscal des sociétés foncières cotées (SIIC) dont l'effet sera rétroactif au 1er avril 2006. Cette option entraîne l'imposition ("Exit tax") au taux réduit de 16,5 % des plus-values latentes à cette date. Les sociétés qui ont opté pour ce régime sont ensuite exonérées d'impôt sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles ainsi que sur les plus-values de cession d'immeubles. En contrepartie de cette exonération elles ont une obligation de distribution de résultat.
- **Obligations remboursables en actions** : Il s'agit d'instruments financiers qui contiennent en principe une composante dette et une composante "capitaux propres". Toutefois, l'analyse des conditions contractuelles du contrat d'émission et les cas prévus de remboursement a conduit à inscrire la totalité des ORA dans les dettes financières. En application des principes comptables français les ORA sont inscrites dans le poste "autres fonds propres" alors que ce poste n'est pas prévu dans le référentiel IFRS.
- **Avantages du personnel** : En raison du faible nombre de salariés et de leur ancienneté aucun retraitement n'a été effectué du fait de l'absence de caractère significatif des engagements de retraite.
- **Paiement sur la base d'actions (plan d'option d'achat ou de souscription d'actions)** : Le groupe applique la norme IFRS 2 – Paiements fondés sur des actions. Aucun retraitement n'a été effectué du fait qu'il n'aurait eu aucun impact sur le montant des

capitaux propres d'ouverture, la contrepartie de la charge étant portée dans le poste "Autres réserves".

- **Coûts d'emprunt** : le Groupe a choisi de comptabiliser les coûts d'emprunt immédiatement en charges lorsqu'ils sont encourus conformément à la norme IAS 23.
- **Présentation du bilan d'ouverture** : Le groupe ne présente pas d'états financiers en conformité avec la norme IAS 1 – Présentation des états financiers. Le groupe n'a pas d'obligation légale d'établir des comptes consolidés et le principal objectif de ce bilan consolidé prévisionnel est de présenter la position financière du groupe eu égard à l'application des normes IFRS, à la valeur du patrimoine immobilier retenu à la juste valeur et à l'incidence des deux filiales récemment créées.

La mise en place définitive des IFRS interviendra pour la clôture des comptes au 31 décembre 2006.

Recours à des estimations

Le résultat de la période de trois mois du 1er janvier au 31 mars 2006 repose en partie sur des prévisions. Le résultat définitif de cette période pourrait par suite présenter de légères différences par rapport aux prévisions.

Principes comptables du Groupe

Méthodes de consolidation

Les filiales sous contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale.

Périmètre de consolidation

Au 1er avril 2006, le périmètre de consolidation comprend 3 sociétés :

Sociétés	Siren	2006 % d'intérêts	Consoli- dation
SFPI	414 877 118	100,00	Mère
SCI 43 rue du Landy	487 965 980	99,99	IG
SCI du chemin de Presles	488 418 476	100,00	IG
IG : Intégration globale.			

Les sociétés civiles clôturent leurs comptes au 31 décembre de chaque année. Les comptes de ces deux filiales ont été retenus sur la base d'une situation prévisionnelle au 31 mars 2006.

Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

La juste valeur est fondée sur l'évaluation d'un expert immobilier indépendant et reconnu qui a remis son rapport en février 2006. Deux méthodes d'évaluation ont prévalu dans les valeurs retenues :

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

- La méthode par actualisation des flux futurs (discounted cash-flow).

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

Pour ce bilan d'ouverture la variation de valeur a été calculée par référence à la valeur nette comptable des immeubles figurant dans les comptes sociaux prévisionnels au 31 mars 2006 de la Société et de ses deux filiales. La différence entre la juste valeur et la valeur nette comptable a été directement inscrite dans le poste "autres réserves".

Régime SIIC

La Société a l'intention d'opter pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) qui prendra effet rétroactivement au 1er avril 2006 et qui prévoit l'imposition au taux réduit de 16,5 % des plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Cet impôt de sortie a été inscrit en minoration du poste "autres réserves" par contrepartie des dettes d'impôts.

L'impact sur les capitaux propres du bilan d'ouverture, de l'option pour la méthode de la juste valeur des immeubles de placement est donc enregistré dans le poste de réserve pour un montant net de l'impôt de sortie.

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

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

En contrepartie, les SIIC sont tenus de distribuer 85 % des bénéfices exonérés provenant des revenus locatifs et 50 % des bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles ou de titres de sociétés de personnes.

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

En application de la norme IAS 39, cette dette n'étant pas rémunérée, elle a été actualisée au taux de 3,5%. La différence entre le montant nominal et la valeur actualisée a un impact positif sur les capitaux propres et donnera lieu à une charge sur les périodes postérieures jusqu'à extinction de la dette.

Impôts différés (IAS 12)

L'option qui sera exercée pour le régime des SIIC étant rétroactive au 1er avril 2006 aucun impôt différé n'a été calculé.

Immobilisations incorporelles (IAS 38) - Autres immobilisations corporelles (IAS 16).

Les immobilisations corporelles et incorporelles (hors immeubles de placement) sont enregistrées au coût d'acquisition et sont amorties sur des durées de 3 à 10 ans.

Créances clients

Les créances clients sont enregistrées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est appliquée lorsqu'il apparaît une perte probable.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste comprend les disponibilités, les dépôts à vue ainsi que les placements monétaires sans risque à court terme. Ces placements représentent des actifs financiers de transaction et sont donc évalués à leur valeur de marché.

Dépôts de garantie reçus des preneurs

Les dépôts de garantie sont analysés comme faisant partie des droits et obligations résultant de contrats de location soumis à la norme IAS 17, et non comme des instruments financiers au sens de l'IASB. En conséquence, ils n'ont pas donné lieu à actualisation et l'incidence de cette dernière serait en outre, non significative.

Emprunts obligataires subordonnés remboursables en actions (OSRA)

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

L'émission porte sur 798.977 OSRA nominatives émises au pair de 106,40 euros. Lors de leur souscription les OSRA ont été libérées de 60 %. Le solde du prix d'émission est libérable au plus tard le 6 juin 2006. Les OSRA sont émises pour une durée comprise du 6 février 2006 au 30 avril 2013.

Chaque OSRA donne le droit de recevoir un intérêt égal au plus élevé des deux montants suivants :

- 2 % de son montant nominal ;
- le montant du dividende par action multiplié par la parité de remboursement des OSRA.

La parité de remboursement est de une action par OSRA. Les OSRA seront toutefois remboursables en numéraire en cas de survenance de l'un des évènements suivants :

- Non exercice ou perte du statut SIIC prévu à l'article 208 C II du Code général des impôts ;
- Non respect d'un ratio de couverture EBITDA/Frais financiers seniors de 1,5 au minimum ;
- Non respect d'un ratio crédit bancaires/valeur économique des actifs immobiliers et des filiales concernées de 70 % maximum ;
- Ouverture d'une procédure collective.
- En cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société, les porteurs d'OSRA pourront demander le remboursement facultatif en numéraire pour un montant égal au prix de souscription.

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

Capital

Le capital social de 18.986.200 euros est divisé en 379.724 actions.

Bons de souscription d'actions

A la suite d'une décision de l'assemblée générale du 8 juillet 2005, la Société a émis 400.000 bons de souscription d'actions au prix de 0,2 euro, soit 80.000 euros. Ce versement a été enregistré au poste "Prime d'émission".

Chaque bon de souscription donne droit se souscrire une action au prix d'exercice de 94,86 € par action. Ils peuvent être exercés au cours de la période comprise entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2013 à hauteur de 20, 40, 60, 80 et 100 % selon que les actifs inscrits en immobilisations

corporelles et financières ont une valeur nette comptable supérieure à 300, 400, 500, 600 et 700 millions d'euros.

Les bons de souscription devraient très probablement être considérés comme rémunérant la prestation de développement de la société et relever de la norme IFRS 2. La présentation du bilan prévisionnel d'ouverture n'est pas modifiée par le traitement comptable des bons de souscription d'actions, le bilan étant présenté après affectation du résultat en autres réserves. Par ailleurs, les conditions d'exercice des bons de souscription ne sont pas remplies à la date de clôture.

Options de souscription

A la suite d'une décision du conseil d'administration du 16 décembre 2005, la Société a émis 10.000 options de souscription donnant droit d'acquérir une action au prix de souscription de 104,53 euros au plus tard le 31 mars 2008.

Ces options doivent être traduites comme des rémunérations en actions (IFRS 2). La présentation du bilan prévisionnel d'ouverture n'est pas modifiée par le traitement de l'avantage consenti aux bénéficiaires, évalué à la date d'attribution, le bilan étant présenté après affectation du résultat en autres réserves.

Commentaires sur les principaux postes du bilan

Capitaux propres

Le tableau ci-après met en évidence la variation des capitaux propres entre les capitaux propres sociaux de la Société au 31 décembre 2005 et les capitaux propres consolidés au 1^{er} avril 2006 en normes IFRS.

	Capital	Prime d'émission	Autres réserves	Résultat	Total	Dont intérêts minori- taires
Capitaux propres sociaux au 31 décembre 2005	18 986 200	6 793 800	576 744	1 009 336	27 366 080	1
Dividende versé				-949 310	-949 310	
Affectation résultat non distribué			60 026	-60 026	0	
Résultat social de SFPI				129 813	129 813	-8
Résultat social SCI Landy				-82 827	-82 827	
Résultat social SCI Presles				102 732	102 732	
Impact des normes IFRS				23 839	23 839	
Impact juste valeur nette d'exit taxe			18 883 313		18 883 313	84
Capitaux propres 31/03/2006 avant affectation	18 986 200	6 793 800	19 520 083	173 557	45 473 640	76
Affectation résultat 31 mars 2006			173 557	-173 557		
Capitaux propres consolidés au 1er avril 2006	18 986 200	6 793 800	19 693 640	0	45 473 640	76

Dans le contexte de la présentation d'un bilan consolidé prévisionnel et présenté après affectation du résultat, les retraitements ayant une incidence sur le résultat sans avoir d'incidence sur le montant des capitaux propres consolidés d'ouverture n'ont pas été pris en compte. En particulier, le résultat ne retient pas la variation de juste valeur des immeubles de placement sur la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 mars 2006.

Détail de la juste valeur des immeubles de placement et impact du retraitement sur le poste "Autres réserves"

	Valeur nette comptable immeubles de placement dans les comptes sociaux 31.03.2006	Juste valeur des immeubles de placement	Plus-value latente au 1er avril 2006	Exit tax actualisée	Impact juste valeur nette sur les capitaux propres
	(a)	(b)	(c) = (b) - (a)	(d)	(c) + (d)
Immeuble SFPI	12 965 334	33 010 000	20 044 666	-3 067 412	16 977 254
Immeuble SCI Landy	2 638 360	3 610 000	971 640	-136 014	835 626
Immeuble SCI Presles	29 867 602	31 150 000	1 282 398	-211 965	1 070 433
	45 471 296	67 770 000	22 298 704	-3 415 391	18 883 312

11.5.2.2 Rapport d'examen des commissaires aux comptes sur le bilan consolidé prévisionnel d'ouverture au 1^{er} avril 2006 en normes IFRS et régime fiscal SIIC

PricewaterhouseCoopers Audit

63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

Mazars & Guérard

Le Vinci – 4 allée de l'Arche
92075 La Défense Cedex

Monsieur le Président-Directeur-Général
SOCIETE FONCIERE PARIS ILE-DE-FRANCE
26, boulevard Malesherbes
75008 Paris

Monsieur le Président,

A la suite de la demande qui nous a été faite dans le cadre de l'introduction en bourse de la Société Foncière Paris Ile de France et en notre qualité de commissaires aux comptes, nous avons examiné le bilan consolidé prévisionnel d'ouverture au 1^{er} avril 2006 établi selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et régime fiscal SIIC, tel qu'il est joint au présent rapport. Ce bilan consolidé prévisionnel d'ouverture a été établi sous votre responsabilité le 9 février 2006, à partir des hypothèses traduisant la situation future que vous avez estimée la plus probable à la date de son établissement.

Nous avons effectué notre examen selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent une évaluation des procédures mises en place pour le choix des hypothèses et l'établissement de bilan consolidé prévisionnel d'ouverture ainsi que la mise en œuvre de diligences permettant d'apprécier si les hypothèses retenues constituent une base acceptable pour l'établissement de ce bilan, de vérifier la traduction chiffrée de ces hypothèses, de s'assurer du respect des principes d'établissement et de présentation applicables aux comptes prévisionnels. Il n'entre pas dans notre mission de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Ce bilan consolidé prévisionnel d'ouverture au 1^{er} avril 2006 a été préparé pour la première fois conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne à la date de son établissement, soit le 9 février 2006, en appliquant le régime fiscal SIIC et sur la base des principes et options retenus tels que décrits dans les notes annexes à ce bilan d'ouverture.

Nous n'avons pas relevé d'élément de nature à remettre en cause les hypothèses retenues pour établir ce bilan consolidé prévisionnel d'ouverture, étant précisé que nous ne pouvons apporter d'assurance sur leur réalisation.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la traduction chiffrée de ces hypothèses, sur le respect des principes d'établissement et de présentation applicables aux comptes prévisionnels, sur la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne à la date du 9 février 2006. Toutefois, dans la mesure où les états financiers de l'exercice clos au 31 décembre 2006 devront être présentés sur la base des normes et interprétations IFRS en vigueur à cette date, il est possible que le bilan consolidé prévisionnel d'ouverture au 1er avril 2006 présenté en comparatif des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2006 soient préparés sur la base de principes et méthodes comptables différents de ceux retenus pour préparer le bilan consolidé prévisionnel d'ouverture au 1er avril 2006.

Enfin, nous rappelons que, s'agissant de prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations différeront, parfois de manière significative, des informations prévisionnelles présentées.

Neuilly-sur-Seine et La Défense, le 10 mars 2006

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

PricewaterhouseCoopers Audit

Mazars & Guérard

Gérard Courrèges

Denis Grison

* * *