

## PUBLICATIONS PÉRIODIQUES

### SOCIÉTÉS COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES (COMPTES INTERMÉDIAIRES)

#### SOCIÉTÉ FONCIÈRE PARIS ILE-DE-FRANCE

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

#### A – Etats financiers au 30 septembre 2006

#### Comptes consolidés semestriels au 30 septembre 2006

Du 1er avril au 30 septembre 2006

#### I - Bilan consolidé au 30 septembre 2006

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	30.09.2006 (6 mois)	31.03.2006 (3 mois)	31.12.2005 (12 mois)
<b>Actifs non courants :</b>				
Immobilisations incorporelles	7	0	7	11
Immobilisations corporelles	8	79	87	88
Immeubles de placement	9	123 181	67 770	29 800
Actifs financiers non courants	10	43	38	34
<b>Total actifs non courants</b>		<b>123 303</b>	<b>67 902</b>	<b>29 933</b>
<b>Actifs courants :</b>				
Créances clients	11	2 201	1 564	790
OSRA - souscriptions non versées			34 004	
Autres actifs courants	12	4 077	2 181	1 684
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	20 201	32 969	13 202
<b>Total actifs courants</b>		<b>26 479</b>	<b>70 718</b>	<b>15 676</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>149 782</b>	<b>138 620</b>	<b>45 609</b>

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	30.09.2006 (6 mois)	31.03.2006 (3 mois)	31.12.2005 (12 mois)
<b>Capitaux propres :</b>				
Capital		18 986	18 986	18 986
Primes		6 794	6 794	6 794
Autres réserves		15 576	11 757	9 238
Réévaluation des instruments financiers				
Titres d'autocontrôle		-245		
Résultat part du groupe		9 637	3 820	3 470
<b>Total des capitaux propres</b>	14	<b>50 748</b>	<b>41 357</b>	<b>38 488</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Passifs non courants :</b>				
Obligations remboursables en actions (OSRA)	15	85 011	85 011	
Part à long terme des dettes financières	15	3 343		

Dépôts de garantie	17	1 637	822	681
Provisions				
Impôts différés			7 417	5 560
Dette d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)		2 930		
Autres passifs non courants				
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>92 921</b>	<b>93 250</b>	<b>6 241</b>
<b>Passifs courants :</b>				
Part à court terme des dettes financières	15	331		
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	15	876	148	
Dette d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC)		1 056		
Dettes sur immobilisations			2 000	
Autres passifs courants	18	3 850	1 865	880
<b>Total des passifs courants</b>		<b>6 113</b>	<b>4 013</b>	<b>880</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>149 782</b>	<b>138 620</b>	<b>45 609</b>

## II - Compte de résultat consolidé au 30 septembre 2006

Période du 1<sup>er</sup> avril 2006 au 30 septembre 2006

En milliers d'euros	Notes	30.09.2006	31.03.2006	31.12.2005
		(6 mois)	(3 mois)	(12 mois)
Revenus locatifs		3 952	1 018	2 653
Produits et charges locatives				
Autres produits et charges sur immeubles				
<b>Revenus nets des immeubles</b>	19	<b>3 952</b>	<b>1 018</b>	<b>2 653</b>
Autres produits de l'activité				
Achats consommés				
Charges de personnel		-186	-67	-1 155
Charges externes		-688	-495	-793
Impôts et taxes		-93	-12	-5
Dotation aux amortissements et provisions		-31	-9	-10
Autres produits et charges d'exploitation		0		1
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>2 954</b>	<b>435</b>	<b>691</b>
Résultat des cessions d'immeubles de placement				
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		3 185	5 290	5 085
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>6 139</b>	<b>5 725</b>	<b>5 776</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		312	158	108
Coût de l'endettement financier brut		-762	-148	
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	20	<b>-450</b>	<b>10</b>	<b>108</b>
Autres produits et charges financiers	21	-65	0	0
Charge ou produit d'impôt	22	4 013	-1 915	-2 414
<b>Résultat net</b>		<b>9 637</b>	<b>3 820</b>	<b>3 470</b>
Part du groupe		9 637	3 820	3 470
Intérêts minoritaires		0	0	0
<b>Résultat par action en euros</b>	23	<b>25,43</b>	<b>10,06</b>	<b>9,14</b>
<b>Résultat dilué par action en euros</b>	23	<b>8,69</b>	<b>3,32</b>	<b>8,80</b>

## III - Tableau des flux de trésorerie au 30 septembre 2006

En milliers d'euros	Notes	30.09.2006	31.03.2006	31.12.2005
		(6 mois)	(3 mois)	(12 mois)
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>		<b>9 637</b>	<b>3 820</b>	<b>3 470</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions		19	9	10
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		-3 185	-5 290	-5 085
Charges calculées liées aux BSA, Options, actualisation		64		1 117
Résultat sur cessions d'actifs				
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier</b>		<b>6 535</b>	<b>-1 461</b>	<b>-488</b>
Coût de l'endettement financier net		450	-10	
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		-4 013	1 914	2 414
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier (A)</b>		<b>2 972</b>	<b>443</b>	<b>1 926</b>
Impôts versé (B)			-58	-517
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		-349	-144	-247
<b>Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B + C)</b>		<b>2 623</b>	<b>241</b>	<b>1 162</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-35 594	-32 685	-1 867
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles				
Acquisition d'immobilisations financières				
Cession d'immobilisations financières, nets d'impôts				
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	24	-10 682		
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		-2 000	2 000	
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-3	-5	
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)</b>		<b>-48 279</b>	<b>-30 690</b>	<b>-1 867</b>
Augmentation et réduction de capital				7 900
Achats et reventes d'actions propres		-247		
Dividende payé (actionnaires de la sté mère et minoritaires)			-949	-1 061
Encaissements liés aux OSRA et BSA		34 004	51 007	80
Encaissements liés aux emprunts				
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-1 182		
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		279	158	
Autres flux liés aux opérations de financement				
<b>Flux nets de trésorerie lié aux opérations de financement (F)</b>		<b>32 854</b>	<b>50 216</b>	<b>6 919</b>
<b>Variation de la trésorerie nette (D + E + F)</b>		<b>-12 802</b>	<b>19 767</b>	<b>6 214</b>
<b>Trésorerie ouverture</b>		<b>32 969</b>	<b>13 202</b>	<b>6 988</b>
<b>Trésorerie Clôture</b>	24	<b>20 169</b>	<b>32 969</b>	<b>13 202</b>

## IV – Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Autres réserves	Actions propres	Résultat groupe	Total part groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 1er janvier 2005	17 800	8 966			26 766		26 766

Dividende		-1 061			-1 061		-1 061
Réduction de capital	-4 700				-4 700		-4 700
Augmentation de capital	5 886	6 714			12 600		12 600
Reprise provision grosses réparations		214			214		214
Emission de BSA		80			80		80
Résultat social 31 décembre 2005				1 009	1 009		1 009
Charge IFRS 2 BSA et Stock options		1 117		-1 117			
Elimination dotation amortissements				606	606		606
Variation juste valeur 01/01/05 au 31/12/05				5 085	5 085		5 085
Variation Impôts différés				-1 897	-1 897		-1 897
Plus-value VMP				-216	-216		-216
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2005</b>	<b>18 986</b>	<b>16 030</b>	<b>0</b>	<b>3 470</b>	<b>38 488</b>	<b>0</b>	<b>38 488</b>
Dividende				-949	-949		-949
Affectation résultat non distribué		2 521		-2 521			
Résultats sociaux 31 mars 2006				107	107	0	107
Elimination dotation amortissements				280	280		280
Variation juste valeur 01/01/06 au 31/03/06				5 290	5 290		5 290
Variation Impôts différés				-1 856	-1 856		-1 856
<b>Capitaux propres 31 mars 2006</b>	<b>18 986</b>	<b>18 551</b>	<b>0</b>	<b>3 820</b>	<b>41 357</b>	<b>0</b>	<b>41 357</b>
Affectation résultat non distribué		3 820		-3 820			
Variation liée au résultat				9 636	9 636	0	9 636
Actions Propres			-245		-245		-245
Résultat de cession d'actions propres		-2		2			
<b>Capitaux propres 30 septembre 2006</b>	<b>18 986</b>	<b>22 369</b>	<b>-245</b>	<b>9 637</b>	<b>50 748</b>	<b>0</b>	<b>50 748</b>

## V - Annexe aux comptes consolidés semestriels

### Période du 1er avril au 30 septembre 2006

#### 1 . Informations générales

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

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

#### 2 . Faits caractéristiques

La Société a acquis 8 nouveaux immeubles dont 5 indirectement par l'acquisition de cinq sociétés immobilières.

#### 3 . Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés intermédiaires

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

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les premiers comptes consolidés du groupe SFPI au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2006 seront établis suivant les normes comptables internationales, IAS/IFRS, telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2006.

Les comptes consolidés semestriels concernent la période du 1er avril 2006 au 30 septembre 2006. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration le 19 décembre 2006.

La société a également présenté en normes IFRS les comptes des deux exercices précédents, à savoir l'exercice 2005 d'une durée de 12 mois du 1<sup>er</sup> janvier 2005 au 31 décembre 2005 et l'exercice 2006 d'une durée exceptionnelle de 3 mois, ouvert du 1<sup>er</sup> janvier 2006 au 31 mars 2006. Il convient de préciser par ailleurs que la société a opté pour le régime fiscal des SIIC à compter du 1<sup>er</sup> avril 2006.

Conformément à la recommandation du CESR (Committee of European Securities Regulators) du 30 décembre 2003 sur l'information à fournir pendant la période de transition aux IFRS, à l'article 221-5 du règlement général et au communiqué daté du 27 juin 2005 de l'AMF (Autorité des marchés financiers), les comptes intermédiaires couvrant la période du 1er avril 2006 au 30 septembre 2006, et les exercices 2005 et 2006 (1<sup>er</sup> janvier – 31 mars) sont :

- présentés en fonction des règles nationales, c'est à dire conformément aux règles de présentation et d'informations en annexe telles que définies dans la recommandation du CNC 99-R01 ;  
- préparés sur la base des règles de comptabilisation et d'évaluation IAS/IFRS telles qu'elles sont adoptées par l'Union européenne au 30 septembre 2006. En conséquence, ces comptes n'incluent pas toutes les informations de l'annexe exigées par le référentiel IFRS. D'ici au 31 décembre 2006, certaines de ces normes et interprétations sont susceptibles d'évolutions dont l'application pourrait entraîner une modification de l'information financière comparative qui sera présentée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2006 et dans les comptes semestriels au 30 juin 2007. Le groupe SFPI applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations, qui ont été adoptées par l'Union européenne au 30 septembre 2006. Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union européenne au 30 septembre 2006 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

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

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

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

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

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

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

#### 5 . Principes, règles et méthodes comptables

##### 5.1 Méthodes de consolidation.

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

##### 5.2 Période de consolidation

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

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

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

##### 5.3 Opérations réciproques

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

##### 5.4 Regroupements d'entreprises

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

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

##### 5.5 Immobilisations incorporelles

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

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

##### 5.6 Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

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

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

Certaines méthodes d'évaluation prévalent dans les valeurs retenues :

- La méthode par capitalisation du revenu compte tenu de l'état d'occupation, soit actuel, soit théorique,
- La méthode par actualisation des flux futurs (Discounted Cash Flow)
- La méthode dite de comparaison.

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

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

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

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

##### 5.7 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles hors immeubles de placement sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les amortissements sont comptabilisés en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée des immobilisations corporelles. Les composants ayant des durées d'utilité plus courtes que la durée de l'immobilisation à laquelle ils se rattachent sont amortis sur leur durée d'utilisation propre.

Les durées d'utilité estimées sont de 3 à 10 ans.

##### 5.8 Dépréciation des écarts d'acquisition et des immobilisations

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

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

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

#### 5.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

#### 5.10 Capitaux propres

##### 5.10.1 Titres d'autocontrôle

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

##### 5.10.2 Bons de souscription d'actions

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

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

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

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

##### 5.10.3 Options de souscription d'actions

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

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

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

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

##### 5.10.4 Délégations au Conseil d'administration

L'assemblée générale des actionnaires du 9 février 2006 a délégué au Conseil d'administration un ensemble de compétences portant notamment sur des augmentations de capital. A ce jour le Conseil d'administration n'a utilisé aucune de ces délégations qui sont détaillées dans le rapport de gestion.

##### 5.11 Emprunts obligataires subordonnés remboursables en actions (OSRA)

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

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

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

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

La rémunération des OSRA est calculée en retenant le montant le plus élevé entre un taux fixe annuel de 2 % et le dividende par action qui serait distribué au titre du résultat de la période écoulée multiplié par la parité de remboursement des OSRA. Cette rémunération est inscrite en charges financières par contrepartie d'un poste de passif courant. A défaut de pouvoir présumer le taux équivalent au dividende annuel, la rémunération a été enregistrée au taux de 2 %.

##### 5.12 Dettes financières

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

Une ligne de crédit de 100 millions d'euros à taux variable a été signée le 22 septembre 2006. Elle n'a pas fait l'objet de tirage au 30 septembre 2006. Les frais de la mise en place de cette ligne de crédit ont été enregistrés en charges constatées d'avance pour la clôture des comptes semestriels.

##### 5.13 Risques financiers ; instruments financiers dérivés

Les risques financiers supportés par le groupe résultent principalement de son endettement financier à taux variable. Des instruments dérivés de taux d'intérêt seront mis en place avant la clôture pour limiter le risque de taux.

##### 5.14 Dépôts de garantie reçus des preneurs

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

##### 5.15 Fournisseurs

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

## 5.16 Impôts

### 5.16.1 Régime SIIC

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

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

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

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

En contrepartie, les SIIC sont tenus de distribuer :

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

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

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

### 5.16.2 Impôts différés

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

### 5.17 Provisions

Conformément à la norme IAS 37 une provision est comptabilisée lorsqu'à la date de clôture, le groupe a une obligation résultant d'un événement passé dont il est probable qu'elle provoquera une sortie de ressources représentative d'avantages économiques et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Le montant provisionné est actualisé au taux sans risque lorsque l'effet temps de l'argent est significatif et dans la mesure où un échéancier fiable peut être déterminé. L'augmentation des provisions enregistrée pour refléter les effets de l'écoulement du temps est inscrite en charge financière. Les provisions dont l'échéance est supérieure à un an ou n'est pas fixée sont classées en passif non courant.

Les actifs et passifs éventuels ne sont pas comptabilisés.

### 5.18 Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés

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

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

### 5.19 Revenus locatifs

Le chiffre d'affaires correspond aux loyers des immeubles qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les avantages accordés aux locataires (franchises, paliers de loyers, ...) dont la contrepartie se trouve dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire, sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

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

### 5.20 Produits et charges locatives

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

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

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

### 5.21 Autres produits et charges sur immeubles

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

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

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

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

### 5.22 Résultat par action

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

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

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

#### 5.23 Présentation des états financiers

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

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

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

#### 5.24 Information sectorielle

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

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

#### 5.25 Gestion des risques

##### 5.25.1 Risque de marché

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

##### 5.25.1 Risque de contrepartie

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

##### 5.25.2 Risque de liquidité

Indépendamment des obligations subordonnées remboursables en actions, la Société dispose d'une ligne de crédit confirmée pour un montant de 100 millions d'euros qui n'était pas utilisée au 30 septembre 2006.

##### 5.25.3 Risque de taux

Lorsqu'elle aura recours à son crédit bancaire, la Société limitera la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts par la mise en place d'instruments de couverture (Swap et CAP).

## 6 . Périmètre de consolidation

### 6.1 Périmètre et méthodes de consolidation

Sociétés	N° SIREN	% d'intérêts à la clôture	% d'intérêts à l'ouverture	Méthode de consolidation	Périodes prise en compte
SFPI	414 877 118	100	100	Mère	01/04/06 – 30/09/06
SCI 43 rue du Landy	487 965 980	99,99	99,99	IG	01/04/06 – 30/09/06
SCI du chemin de Presles	488 418 476	100	100	IG	01/04/06 – 30/09/06
SARL Maison commune	432 548 071	100	100	IG	01/07/06 – 30/09/06
SCI de la Rachée	334 098 845	100	100	IG	01/07/06 – 30/09/06
SCI Cités	442 203 485	100	100	IG	01/07/06 – 30/09/06
SCI Cap Rochette	444 466 418	100	100	IG	01/07/06 – 30/09/06
SCI Cap Gaillard	442 517 728	100	100	IG	01/07/06 – 30/09/06

IG : Intégration globale

### 6.2 Variation de périmètre

Les variations de périmètre sont les suivantes :

— Entrée dans le périmètre le 1<sup>er</sup> juillet 2006 de SARL Maison Commune, SCI de la Rachée, SCI Cités, SCI Cap Rochette, SCI Cap Gaillard.

## 7 . Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Montant à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant à la clôture
-----------------------	-----------------------	--------------	------------	-------------------------	----------------------

Valeur brute (logiciels)	15			15
Amortissements	-8	-7		-15
Valeur nette	7	-7		

## 8 . Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Montant à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant à la clôture
Valeur brute	98	4			102
Amortissements	-11	-12			-23
Valeur nette	87	-8			79

## 9 . Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 30.09.06	Immeubles de placement 31.03.06	Immeubles de placement 31.12.05
Valeur à l'ouverture	67 770	29 800	24 500
Acquisitions	35 486	32 680	
Variations de périmètre	16 636		
Travaux capitalisés	104		215
Variation de juste valeur	3 185	5 290	5 085
Valeur à la clôture	123 181	67 770	29 800

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	9 323	23 809	2 691	35 823

## 10 . Actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Valeur brute à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Valeur brute à la clôture
Titres immobilisés	5				5
Dépôts et cautionnements versés	33	3		2	38
Total	38	3		2	43

## 11 . Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture
Créances clients et comptes rattachés	2 226	1 564
Clients douteux	120	
Total brut créances clients	2 346	1 564
Dépréciation	-145	
Total net créances clients	2 201	1 564

## 12 . Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture
-----------------------	----------------------	-----------------------

Créances fiscales et sociales	2 299	60
Instruments dérivés		
Autres créances d'exploitation	1 300	2 037
Charges constatées d'avance	478	83
Total autres actifs courants	4 077	2 180

## 13 . Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant à l'ouverture	Variation hors effet périmètre	Variations de périmètre	Montant à la clôture
Titres de placement sans risque et très liquides	32 846	-13 575		19 271
Disponibilités	123	-69	876	930
Trésorerie	32 969	-13 644	876	20 201

## 14 . Capitaux propres

Composition du capital social :

(En euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture
Nombre d'actions	379 724	379 724
Valeur nominale par action en euros	50	50
Capital	18 986 200	18 986 200

Dividende versé :

(En milliers d'euros)	31/03/2006	31/12/2005
Dividende global versé		949 308
Dividende net par action en euros		2

Actions d'autocontrôle :

(En euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture
Coût d'acquisition	244 955	
Nombre de titres d'autocontrôle	2 160	

## 15 . Dettes financières

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2005	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.03.2006
OSRA		85 011			85 011
Emprunts					
Intérêts courus					
Dettes financières à long et moyen terme	0	85 011	0	0	85 011
Emprunts					
Concours bancaires					
Intérêts courus sur OSRA		148			148
Autres intérêts courus					
Dettes financières à court terme	0	148	0	0	148
Total dettes financières brutes		85 159			85 159

(En milliers d'euros)	Montant au 31.03.2006	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 30.09.2006
OSRA	85 011				85 011
Emprunts				3 343	3 343
Intérêts courus					
Dettes financières à long et moyen terme	85 011	0	0	3 343	88 354
Emprunts			-1 182	1 452	270
Concours bancaires		31		1	32
Intérêts courus sur OSRA	148	728			876
Autres intérêts courus		1		27	29
Dettes financières à court terme	148	760	-1 182	1 480	1 207
Total dettes financières brutes	85 159	760	-1 182	4 823	89 561

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

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

- LTV globale < 60 %, LTV bancaire < 50 %, DSCR bancaire > 130 %, DSCR global > 120 %, valeur du portefeuille > 100 M€,
- Revenu locatif par locataire < 30 %, aucun actif > 30 % de la valeur du portefeuille, seuils ramenés à 25 % à la fin de la première année après la consolidation et 20 % à partir de la fin de la deuxième année.

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

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

(En milliers d'euros)	30/09/2006 Avant prise en compte des instruments financiers	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	31/03/2006
A taux variable	85 011			85 011	85 011
A taux fixe	3 614	270	1 197	2 146	

#### 16 . Endettement financier net

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

(En milliers d'euros)	30/09/2006	31/03/2006	Variation
Dettes financières brutes	89 562	85 159	4 403
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-20 201	-32 969	12 768
Endettement financier net	69 361	52 190	17 171

#### 17 . Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant à l'ouverture	Variation hors effet périmètre	Variations de périmètre	Montant à la clôture
Dépôts de garantie	822	436	379	1 637

#### 18 . Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	A la clôture	A l'ouverture
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	692	314
Instruments financiers dérivés		

Dettes sociales	1 165	246
Exit tax		
Autres dettes courantes	216	80
Produits constatés d'avance	1 777	1 225
Total autres passifs courants	3 850	1 865

## 19 . Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	30/09/2006	31/03/2006
Revenus locatifs	3 952	1 018
Charges locatives facturées (hors franc le franc)		
Autres produits sur immeubles		
Total des produits sur immeubles	3 952	1 018
Charges locatives (hors franc le franc)		
Autre charges sur immeubles		
Total des charges sur immeubles	0	0
Revenu net des immeubles	3 952	1 018

## 20 . Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	30/09/2006	31/03/2006
Revenus VMP monétaires <3 mois	308	152
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4	6
Résultat des couvertures de taux		
Produits de trésorerie	312	158
Intérêts sur ORA	-728	
Intérêts sur emprunts et découverts	-34	-148
Résultat des couvertures de taux		
Coût de l'endettement financier brut	-762	-148
Coût de l'endettement net	-450	10

## 21 . Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	30/09/2006	31/03/2006
Actualisation Exit tax	-64	
Autres produits et charges financiers	-64	

## 22 . Impôt sur les bénéfices

(En milliers d'euros)	30/09/2006	31/03/2006	31/12/2005
Impôts courants	0	-58	-517
Exit tax	-3 404	0	0
Impôts différés	0	-1 856	-1 897
Annulation impôts différés suite option SIIC	7 417	0	0
Total	4 013	-1 914	-2 414

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

## 23 . Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	30/09/2006	31/03/2006	31/12/2005
Bénéfice avant impôts	5 624	5 734	5 885
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	-1 875	-1 911	-1 962
Charge BSA et Options non déductible	0	0	-372
Incidence des décalages	0	-3	-81
Incidence du secteur non taxable	1 875	0	0
Charge d'impôt effective (hors Exit tax)	0	-1 914	-2 415

## 24 . Résultat par action

Calcul du résultat par action	30/09/2006	31/03/2006	31/12/2005
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	9 637	3 820	3 470
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (a)	379 724	379 724	379 724
Nombre moyen pondéré d'actions auto-détenues (b)	-682	0	0
Nombre moyen pondéré d'actions retenues (a-b)	379 042	379 724	379 724
Résultat par action (en euros)	25,43	10,06	9,14

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

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

Calcul du résultat dilué par action au 30 septembre 2006	Impact sur le résultat	Résultat cumulé	Nombre d'actions	Nombre d'actions cumulées	Résultat net par action en €
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	9 637	9 637	379 724	379 724	25,38
Actions propres	0	9 637	-682	379 042	25,43
Dilution au titre de l'exercice des options	0	9 637	577	379 619	25,39
Dilution au titre de l'exercice des BSA	0	9 637	14 137	393 756	24,48
Dilution liée au remboursement des ORA	728	10 365	798 977	1 192 733	8,69

## 25 . Détail de certains postes du tableau des flux de trésorerie

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	30/09/2006	31/03/2006
Trésorerie et équivalent de trésorerie	20 201	32 969
Concours bancaires et intérêts courus	-32	0
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	20 169	32 969

Montant des acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise :

(En milliers d'euros)	30/09/2006	31/03/2006
Acquisitions de filiales	-11 558	0
Trésorerie nette acquise	876	0
Total	-10 682	0

## 26 . Evènements postérieurs à la clôture

La société a procédé au cours du début du 4<sup>ième</sup> trimestre 2006 à la poursuite de son programme d'acquisition qui se traduira par l'entrée en patrimoine de plusieurs nouveaux actifs immobiliers d'ici la fin décembre 2006.

## 27 . Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	30/09/2006	31/03/2006
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées	100 000	
Avals et cautions reçus		
Autres engagements reçus		
Total engagements actif	100 000	0
Engagements donnés :		
Hypothèques et nantissements consentis	3 641	
Avals et cautions, garanties donnés		
Engagements d'acquisition d'immeubles de placement	16 550	29 700
Commandes de réparation et d'entretien		
Engagements d'achats de titres		
Engagements de ventes de titres		
Autres engagements donnés		
Total engagements passif	20 191	29 700

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

## 28 . Relations avec les parties liées

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

Avantages dirigeants (En milliers d'euros)	30/09/2006	31/03/2006
Salaires	30	15
Avantages postérieurs à l'emploi		
Païement en actions (BSA)		
Rémunération globale	30	15

## 29 . Effectifs

Effectifs	Cadres	Non cadres	Total
Total des effectifs	2	2	4

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

## 30.1 Information financière comparative et options retenues

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

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

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

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

- Immobilisations corporelles : Application de la méthode de la juste valeur aux immeubles de placements (IAS 40). En cas d'absence d'expertise externe à une date visée par l'information financière comparative la Direction a procédé elle-même à l'estimation de la juste valeur.
- Impôts différés : Prise en compte un impôt différé sur les plus-values immobilières latentes calculé sur la base du taux de droit commun, soit 33,1/3% (IAS 12), régime fiscal dont relevait le groupe SFPI avant l'option pour le régime SIIC le 1<sup>er</sup> avril 2006,
- IFRS 2 : Application de la norme IFRS 2 "Paiements en actions" aux bons de souscription d'actions et aux options de souscription. La charge liée à l'application de cette norme a été comptabilisée sur l'exercice clos le 31 décembre 2005.
- Regroupements d'entreprises (IFRS 3) : Sans objet du fait qu'au 1er janvier 2005 aucune filiale n'était détenue.
- Engagements de retraite (IAS 19) : Sans objet en l'absence de salariés au 1er janvier 2005 et retraitement non significatif sur la période postérieure.
- Instruments financiers : Application des normes IAS 32 et IAS 39 depuis le 1er janvier 2005 mais ces normes n'ont eu aucune incidence sur les comptes hormis la prise en compte des plus-values sur titres de placement.

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

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

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Autres réserves	Résultat groupe	Total capitaux propres
Capitaux propres 31 décembre 2005 normes françaises	18 986	7 371	1 009	27 366
Elimination coût amorti		-13 510	606	-12 904
Juste valeur		24 500	5 085	29 585
Impôts différés		-3 663	-1 897	-5 560
Charge IFRS 2 BSA et Stock options		1 117	-1 117	
Plus-value titres de placement		216	-216	
Capitaux propres 31 décembre 2005 normes IFRS	18 986	16 031	3 470	38 487

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

## B – Rapport d'activité semestriel au 30 septembre 2006

Le Conseil d'administration a arrêté les comptes au 30 septembre 2006 lors de sa réunion en date du 19 décembre 2006.

### 1. Activité de la société au cours de la période du 1<sup>er</sup> avril 2006 au 30 septembre 2006 – Perspectives d'avenir

1.1 Faits marquants et événements intervenus depuis le dernier exercice  
Cette période de 6 mois se caractérise principalement par les faits suivants :

- La Société a procédé à l'acquisition de cinq sociétés ;
  - la SCI La Rachée, le 28 juin 2006 qui détient un actif immobilier mixte d'entrepôts et bureaux sis Allée du 6 juin 1944 à Dourdan (94) d'une superficie d'environ 6 857 m<sup>2</sup> pour un montant de 3.2 M€ droits et frais inclus.
  - la SARL Maison Commune, le 28 juin 2006, détient un actif immobilier situé au 19 et 21 rue Boyer à Paris 20<sup>ième</sup> d'une superficie d'environ 2 480 m<sup>2</sup>, pour un montant de 3.5 M€ droits et frais inclus.
  - La SCI Cap la Rochette, le 7 juillet 2006, détient un ensemble immobilier d'entrepôts et d'activités localisé au 72/74 avenue Gambetta à Bagnolet (93) d'une superficie de 5 126 m<sup>2</sup> pour un montant de 2.4 M€ droits et frais inclus.
  - La SCI Cap Gaillard, le 7 juillet 2006, détient un ensemble immobilier d'entrepôts et d'activités situé au 34 rue Gaston Lauriau à Montreuil (93) d'une superficie de 5 168 m<sup>2</sup> pour un montant de 2.0 M€ droits et frais inclus.
  - La SCI Cités, le 7 juillet 2006, détient un ensemble immobilier d'entrepôts et d'activités situé au 17/19 rue Guyard Delalain à Aubervilliers (93) d'une superficie de 1 670 m<sup>2</sup> pour un montant de 0.4 M€ droits et frais inclus.

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

- SCI La Rachée : 0.15 M€
- SARL Maison Commune : 1.0 M€
- La Société a procédé à l'acquisition de trois actifs immobiliers ;
  - La Tour Orion le 28 avril 2006, immeuble de bureaux situé au 10/14 rue de Vincennes 93 100 Montreuil d'une superficie de 12 205 m<sup>2</sup> pour un montant de 23.2 M€ droits et frais inclus.
  - L'immeuble Cité Paradis, le 16 mai 2006, immeuble de bureaux situé au 8 Cité Paradis, 75010 Paris d'une superficie de 2 201 m<sup>2</sup> pour un montant de 8.7 M€ droits et frais inclus.
  - Le Balcon, le 27 juillet 2006, immeuble de bureaux et d'activités situé au 281/283 Boulevard John F. Kennedy 91 100 Corbeil d'une superficie de 3 967 m<sup>2</sup> pour un montant de 3.3 M€ droits et frais inclus.
- La Société a signé trois promesses de vente, portant sur l'acquisition de 3 nouveaux actifs immobiliers :
  - le 1<sup>er</sup> juin 2006, portant sur un immeuble de 7 800 m<sup>2</sup> utiles situé à Ormoy pour une valeur d'actif de 4.2 M€ hors droits.
  - le 5 septembre 2006, portant sur un immeuble d'activités de 2 582 m<sup>2</sup> utiles situé à Orly, pour une valeur globale de 2.3 M€ hors droits.
  - le 28 septembre 2006, pour un immeuble de bureaux d'environ 6 070 m<sup>2</sup> utiles situé à Pantin, pour une valeur d'actif de 10.5 M€ hors droits.

Ces acquisitions devraient normalement intervenir d'ici la fin de l'année 2006 pour les deux dernières, la première étant prévue fin 2009. La Société a versé au titre de ces 3 promesses, des indemnités d'immobilisation pour un total de 0.8 M€.

- La Société a opté pour le régime fiscal des SIIC avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2006.
- La Société a signé le 22 septembre 2006 la mise en place d'une première ligne de crédit bancaire d'un montant total de 100 M€. Cette ligne n'a pas fait l'objet de tirage au 30 septembre 2006 mais devrait être intégralement mobilisée d'ici la fin de l'exercice 2006 pour le financement des nouvelles acquisitions.

### 1.2 Organisation de la Société

Gestion du patrimoine

La société gère directement 4 de ses actifs et a recours à différents prestataires pour la gestion des loyers, des charges et du suivi technique des 7 autres actifs.

Le patrimoine immobilier contrôlé par la société au 30 septembre 2006 est le suivant :

Liste des immeubles détenus au 30/09/2006	Surface bureaux	Surfaces activités	Surfaces Autres	Nombre de parkings		Surfaces totales (hors parkings)
				extérieurs	couverts	
Immeubles de placement directement détenu par SFPI						
- 250 route de l'Empereur - 92500 Rueil Malmaison	14 945	8 800		325	304	23 745
- Tour Orion - 10/14 rue de Vincennes - 93100 Montreuil	12 205				232	12 205
- Cité Paradis - 8 cité Paradis - 75010 Paris	2 056		145	3	10	2 201
- 281 et 283 boulevard John Kennedy 91100 Corbeil	1 950	2 017				3 967

Immeubles de placement détenus par des Filiales						
- 43 rue du Landy - 93200 Saint Denis	793	2 894				3 687
- 3/5 chemin de Presles - 94410 Saint Maurice	9 436		700		250	10 136
- Allée du 6 Juin 1944 - 91410 Dourdan	651	2 281	3 925	50		6 857
- 19 et 21 rue Boyer 75020 Paris	2 480					2 480
- 72-74 avenue Gambetta 93170 Bagnolet		5 126		40		5 126
- 34 rue Gaston Lauriau 93100 Montreuil		5 168		30		5 168
- 17-19 Guyard Delalain 93300 Aubervilliers		1 670				1 670
<b>TOTAL</b>	<b>44 516</b>	<b>27 956</b>	<b>4 770</b>	<b>448</b>	<b>796</b>	<b>77 242</b>

#### Equipe de direction et personnel

La Société comprend trois mandataires sociaux ; Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général, Didier Brethes et Patrick Béghin en qualité de Directeurs généraux délégués et Bruno Kahan en qualité de directeur général adjoint.

La Société comptait, en outre, au 30 septembre 2006, deux cadres et deux assistantes salariées.

#### Conseil d'administration

Le conseil d'administration se compose au 30 septembre 2006 de 10 administrateurs, dont 4 administrateurs indépendants.

Le conseil d'administration a procédé le 8 novembre 2005 à la création de trois comités, à savoir un comité d'investissement, un comité des nominations et rémunérations et un comité d'audit et de suivi des risques.

#### Principaux actionnaires

Suite à l'introduction en bourse de la société opérée le 27 mars 2006, le capital social se trouve réparti au 30 septembre 2006 de la façon suivante :

Principaux actionnaires	31 décembre 2005		31 mars 2006		30 septembre 2006	
	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote
Sas Holding Wilson 250	261 990	68,99%	129 245	34,04%	129 245	34,04%
Banque Populaire Rives de Paris	58 862	15,50%	58 862	15,50%	58 862	15,50%
Forum European Realty Income	58 862	15,50%	58 862	15,50%	58 862	15,50%
Autres actionnaires	10	0,00%	132 755	34,96%	132 755	34,96%
<b>Total</b>	<b>379 724</b>	<b>100,00%</b>	<b>379 724</b>	<b>100,00%</b>	<b>379 724</b>	<b>100,00%</b>

#### Filiales et participations

La société avait créé ou acquis au 30 septembre 2006, six SCI et une Sarl qui détiennent chacune un bien immobilier. Le tableau des filiales et participations s'établit comme suit au 30 septembre 2006 :

#### Filiales et participations

Participations	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part détenue en %	Valeur comptable 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
SCI du 43 rue du Landy	10 000	0	99,99	895 353	895 353	2 797 300	0	néant		néant
SCI Chemin de Presles	10 000	0	99,99	1 322 930	1 322 930	29 382 159	0	néant		néant
SCI La Rachée	1 524	0	100,00	3 248 866	3 248 866	146 236	0	350 238	276 999	néant
SARL Maison Commune	9 000	2 806 859	100,00	3 471 589	3 471 589	1 048 973	0	80 627	-31 501	néant
SCI Cap La Rochette	1 000	0	100,00	2 362 360	2 362 360	0	0	425 872	-172 787	néant
SCICap Gaillard	1 000	0	100,00	2 034 279	2 034 279	0	0	362 557	16 508	néant
SCI Cités	1 500	0	100,00	440 596	440 596	0	0	104 507	24 422	néant

## 2. Présentation des comptes sociaux et consolidés

Au cours de cette période semestrielle, la société a connu une évolution significative de certains postes d'actifs ou du passif du bilan et de son compte de résultat.

De ce fait, une analyse comparative avec les exercices précédents est peu pertinente.

## 2.1 Comptes sociaux

## - Compte de résultat

Le total des produits d'exploitation de ce semestre s'établit à 3,1 M€. Il comprend 2,4 M€ de loyers et 0,7 M€ de produits accessoires et refacturations de charges locatives.

Les postes de charges d'exploitation représentent un total de 2,3 M€ et s'établissent comme suit :

— autres achats et charges externes : 0,7 M€

- dont 0,3 M€ de charges locatives

- dont 0,2 M€ d'honoraires

- impôts et taxes : 0,5 M€

- L'essentiel de ces taxes (taxe foncière et taxe sur les bureaux) font généralement l'objet d'une prise en charge contractuelle par les locataires et leur sont refacturées à ce titre.

- charges de personnel : 0,2 M€

- dotations aux amortissements : 0,9 M€

Les produits financiers sont de 0,9 M€ et correspondent principalement à la rémunération de la trésorerie placée en valeurs mobilières de placement et aux intérêts des avances d'associé consenties à 4 filiales.

Les charges financières sont de 0,7 M€ et correspondent essentiellement aux intérêts courus sur l'émission d'OSRA à la date du 30/9/06 calculés sur la base d'un taux de 2%.

Le résultat d'exploitation s'établit à 0,8 M€ et le résultat courant à 0,9 M€.

Le bénéfice net comptable ressort à **0,9 M€** au 30 septembre 2006.

## - Bilan

Variation des capitaux propres	
Capitaux propres au 31 mars 2006	26 530 880
- Ecart de réévaluation libre	18 572 864
	_____
Capitaux propres au 30 septembre avant résultat de l'exercice	45 103 744
- Résultat 2006 (6 mois)	931 987
	_____
Capitaux propres au 30 septembre 2006	46 035 732

Les capitaux propres ont évolué comme suit entre le 31 mars 2006 et le 30 septembre 2006.

L'émission d'OSRA mise en place le 6 février 2006 représente 85 M€ et figure en autres fonds propres, tandis que les intérêts courus non échus d'un montant de 0,9 M€ sont portés au poste Dettes.

Les autres postes de dettes concernent principalement les dépôts de garantie versés par les locataires pour 1 M€, les dettes fournisseurs pour 0,3 M€, les dettes fiscales et sociales pour 4,4 M€ et les produits constatés d'avance pour 0,9 M€ qui correspondent aux loyers facturés en septembre 2006 au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2006.

Les postes d'actifs immobilisés s'établissent à 67,7 M€ pour les immobilisations corporelles et à 48 M€ pour les immobilisations financières soit un total de 115,7 M€.

Les autres postes de l'actif circulant sont principalement composés des indemnités d'immobilisations versées au titres des promesses signées concernant l'acquisition de 3 actifs (0,8 M€), du solde débiteur client pour 0,9 M€.

Le placement de la trésorerie disponible de la société qui s'élève à 17,6 M€ au 30 septembre 2006, est principalement effectué sur des supports de type Sicav de trésorerie, FCP, Billets de trésorerie et certificats de dépôts.

Les charges constatées d'avance sont de 0,4 M€.

## 2.2 Comptes consolidés

## 2.2.1- Contexte général d'établissement des comptes consolidés

La Société a acquis sur la période semestrielle du 1<sup>er</sup> avril au 30 septembre 2006, 8 nouveaux immeubles dont 5 indirectement par l'acquisition de cinq sociétés immobilières. Le périmètre et les méthodes de consolidation s'établissent comme suit à la date du 30 septembre 2006 :

Sociétés	N° SIREN	% d'intérêts à la clôture	% d'intérêts à l'ouverture	Méthode de consolidation	Périodes prise en compte
SFPI	414 877 118	100	100	Mère	01/04/06 – 30/09/06
SCI 43 rue du Landy	487 965 980	99,99	99,99	IG	01/04/06 – 30/09/06
SCI du chemin de Presles	488 418 476	100	100	IG	01/04/06 – 30/09/06
SARL Maison commune	432 548 071	100	100	IG	01/07/06 – 30/09/06
SCI de la Rachée	334 098 845	100	100	IG	01/07/06 – 30/09/06
SCI Cités	442 203 485	100	100	IG	01/07/06 – 30/09/06
SCI Cap Rochette	444 466 418	100	100	IG	01/07/06 – 30/09/06
SCI Cap Gaillard	442 517 728	100	100	IG	01/07/06 – 30/09/06

## IG : Intégration globale

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

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les premiers comptes consolidés du groupe SFPI au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2006 seront établis suivant les normes comptables internationales, IAS/IFRS, telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2006.

Les comptes consolidés semestriels concernent la période du 1er avril 2006 au 30 septembre 2006. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration le 19 décembre 2006.

La société a également présenté en normes IFRS les comptes des deux exercices précédents, à savoir l'exercice 2005 d'une durée de 12 mois du 1<sup>er</sup> janvier 2005 au 31 décembre 2005 et l'exercice 2006 d'une durée exceptionnelle de 3 mois, ouvert du 1<sup>er</sup> janvier 2006 au 31 mars 2006. Il convient de préciser par ailleurs que la société a opté pour le régime fiscal des SIIC à compter du 1<sup>er</sup> avril 2006.

Conformément à la recommandation du CESR (Committee of European Securities Regulators) du 30 décembre 2003 sur l'information à fournir pendant la période de transition aux IFRS, à l'article 221-5 du règlement général et au communiqué daté du 27 juin 2005 de l'AMF (Autorité des marchés financiers), les comptes intermédiaires couvrant la période du 1er avril 2006 au 30 septembre 2006, et les exercices 2005 et 2006 (1<sup>er</sup> janvier – 31 mars) sont :

- présentés en fonction des règles nationales, c'est à dire conformément aux règles de présentation et d'informations en annexe telles que définies dans la recommandation du CNC 99-R01 ;

- préparés sur la base des règles de comptabilisation et d'évaluation IAS/IFRS telles qu'elles sont adoptées par l'Union européenne au 30 septembre 2006. En conséquence, ces comptes n'incluent pas toutes les informations de l'annexe exigées par le référentiel IFRS. D'ici au 31 décembre 2006, certaines de ces normes et interprétations sont susceptibles d'évolutions dont l'application pourrait entraîner une modification de l'information financière comparative qui sera présentée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2006 et dans les comptes semestriels au 30 juin 2007.

Le groupe SFPI applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations, qui ont été adoptées par l'Union européenne au 30 septembre 2006. Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union européenne au 30 septembre 2006 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

## 2.2.2 - Référentiel IFRS et options retenues pour la consolidation

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Immobilisations corporelles : Application de la méthode de la juste valeur aux immeubles de placements (IAS 40). En cas d'absence d'expertise externe à une date visée par l'information financière comparative la Direction a procédé elle-même à l'estimation de la juste valeur.
- Impôts différés : Prise en compte un impôt différé sur les plus-values immobilières latentes calculé sur la base du taux de droit commun, soit 33,1/3% (IAS 12), régime fiscal dont relevait le groupe SFPI avant l'option pour le régime SIIC le 1<sup>er</sup> avril 2006,
- IFRS 2 : Application de la norme IFRS 2 "Paiements en actions" aux bons de souscription d'actions et aux options de souscription. La charge liée à l'application de cette norme a été comptabilisée sur l'exercice clos le 31 décembre 2005.
- Regroupements d'entreprises (IFRS 3) : Sans objet du fait qu'au 1er janvier 2005 aucune filiale n'était détenue.
- Engagements de retraite (IAS 19) : Sans objet en l'absence de salariés au 1er janvier 2005 et retraitement non significatif sur la période postérieure.
- Instruments financiers : Application des normes IAS 32 et IAS 39 depuis le 1er janvier 2005 mais ces normes n'ont eu aucune incidence sur les comptes hormis la prise en compte des plus-values sur titres de placement.

## 2.2.3 – Présentation du bilan consolidé

Le total du bilan à la date du 30 septembre 2006 ressort à 149.8 M€ dont 123.2 M€ correspondent à la valeur des immeubles de placement de la société. Les actifs courants représentent 26.5 M€ dont 20.2 au titre du poste trésorerie et équivalents de trésorerie.

Les capitaux propres s'établissent à 50.7 M€ après prise en compte d'un résultat de la période de 9.6 M€. Les passifs non courants représentent 92.9 M€ dont 85 M€ correspondent aux ORA (obligations remboursables en actions) émises par la société, 3.3 M€ à la part long terme des dettes financières et 2.9 M€ aux dettes d'impôt à long terme (exit tax - régime SIIC).

Les passifs courants s'établissent à 6.1 M€, dont 3.8 M€ en relation avec des opérations d'exploitation, 1 M€ de dette d'impôt à court terme (exit tax - régime SIIC) et 1.2 M€ d'intérêts ou de dette financière à court terme.

## 2.2.4 – Présentation du compte de résultat

Le compte de résultat pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2006 au 30 septembre 2006 fait apparaître des revenus locatifs pour 3.9 M€. Les charges d'exploitation ressortent à 1 M€ dont 0.7 M€ de charges externes et 0.2 M€ de charges de personnel. Le résultat opérationnel courant s'établit ainsi à 2.9 M€.

La variation de juste valeur des immeubles de placement ressort à 3.2 M€ portant ainsi le résultat opérationnel à 6.1 M€.

Le coût de l'endettement financier net s'établit à 0.4 M€.

La société a constaté par ailleurs une reprise au titre des impôts différés passifs de 7.4 M€ et une charge d'impôt liée au passage en régime SIIC (exit tax de 3.4 M€) qui se traduit par un produit net de 4 M€ sur la période.

Le résultat net consolidé part du groupe s'établit de ce fait à 9.6 M€ pour la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 septembre 2006.

## 3 – Résultats nets par action sur la base des comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2005, 31 mars 2006 et 30 septembre 2006.

Calcul du résultat par action	30/09/2006	31/03/2006	31/12/2005
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	9 637	3 820	3 470
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (a)	379 724	379 724	379 724
Nombre moyen pondéré d'actions auto-détenues (b)	-682	0	0
Nombre moyen pondéré d'actions retenues (a-b)	379 042	379 724	379 724
Résultat par action (en euros)	25,43	10,06	9,14

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

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

Calcul du résultat dilué par action au 30 septembre 2006	Impact sur le résultat	Résultat cumulé	Nombre d'actions	Nombre d'actions cumulées	Résultat net par action en €
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	9 637	9 637	379 724	379 724	25,38
Actions propres	0	9 637	-682	379 042	25,43
Dilution au titre de l'exercice des options	0	9 637	577	379 619	25,39
Dilution au titre de l'exercice des BSA	0	9 637	14 137	393 756	24,48
Dilution liée au remboursement des ORA	728	10 365	798 977	1 192 733	8,69

#### 4. Contrôle des Commissaires aux Comptes

Les Commissaires aux Comptes ont procédé aux contrôles et vérifications prévues par la loi. Leur conclusion sur les comptes semestriels consolidés est consignée dans leur rapport.

#### 5. Administration – direction générale

##### 5.1 Liste des mandats et fonctions

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, nous vous présentons la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société française ou étrangère par chacun des mandataires sociaux :

Nom, prénom, âge, adresse professionnelle	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société
<b>Jean-Paul DUMORTIER</b> 57 ans 26, boulevard Maiesherbes 75008 Paris	Président du Conseil d'administration - 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005) Directeur Général - 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005)	Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Administrateur de la Banque Populaire Rives de Paris. Administrateur de la SOVAFIM
<b>Didier BRETHERS</b> 47 ans 26, boulevard Maiesherbes 75008 Paris	Administrateur- 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005) Directeur Général Délégué - 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005)	Président de la SAS ABCD Invest

<b>Patrick BEGHIN</b> 58 ans 26, boulevard Malesherbes 75008 Paris	Directeur Général Délégué - 6 ans (nommé depuis le 8 novembre 2005)	
<b>Robert K. SURSOCK</b> 61 ans 17, avenue George V 75008 Paris	Administrateur - 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005)	Président Directeur Général de PrimeCorp Finance SA (France) Président de PremiaCorp SA (Luxembourg) Administrateur de PrimeCorp Participation (Luxembourg) Administrateur de IT Investment Cie SAE (Egypte) Administrateur de HSBC Financial Services Middle East (Dubai) Administrateur de Arab Gateway Fund Ltd Administrateur de Zad Capital Partners (Barhein)
<b>Bernard MAILLET</b> 58 ans 254, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris	Administrateur - 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005)	Gérant de la société civile immobilière France Opéra Paris
<b>Serge BAYARD</b> 42 ans 3 bis rue Louis Braille, 75012 Paris	Administrateur - 6 ans (nommé depuis le 28 octobre 2005)	Administrateur de la société ALIS Président du comité consultatif des investisseurs du fonds d'investissement FIDEPPP
<b>Evelyn CHOW</b> 31 ans 50, Sloane Street, Flat 27 LONDRES SW1X 9SN Royaume-Uni	Administrateur - 6 ans (nommée depuis le 28 octobre 2005)	
<b>Barthélémy RAYNAUD</b> 62 ans 37, boulevard Beaumarchais 75003 Paris	Administrateur - 6 ans (nommé depuis le 28 octobre 2005)	Groupe des CAISSES D'ÉPARGNE FONCIER SERVICES IMMOBILIERS : Président du Directoire CILOGER : Président du Conseil de Surveillance CRÉDIT FONCIER REIM (SAS) : Président GESTRIMELEC : Administrateur KEOPS SERVICES : Président Directeur Général GESTRIM : Membre du Conseil de Surveillance ICADE EMGP : représentant du Crédit Foncier, Administrateur
<b>Bruno de SCORBIAC</b> 40 ans 4 bis avenue Pasteur 92400 Courbevoie	Administrateur - 6 ans (nommé depuis le 28 octobre 2005)	Directeur financier de Neuflyze Vie Directeur du contrôle de gestion du Groupe Neuflyze Membre du Directoire de Neuflyze Private Asset Président de la SICAV Placement Court terme Première
<b>Pieter HAASBROEK</b> Beatrixlaan 2, Doorn, Pays Bas.	Administrateur - 6 ans (nommé depuis le 26 avril 2006)	Administrateur de la Société Icade - Foncière des Pimonts et Directeur d' Inflation Exchange Fund Participatie VI b.v.
<b>PREDICA</b> 50-56, rue de la Procession 75015 Paris	Administrateur - 6 ans (nommé depuis le 9 février 2006)	Représenté par Monsieur Laurent Cazelles

## 5.2 Direction générale de la société

La société est dirigée par 3 mandataires sociaux ; Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général, Didier Brethes et Patrick Béghin en qualité de Directeurs Généraux Délégués.

## 6. Informations diverses

### - Participation des salariés au capital

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons que l'état de la participation des salariés au capital social au 30 septembre 2006 est nulle.

## 7. Perspectives pour la fin d'année 2006

La Société va poursuivre activement au cours du 4<sup>ième</sup> trimestre 2006 son programme d'investissements.

Le portefeuille à fin décembre 2006 comprendra un total de 21 actifs immobiliers représentant une valeur de l'ordre de 240 M€.

## 8. Marché

L'environnement de la Société est très concurrentiel en 2006 car l'offre de capitaux prêts à s'investir dans l'immobilier excède toujours le montant des biens disponibles.

Le segment des actifs d'une valeur de 3 à 50 millions d'euros sur lequel se positionne pour l'essentiel notre société reste toutefois moins concurrentiel que les immeubles plus importants que visent la plupart des investisseurs immobiliers actuels. Les petits immeubles (à moins de 5 millions d'euros) font quant à eux, l'objet d'une demande croissante de la part de particuliers.

Les principaux concurrents de notre société sur le marché sont quelques fonds spécialisés, généralement constitués de capitaux anglo-saxons qui ont une bonne expérience des locaux d'activités et des zones tertiaires de la région parisienne. Trois ou quatre intervenants de ce type peuvent être dénombrés. Quelques sociétés foncières de taille moyenne ont également un « focus » proche de notre Société.

### **C – Rapport des commissaires aux comptes sur l'information semestrielle au 30 septembre 2006.**

Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information semestrielle,

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application de l'article L. 232-7 du Code de commerce, nous avons procédé à :

— l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la Société Foncière Paris Ile-de-France, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> avril 2006 au 30 septembre 2006, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;

— la vérification des informations données dans le rapport semestriel.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Dans la perspective du passage au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne pour l'établissement des comptes consolidés de l'exercice 2006, les comptes semestriels consolidés ont été préparés en appliquant, d'une part les règles de présentation et d'information définies dans le règlement général de l'AMF et, d'autre part, pour la première fois, les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes IFRS adoptées dans l'Union européenne, tels que décrits dans les notes annexes. Ils comprennent à titre comparatif des données relatives à l'exercice de 3 mois clos au 31 mars 2006 et à l'exercice de 12 mois clos au 31 décembre 2005 retraitées selon les mêmes méthodes.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes professionnelles applicables en France. Un examen limité de comptes intermédiaires consiste à obtenir les informations estimées nécessaires, principalement auprès des personnes responsables des aspects comptables et financiers, et à mettre en oeuvre des procédures analytiques ainsi que toute autre procédure appropriée. Un examen de cette nature ne comprend pas tous les contrôles propres à un audit effectué selon les normes professionnelles applicables en France. Il ne permet donc pas d'obtenir l'assurance d'avoir identifié tous les points significatifs qui auraient pu l'être dans le cadre d'un audit et, de ce fait, nous n'exprimons pas une opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité, dans tous leurs aspects significatifs, des comptes semestriels consolidés avec, d'une part les règles de présentation et d'information définies dans le règlement général de l'AMF et, d'autre part, les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes IFRS adoptées dans l'Union européenne, tels que décrits dans les notes annexes.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3 de l'annexe qui expose les raisons pour lesquelles l'information comparative qui sera présentée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2006 et dans les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2007 pourrait être différente des comptes joints au présent rapport.

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations données dans le rapport semestriel commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 5 Janvier 2007

Les Commissaires aux comptes  
Gérard COURREGES  
Gilles MAGNAN

0700470