

FONCIERE PARIS FRANCE

Société Anonyme au capital de 86.179.900 Euros
Siège social : 52 rue de la Bienfaisance 75008 Paris
414 877 118 RCS Paris

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2009

- ATTESTATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

- RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL

- COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2009

- ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2009

- RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES RESUMES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2009

ATTESTATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Responsable du rapport financier semestriel

Jean-Paul Dumortier,
Président du conseil d'administration et directeur général

Foncière Paris France
52, rue de la Bienfaisance
75008 Paris

Attestation

J'atteste qu'à ma connaissance les comptes présentés dans le Rapport Financier Semestriel au 30 juin 2009 sont établis conformément aux normes comptables applicables et qu'ils donnent une image fidèle du patrimoine de la situation financière et du résultat du groupe Foncière Paris France, et que le rapport d'activité semestriel présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de leur exercice et de leur incidence sur les comptes semestriels, des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice et des principales transactions entre parties liées.

Fait à Paris, le 24 juillet 2009

Le Président du conseil d'administration
Jean-Paul Dumortier

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

SOMMAIRE RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

1. Faits marquants intervenus au cours de la période du 1^{er} janvier 2009 au 30 juin 2009	6
1.1 Investissements	6
1.2 Cessions	6
1.3 Moyens de financement	6
2. Activité locative et développements	6
3. Patrimoine	7
4. Présentation des comptes	9
5. Actif net réévalué (ANR)	9
5.1 Expertise du patrimoine	9
5.2 Calcul de l'ANR	9
6. Renseignements relatifs au capital	10
6.1 Répartition de l'actionariat	10
6.2 Principaux mouvements sur le capital au cours du semestre.....	10
6.3 Valeurs mobilières donnant accès au capital.....	10
6.4 Autocontrôle, contrat de liquidité	10
7. Principaux risques de la Société	11
8. Développement durable et approche environnementale	11
9. Principales transactions entre les parties liées	12
10. Evènements post-clôture	12
11. Perspectives pour la fin d'année 2009	12
12. Marché	12

SOMMAIRE COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

I - Bilan consolidé au 30 juin 2009	14
II - Compte de résultat consolidé (1 ^{er} janvier au 30 juin 2009)	15
III - Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	16
IV - Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2009	17
V - Tableau de variation des capitaux propres	18

SOMMAIRE DE L'ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

1. INFORMATIONS GENERALES.....	18
2. FAITS CARACTERISTIQUES.....	18
3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	19
4. BASES DE PREPARATION, D'EVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS.....	19
5. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES.....	20
5.1. Méthodes de consolidation.....	20
5.2. Période de consolidation.....	20
5.3. Opérations réciproques.....	20
5.4. Regroupements d'entreprises.....	20
5.5. Immobilisations incorporelles.....	20
5.6. Immeubles de placement (IAS 40).....	21
5.7. Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement.....	21
5.8. Immobilisations corporelles.....	21
5.9. Dépréciation des écarts d'acquisition et des immobilisations.....	22
5.10. Créances clients et autres débiteurs.....	22
5.11. Actifs financiers.....	22
5.11.1. Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance.....	22
5.11.2. Actifs financiers disponibles à la vente.....	23
5.11.3. Prêts et créances.....	23
5.11.4. Instruments financiers dérivés actifs ou passif.....	23
5.11.5. Actifs financiers à la juste valeur par résultat.....	23
5.11.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	24
5.12. Actifs destinés à être cédés (IFRS 5).....	24
5.13. Capitaux propres.....	24
5.13.1. Titres d'autocontrôle.....	24
5.13.2. Bons de souscription d'actions.....	24
5.13.3. Actions gratuites.....	24
5.14. Emprunts obligataires subordonnés remboursables en actions (OSRA).....	25
5.15. Dettes financières.....	25
5.16. Dépôts de garantie reçus des preneurs.....	25
5.17. Fournisseurs.....	25
5.18. Impôts.....	25
5.18.1. Régime SIIC.....	25
5.18.2. Impôts différés.....	26
5.19. Provisions.....	26
5.20. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés.....	26
5.21. Revenus locatifs.....	27
5.22. Produits et charges locatives.....	27
5.23. Autres produits et charges sur immeubles.....	27
5.24. Résultat par action.....	27
5.25. Présentation des états financiers.....	28
5.26. Secteurs opérationnels.....	28
5.27. Gestion des risques.....	28
5.27.1. Risque de marché.....	28
5.27.2. Risque de contrepartie.....	28
5.27.3. Risque de liquidité.....	28
5.27.4. Risque de taux.....	29
5.27.5. Risque de marché actions.....	29

6.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION	29
6.1.	Périmètre et méthodes de consolidation au 30 juin 2009	29
6.2.	Variations de périmètre.....	29
7.	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	30
8.	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	30
9.	EN-COURS DE CONSTRUCTION	30
10.	IMMEUBLES DE PLACEMENT	31
11.	INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES ET GESTION DU RISQUE DE TAUX D'INTERET	31
12.	AUTRES ACTIFS NON COURANTS	32
13.	CREANCES CLIENTS	32
14.	AUTRES ACTIFS COURANTS	33
15.	ACTIFS FINANCIERS EVALUES A LEUR JUSTE VALEUR PAR RESULTAT.....	33
16.	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	33
17.	ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES.....	34
18.	CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES.....	34
18.1.	Composition et évolution du capital social	34
18.2.	Titres donnant accès au capital	34
18.2.1.	Bons de souscription d'actions	34
18.2.2.	Actions gratuites	34
18.2.3.	Options de souscription d'actions.....	34
18.2.4.	Titres donnant accès au capital - Délégations au Conseil d'administration	34
18.3.	Dividende versé.....	35
18.4.	Actions d'autocontrôle	35
19.	DETTES FINANCIERES.....	35
19.1.	Variation des dettes financières	35
19.2.	Echéances des dettes financières	36
19.3.	Echéances des redevances de location-financement	37
19.4.	Ventilation endettement taux fixe / taux variable.....	37
19.5.	Endettement financier net	38
20.	DEPOTS DE GARANTIE	38
21.	PROVISIONS.....	38
22.	DETTE D'IMPOT	38
23.	DETTES SUR ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS	39
24.	AUTRES PASSIFS COURANTS	39
25.	COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	39
26.	AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS.....	40
27.	IMPOT SUR LES BENEFICES	40
28.	RAPPROCHEMENT DE LA CHARGE D'IMPOT	40
29.	RESULTAT PAR ACTION	41
30.	DETAIL DE CERTAINS POSTES DU TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	42
31.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	42
32.	ENGAGEMENTS HORS BILAN ET SURETES REELLES	43
33.	REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX.....	44
34.	EFFECTIFS.....	44

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Le Conseil d'administration de la Société a arrêté les comptes au 30 juin 2009, lors de sa réunion en date du 24 juillet 2009.

1. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE DU 1ER JANVIER 2009 AU 30 JUIN 2009

1.1 Investissements

La Société a procédé au cours du premier semestre à l'acquisition directe d'un immeuble à usage d'activités, situé à Saint Ouen qui a été acquis le 23 mars 2009 pour un montant total de 2.2 M€ hors droits. Cet ensemble immobilier représente une surface d'activités d'environ 2 240 m². Il a été acheté vide.

1.2 Cessions

La Société n'a procédé à aucune cession au cours du 1^{er} semestre 2009.

1.3 Moyens de financement

La société disposait au 30 juin 2009 d'une trésorerie disponible et d'équivalents de trésorerie pour un montant de 47.5 M€.

La Société a par ailleurs initié au cours de ce premier semestre un certain nombre de négociations avec des banques en vue d'augmenter au cours du second semestre 2009 ses moyens de financement en dette bancaire.

2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS

L'activité locative se situe dans un contexte de marché qui est affecté par le ralentissement de l'activité économique et qui se traduit par une anticipation d'évolution à la baisse des valeurs locatives.

Concernant l'exercice 2009, la société connaîtra toujours une progression de ses revenus locatifs du fait de l'indexation des baux antérieurement signés qui reste positive en ce début d'année et de la mise en location nouvelle de différents actifs, précédemment en travaux de rénovation.

La société a connu peu de changement dans sa situation locative au cours du 1^{er} semestre 2009. Quelques demandes de renégociation de la part de ses locataires sont intervenues, sans impact majeur sur le chiffre d'affaires de la société, l'année 2009 n'étant pas une année importante en matière d'échéance de ses baux.

La progression du chiffre d'affaires comparativement à la même période de l'an dernier est significative (+ 13.5%) avec 15.1 M€ réalisé contre 13.3 M€ pour le 1^{er} semestre de l'an dernier. Cette évolution provient principalement de l'indexation des loyers sur l'ICC et de l'impact de nouveaux baux signés l'an dernier.

Le rendement locatif brut global du portefeuille en exploitation (hors opérations de constructions en cours) au 30 juin 2009, revenu brut locatif attendu en 2009 (30.8 M€) sur valeur d'expertise liquidative (380 M€) ressort à 8.1%. Sur une base de revenus locatifs en année pleine sur le même périmètre d'actifs, ce pourcentage ressortirait à 8.5%.

La société n'anticipe pas d'ici la fin de l'année une évolution notable de son taux de vacance financière qui reste actuellement très faible à 4.3%.

Les travaux de construction des développements que la société a lancé l'an dernier se poursuivent de façon satisfaisante avec des dates de livraison prévue pour les Studios du Lendit vers la mi-2010 et pour Mediacom 3 vers octobre 2010. La commercialisation des surfaces de bureaux de ces deux programmes sera lancée à partir de septembre 2009.

3. PATRIMOINE

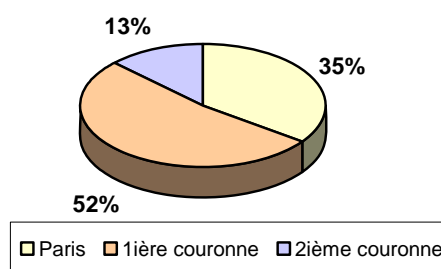
La société détient directement ou indirectement le patrimoine suivant au 30 juin 2009 :

Liste des immeubles détenus au 30/06/2009 par zone géographique (en m ²)		Surfaces bureaux	Surfaces activités et autres	Nombre de parkings		Surfaces totales (hors parkings)
				extérieurs	couverts	
Nom immeuble	Adresse					
Paradis	- Cité Paradis - 8 cité Paradis - 75010 Paris	2 055	145	3	10	2 200
La Bellevilloise	- 19-21 rue Boyer - 75020 Paris		2 065			2 065
Le Linois	- 23 rue Linois - 75015 Paris	5 525			100	5 525
Le Rez de Pereire	- 253 boulevard Pereire - 75017 Paris	6 926	189		104	7 115
Sequoia	- 27 rue des petites écuries - 75010 Paris	3 133	752		45	3 885
Mercurie 3	- 9-11 rue Robert de Flers - 75015 Paris	2 382	3 217		98	5 599
Le Ponant	- 19-29 rue Leblanc - 75015 Paris	5 457	141		78	5 598
Total Paris		25 478	6 509	3	435	31 987
Rueil 250	- 250 route de l'Empereur - 92500 Rueil-Malmaison	24 447		253	320	24 447
Mediacom 1	- 43 rue du Landy - 93200 Saint-Denis	793	2 894	20		3 687
Orion	- Tour Orion - 10/14 rue de Vincennes - 93100 Montreuil	12 213			231	12 213
Cap La Rochette	- 72-74 avenue Gambetta - 93170 Bagnolet		5 126	32		5 126
Cap Gaillard	- 34 rue Gaston Lauriau - 93100 Montreuil		5 163	38		5 163
Cités	- 17-19 Guyard Delalain - 93300 Aubervilliers		1 670			1 670
Mediacom 2	- 198 avenue du Président Wilson - 93200 Saint Denis		5 258			5 258
Pantin Manufacture	- 140 avenue Jean Lolive - 93500 Pantin	6 194			131	6 194
Cordon	- 29 rue Emile Cordon - 93400 Saint Ouen	380	2 376	10		2 756
Leclerc	- 54-56 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne	3 708	78		90	3 786
Kermen	- 738 rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt	3 968			100	3 968
Nungesser	- 278-290 rue de Rosny - 93100 Montreuil	1 917	1 519	52		3 436
Groupe	- 2 avenue du Groupe Manouchian - 94400 Vitry-sur-Seine	860	3 012	20	100	3 872
Port Chatou	- 21 rue du Port - 92000 Nanterre		3 800	2		3 800
Topaze	- 44-46 rue de Sèvres - 92100 Boulogne-Billancourt	2 058		18	11	2 058
Parc de la Croisée	- 209 à 217 avenue de la République 93800 Epinay sur Seine	555	7 328	20	45	7 883
Halle Zola	- 28 rue Emile Zola 93120 La Courneuve	609	5 923			6 532
Cordon 2	- 100-106 rue du Landy 93400 Saint Ouen		2 240			2 240
Total Première périphérie		57 702	46 387	465	1 028	104 089
La Rachée	- Allée du 6 Juin 1944 - 91410 Dourdan	651	6 206	50		6 857
Le Balcon	- 281-283 boulevard John Kennedy - 91100 Corbeil	2 018	1 950			3 968
Le Double Pont	- 81-83 avenue Aristide Briand - 93240 Stains	1 860	5 264	50		7 124
Le Lancenet	- 8-10 rue des Lances - 94310 Orly		2 464	10		2 464
Le Rond Point	- 7 bis avenue Roger Hennequin - 78190 Trappes	1 226	2 553	83		3 779
Immonord	- 3 Allée Hector Berlioz - 95130 Franconville	1 804			40	1 804
Serience	- 30 avenue Carnot - 91300 Massy	1 753	125		30	1 878
Caudron 14	- 14 rue des Frères Caudron 7- 8140 Vélizy	2 127	1 256	25	57	3 383
Le Croizat	- 16-18 rue Ambroise Croizat - 95100 Argenteuil	2 485	7 150	180		9 635
Iris	- 55 route de Longjumeau - 91380 Chilly Mazarin	1 995	7 605	100		9 600
Mermoz	- 4 rue Jean Mermoz - 91080 Courcouronnes Evry	1 730	1 985	90		3 715
Virtuel	- 4 rue de la Mare Blanche - 77186 Noisiel	511	8 818	50		9 329
Bièvres 9/15/26	- Route de Gisy (Bâtiments 9/15/26) - 91570 Bièvres	4 435		148		4 435
Décime	- 28 rue du Puits de Dixmes - 94320 Thiais	1 593	7 275	16	66	8 868
Total Seconde périphérie		24 188	52 651	802	193	76 839
TOTAL Groupe FPF		107 368	105 547	1 270	1 656	212 915

Ce patrimoine se répartit en valeur comme suit, en fonction des localisations géographiques et de la nature des actifs.

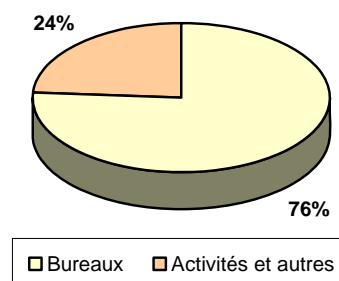
Répartition géographique des actifs (en valeur)

Localisations	Nombre immeubles	Valeur	%
Paris	7	144,3	35%
1ère couronne	20	214,0	52%
2ième couronne	16	52,4	13%
TOTAL	43	410,6	100%



Répartition par type d'actif du patrimoine par valeurs d'expertises

Typologie d'actifs	Nombre immeubles	Valeur	%
Bureaux	20	312,1	76%
Activités et autres	23	98,5	24%
TOTAL	43	410,6	100%



4. PRESENTATION DES COMPTES

La Société présente des comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2009.

Le comparatif est au 31 décembre 2008 (dernier exercice clos) pour le bilan et au 30 juin 2008 (1^{er} semestre du précédent exercice) pour le compte de résultat.

La croissance de la société a été essentiellement focalisée depuis le 1^{er} janvier 2009 sur les développements en cours, une seule acquisition ayant été réalisée, ce qui se traduit par une évolution très limitée du bilan au 30 juin 2009 par rapport au 31 décembre 2008.

Les comptes consolidés résumés sont établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Les méthodes comptables appliquées par le groupe sont identiques à celles utilisées lors de l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2008, à l'exception de l'application de la norme IAS 40 aux immeubles en cours de construction qui est devenue effective à compter du 1^{er} janvier 2009.

5. ACTIF NET REEVALUE (ANR)

5.1 Expertise du patrimoine

Le patrimoine du groupe a fait l'objet d'une évaluation semestrielle réalisée par un expert immobilier indépendant, CB Richard Ellis Valuation.

La valeur d'expertise de liquidation (ou hors droits) ressort à 410.6 M€ et celle dite de reconstitution (ou droits inclus) ressort à 431.5 M€.

La valeur d'expertise de liquidation est la valeur utilisée par l'entreprise pour ses comptes consolidés et le calcul de la variation de juste valeur opérée sur les comptes.

5.2 Calcul de l'ANR

L'ANR de liquidation correspond à la valeur des capitaux propres du bilan consolidé augmentée du montant des obligations remboursables en actions (OSRA) après retraitement du coupon couru.

L'ANR de liquidation par action correspond à cette base divisée par un total représentant le nombre d'actions composant le capital social augmenté du nombre d'actions qui seraient créées à partir du remboursement des OSRA et diminué du nombre d'actions que la Société détient en autocontrôle.

L'ANR de reconstitution correspond à l'ANR de liquidation auquel a été ajouté un montant représentant les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires et frais annexes).

Le calcul de l'ANR de liquidation et de l'ANR de reconstitution se décompose comme suit :

ANR en K€	30/06/2009	31/12/2008
Capitaux propres consolidés IFRS	210 965	237 915
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	49 000	49 000
Coupon couru sur ORA	423	1 700
ANR de liquidation	260 388	288 615
Droits de mutation, honoraires et frais annexes	20 890	21 410
ANR de reconstitution	281 278	310 025
Nombre d'actions totalement diluées hors autocontrôle	2 139 252	2 151 734
ANR de reconstitution par action (totalement dilué, en €)	131,5	144,1
ANR de liquidation par action (totalement dilué, en €)	121,7	134,1

6. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL

6.1 Répartition de l'actionnariat

Au 30 juin 2009, l'actionnariat de la société s'établit comme suit :

Principaux actionnaires	30 juin 2009		31 décembre 2008	
	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote
Sas Holding Wilson 250	183 908	10,67%	183 908	10,67%
Banque Populaire Rives de Paris	58 862	3,42%	58 862	3,42%
Forum European Realty Income	209 237	12,14%	209 237	12,14%
Predica	256 362	14,87%	256 362	14,87%
Cofitem - Cofimurs	214 770	12,46%	214 770	12,46%
Asset Value Investors	88 613	5,14%		
Autres actionnaires	666 975	38,70%	768 070	44,56%
Autocontrôle	44 871	2,60%	32 389	1,88%
Total	1 723 598	100,00%	1 723 598	100,00%

6.2 Principaux mouvements sur le capital au cours du semestre

Aucun mouvement significatif n'est à noter.

6.3 Valeurs mobilières donnant accès au capital

Au 30 juin 2009, la Société disposait des valeurs mobilières suivantes pouvant donner accès au capital :

Titres et autres valeurs mobilières pouvant donner accès au capital de la Société	nbre d'actions potentielles
Obligations remboursables en actions (ORA)	460 525
Bons de souscription d'actions (BSA)	400 000
Actions gratuites	16 284
Total	876 809

6.4 Autocontrôle, contrat de liquidité

La société a signé le 1^{er} juin 2007 un contrat de liquidité avec la société Invest Securities, conforme à la charte de déontologie de l'AFEI. Ce contrat a été poursuivi en 2008 et 2009, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'assemblée générale d'actionnaires du 17 mars 2009.

La société détenait au 30 juin 2009, 44 871 de ses propres actions, soit 2.6 % du capital pour un prix de revient de 4.8M€.

Le contrat de liquidité comportait également une trésorerie disponible de 0.6 M€ à la même date.

7. PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE

Les principaux risques auxquels la Société peut être confrontée au cours du second semestre 2009 sont principalement les suivants :

➤ Risque d'évolution des taux de capitalisation immobiliers et des valeurs locatives de marché

Depuis fin 2007, la tendance du marché immobilier a été vers une hausse des taux de capitalisation immobilier et depuis début 2009 vers une baisse des valeurs locatives de marché.

Ces taux et valeurs sont utilisés pour déterminer les prix d'acquisition et les valeurs de marché des actifs immobiliers. Cette hausse des taux de capitalisation et cette baisse des valeurs locatives conduisent de fait à une diminution des valeurs de transaction et affecte la valorisation de marché du patrimoine détenu. FPF a ainsi été amenée à déprécier dans ses comptes sociaux la valeur de certains actifs et à constater des variations de juste valeur négative dans ses comptes consolidés en 2008 et au cours du premier semestre 2009.

Il est probable que ce mouvement se poursuive au cours du second semestre 2009.

➤ Risque d'évolution des taux financiers

La valeur des actifs de la Société est également influencée par le niveau des taux d'intérêts. Une augmentation des taux d'intérêts, en particulier si elle s'avère significative et durable sur la partie long terme de la courbe des taux, peut avoir un impact sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de rendement appliqués par le marché et les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage tertiaire sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts.

Par ailleurs, une hausse (ou une baisse) des taux court terme et long terme se traduit également par un coût plus élevé (moins élevé) des nouveaux financements externes (notamment charges financières des dettes bancaires) pour la réalisation de nouveaux investissements immobiliers.

La société dispose au 30 juin 2009 d'un endettement bancaire représentant 177 M€ qui a été principalement contracté en taux variable, basé sur l'Euribor 3 mois. La société a eu recours en 2007 et en 2008 à des instruments de couverture de type swap de taux fixe contre taux variable et a ainsi couvert la quasi totalité de ses lignes à taux variable.

FPF n'est donc pas sensible à une évolution des taux pour son endettement existant, dont le coût moyen estimé s'établit à 4.7 % pour l'exercice 2009.

Les covenants signés avec les banques (LTV, ICR, etc..) ne présentent pas non plus d'élément de risque pour FPF pour le 2^{ème} semestre 2009, FPF étant très en deça des seuils autorisés.

Dans le cadre de la négociation de nouvelles lignes qui devraient être signées au cours du 2^{ème} semestre 2009, FPF pourrait bénéficier d'un abaissement du coût global de son endettement, du fait de la baisse des taux directeurs qui est intervenue depuis le début de l'année 2009, et ceci en dépit d'une hausse des marges bancaires qui sera constatée.

Enfin, en fonction de l'évolution future des marchés financiers, la Société pourrait être amenée à reconsidérer ses critères d'acquisition (prix et rendements locatifs), le rythme d'amortissement de ses crédits et le niveau du ratio LTV (Loan To Value) qu'elle entend respecter.

8. DEVELOPPEMENT DURABLE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Au plan environnemental, notre société exerce une activité de détention en vue de leur location d'actifs immobiliers et effectue des travaux de construction.

L'activité actuelle qui consiste à donner à bail, est essentiellement financière et n'est pas visée par les prescriptions de l'article L225.102.1 du code de commerce et du décret 2002-221 du 20 février 2002 relatif aux différentes informations à donner en matière environnementale (consommations de ressources, eau, matière premières, énergie, .. rejets dans l'eau, l'air, le sol et les déchets, mesures prises pour limiter les atteintes à l'environnement, les provisions et garanties pour risque en matière environnementale).

Dans le cadre de réalisations de constructions, la société intègre l'essentiel des problématiques environnementales actuelles (développement durable, économie d'énergie, etc.) dans le cahier des charges qu'elle demande de réaliser à ses prestataires et intervenants.

La société reste particulièrement attentive au respect de toute réglementation (amiante, plomb, installations

classées, etc...) dans la gestion et l'exploitation de ses patrimoines immobiliers tant dans ses propres obligations que vis-à-vis de celles de ses locataires.

9. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES

Néant.

10. EVENEMENTS POST-CLOTURE

Le 1er juillet 2009, la société a procédé au tirage d'une ligne de crédit pour un montant de 15 M€ auprès du Crédit Foncier de France.

11. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2009

La Société va poursuivre la construction de ses deux programmes (Mediacom 3 et Studios du Lendit) et va procéder à partir de septembre à la commercialisation des surfaces de bureaux correspondantes.

La société entend également renforcer d'ici la fin 2009 ses moyens de financement par la signature de nouvelles lignes de crédits bancaires pour se placer en situation de saisir des opportunités sur le marché de l'investissement à partir de fin 2009 et dans le courant de l'année 2010.

12. MARCHE

Au niveau du marché de l'investissement, après une année 2008 qui avait connu une chute du volume de transaction et une première baisse significative des prix de vente des actifs immobiliers, le début de l'année 2009 s'est caractérisé par une nouvelle diminution du volume de transaction dans un environnement économique plus difficile avec des prix toujours orientés à la baisse.

Par ailleurs, la récession économique pèse désormais sur l'activité des entreprises et on constate une pression à la baisse sur les valeurs locatives principalement dans les quartiers centraux des affaires.

Au niveau des marchés financiers, l'offre d'endettement est toujours assez réduite et le montant des capitaux disponibles pour des investissements immobiliers reste limité.

La hausse des marges bancaires s'est poursuivie au cours du 1^{er} semestre 2009 tandis que les taux directeurs connaissent une forte détente à l'initiative des banques centrales.

La société entend dans cet environnement plus difficile, continuer à se développer et à faire croître son portefeuille d'actifs immobiliers en profitant des opportunités d'acquisition qui pourraient apparaître au niveau de sa cible d'actifs, tout en gardant une grande prudence dans la gestion de son passif et dans l'économie et la rentabilité de ses fonds propres.

* * *

COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN
2009

I - Bilan consolidé au 30 juin 2009

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	30.06.2009	31.12.2008
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles	7	77	42
Immobilisations corporelles	8	122	148
Immeubles en cours de construction	9	30 280	13 813
Immeubles de placement	10	380 339	388 240
Instruments financiers dérivés	11		
Actifs financiers non courants	12	170	205
Total actifs non courants		410 988	402 448
Actifs courants :			
Créances clients	13	4 371	5 235
Autres actifs courants	14	7 709	7 586
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	15	10 717	2 968
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	36 760	56 273
Total actifs courants		59 557	72 062
Actifs destinés à être cédés	17	0	0
TOTAL ACTIF		470 545	474 510

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	30.06.2009	31.12.2008
Capitaux propres :			
Capital		86 180	86 180
Primes		101 876	103 412
Autres réserves		52 621	66 503
Titres d'autocontrôle		-4 398	-3 348
Réévaluation des instruments financiers		-10 674	-8 200
Résultat part du groupe		-14 640	-6 576
Capitaux propres part du groupe	18	210 964	237 971
Intérêts minoritaires		0	0
Total des capitaux propres		210 964	237 971
Passifs non courants :			
Obligations remboursables en actions (OSRA)	19	49 000	49 000
Part à long terme des dettes financières	19	160 634	144 585
Dépôts de garantie	20	5 305	4 970
Provisions	21	145	235
Impôts différés	11		
Instruments financiers dérivés		10 674	8 200
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)	22		
Autres passifs non courants			
Total des passifs non courants		225 758	206 990
Passifs courants :			
Part à court terme des emprunts et dettes financières	19	16 656	15 336
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	19	423	1 700
Dettes d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC)	22	1 040	1 022
Dettes sur immobilisations	23	8 876	2 223
Autres passifs courants	24	6 828	9 268
Total des passifs courants		33 823	29 549
TOTAL PASSIF		470 545	474 510

II - Compte de résultat consolidé semestriel au 30 juin 2009

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2009

En milliers d'euros	Notes	30.06.2009	30.06.2008
Revenus locatifs		15 136	13 336
Produits et charges locatives		-522	-1 086
Autres produits et charges sur immeubles		51	3 688
Revenus nets des immeubles		14 665	15 938
Autres produits de l'activité			14
Achats consommés			
Charges de personnel		-1 339	-1 556
Charges externes		-1 603	-1 210
Impôts et taxes		-54	-77
Dotations aux amortissements et provisions		-69	-47
Autres produits et charges d'exploitation		17	34
Résultat opérationnel courant		11 617	13 096
Résultat des cessions d'immeubles de placement	10	0	514
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles en cours de constructions	9/10	-22 633	1 894
Résultat opérationnel		-11 016	15 504
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		740	1 451
Coût de l'endettement financier brut		-4 734	-5 534
Coût de l'endettement financier net	25	-3 994	-4 083
Autres produits et charges financiers	26	370	-35
Charge ou produit d'impôt	27	0	0
Résultat net		-14 640	11 386
Part du groupe		-14 640	11 386
Intérêts minoritaires			
Résultat par action en euros	29	-8,70	6,47
Résultat dilué par action en euros	29	-6,22	5,51

III – Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

En milliers d'euros	Notes	30.06.2009	30.06.2008
Résultat de la période		-14 640	11 386
Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture		-2 474	2 871
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-2 474	2 871
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-17 114	14 257
- Dont part du groupe		-17 114	14 258
- Dont part revenant aux minoritaires		0	0

IV - Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2009

En milliers d'euros	Notes	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		-14 640	-6 576	11 386
Dotations nettes aux amortissements et provisions		-48	155	47
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		22 633	22 828	-1 894
Charges calculées (actualisation, IFRS 2)		432	1 198	601
Résultat sur cessions d'actifs			-694	-514
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier		8 377	16 911	9 626
Coût de l'endettement financier net	25	3 994	7 512	4 083
Charge d'impôt (y compris impôts différés)				
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier (A)		12 371	24 423	13 709
Impôts courants et Exit tax versée (B)			-1 056	
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		-9 114	-2 049	-33
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B + C)		3 257	21 318	13 676
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-31 250	-33 084	-11 031
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles			40 336	6 524
Acquisition d'immobilisations financières				
Cession d'immobilisations financières, nets d'impôts				
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise				
Variation des dettes sur achat d'immobilisations	23	6 653	2 050	86
Autres flux liés aux opérations d'investissement		35	63	47
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)		-24 562	9 365	-4 374
Augmentation et réduction de capital			-9 668	
Achats et ventes d'actions propres		-1 069	1 664	-761
Dividende payé (actionnaires de la sté mère et minoritaires)		-9 237	-9 675	-9 675
Encaissements liés aux OSRA et BSA				
Encaissements liés aux emprunts		24 992	9 885	
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-7 666	-14 263	-6 999
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-5 228	-7 262	-5 233
Autres flux liés aux opérations de financement				
Flux nets de trésorerie lié aux opérations de financement (F)		1 792	-29 319	-22 668
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		-19 513	1 364	-13 366
Trésorerie ouverture		56 273	54 912	54 912
Trésorerie Clôture	30	36 760	56 273	41 547

V – Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Autres réserves	Actions propres	Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	Résultat	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres 31 décembre 2007	90 280	143 071	-5 047	1 066	40 992	270 363	0	270 363
Dividende					-9 675	-9 675		-9 675
Affectation résultat non distribué		31 318			-31 318			
Résultat global 30 juin 2008				2 871	11 386	14 258		14 258
Actions gratuites		566				566		566
Actions Propres			-766			-766		-766
Résultat de cession d'actions propres		6				6		6
Capitaux propres 30 juin 2008	90 280	174 961	-5 814	3 938	11 386	274 751	0	274 751
Résultat global 2ème semestre 2008				-12 138	-17 962	-30 100		-30 100
Réduction de capital	-4 600	-5 068				-9 668		-9 668
Augmentation de capital	500	-500						
Actions gratuites		563				563		563
Actions Propres			2 465			2 465		2 465
Résultat de cession d'actions propres		-41				-41		-41
Capitaux propres 31 décembre 2008	86 180	169 914	-3 348	-8 200	-6 576	237 970	0	237 970
Dividende		-9 237				-9 237		-9 237
Affectation résultat non distribué		-6 576			6 576			
Résultat global 30 juin 2009				-2 474	-14 640	-17 114		-17 114
Actions gratuites		415				415		415
Actions Propres			-1 050			-1 050		-1 050
Résultat de cession d'actions propres		-19				-19		-19
Capitaux propres 30 juin 2009	86 180	154 497	-4 398	-10 674	-14 640	210 964	0	210 964

1. Informations générales

La Société Foncière Paris France (FPF) a une activité centrée sur l'acquisition et la location d'immeubles de bureaux et d'activités en région parisienne.

La Société est cotée sur NYSE Euronext Paris depuis le 27 mars 2006. Elle est placée sous le régime fiscal des Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) depuis le 1er avril 2006.

2. Faits caractéristiques

La Société a acquis un nouvel immeuble au cours du semestre. Elle a par ailleurs poursuivi son investissement relatif à la création d'un parc d'activités dédié à l'audiovisuel et au multimédia à Saint Denis (Studios du Lendit).

La Société a procédé au tirage de deux lignes de crédit pour un montant total de 25 M€

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

Les états financiers intermédiaires du premier semestre 2009 résumés portant sur la période de 6 mois close au 30 juin 2009 du groupe FPF ont été préparés conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour l'établissement des états financiers annuels et doivent donc être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Les comptes semestriels sont établis suivant les mêmes principes qu'au 31 décembre 2008.

Le groupe FPF applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations qui ont été adoptées dans l'Union européenne et qui sont applicables pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2009.

Les nouvelles normes entrées en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2009 sont les suivantes :

- IAS 1 révisée – Présentation des états financiers
- IAS 40 – Amendement des IFRS : Immeubles de placement en cours de construction ou d'aménagement.
- IAS 23 révisée – Coûts d'emprunt
- IFRS 2 modifié – Paiement fondé sur des actions
- IFRS 8 – Secteurs opérationnels
- IFRIC 14 – IAS 19 Limitation de l'actif au titre de prestations définis, obligations de financement minimum et leur interaction

Ces nouvelles normes n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes clos au 30 juin 2009, sauf en ce qui concerne l'évaluation des immobilisations en cours en juste valeur dont l'incidence est présentée en note 9 de l'annexe.

Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union européenne au 30 juin 2009 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Parmi celles-ci, seules les normes et interprétations suivantes sont éventuellement applicables au groupe FPF sans que l'incidence de leur application, en cours d'évaluation par le groupe, apparaisse pouvoir être significative :

- Amendement à IAS 39 – Reconnaissance et évaluation des actifs de couverture.

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

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

Les comptes 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.

Estimations et hypothèses

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 6 "Périmètre de consolidation".

5.2. Période de consolidation

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre établissent des comptes ou des situations intermédiaires à la 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 6 "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.

Les sociétés acquises par le Groupe au cours de la période ont pour unique activité la détention et l'exploitation de biens immobiliers ; au travers de l'acquisition des titres de ces sociétés, le Groupe procède en réalité à l'acquisition de biens immobiliers. La juste valeur des immeubles lors de l'entrée dans le périmètre est déterminée par référence au prix d'acquisition des titres duquel est déduite ou ajoutée la juste valeur des autres actifs et passifs acquis. Par suite, aucun écart d'acquisition positif ou négatif n'a été constaté lors de l'entrée dans le périmètre des sociétés acquises. Les variations de valeur entre le montant du prix d'achat des titres affecté à la valeur de l'immeuble et la juste valeur de l'immeuble à la clôture sont par suite inscrites en variation de juste valeur au compte de résultat.

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 en location ou destinés à être loués pour des projets en cours de développement.

Depuis le 1er janvier 2009, les constructions en cours qui étaient comptabilisées selon la norme "IAS 16 Immobilisations corporelles" jusqu'à la date d'achèvement de la construction ont été évaluées en juste valeur en application de la norme IAS 40.

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 dépréciation.

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

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.

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

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

Les dépenses capitalisées correspondent aux prix, droits de mutation et frais d'acquisition des immeubles.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

5.7. Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement

Les locations d'immobilisations corporelles en vertu desquelles la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété revient au Groupe sont classées en tant que contrats de location-financement. La juste valeur des immeubles faisant l'objet d'un contrat de location-financement est inscrite à l'actif. La dette en capital envers le crédit-bailleur est enregistrée en passifs courants et non courants.

Le montant de la juste valeur de la dette relative aux contrats acquis dont les échéances sont fixes est déterminé en fonction d'un plan d'amortissement défini à la date d'acquisition du contrat de façon à enregistrer tout au long du contrat une charge d'intérêts correspondant au taux fixe et marginal d'endettement de l'acquéreur à la date d'acquisition du contrat.

Chaque paiement au titre des contrats de location est ventilé entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette.

5.8. 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.

5.9. Dépréciation des écarts d'acquisition et des immobilisations

Les écarts d'acquisition et les immobilisations incorporelles à durée indéfinie 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.

5.10. Créances clients et autres débiteurs

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur juste valeur, puis ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite des dépréciations. Une dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite ou d'une restructuration financière du débiteur et une défaillance ou un défaut de paiement (créance échue depuis plus de 30 jours) constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance. Le montant de la dépréciation représente la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur des flux de trésorerie futurs estimés, actualisée au taux d'intérêt effectif initial. La valeur comptable de l'actif est diminuée via un compte de dépréciation et le montant de la perte est comptabilisé au compte de résultat. Lorsqu'une créance est irrécouvrable, elle est décomptabilisée en contrepartie de la reprise de la dépréciation des créances. Les recouvrements de créances précédemment décomptabilisées sont crédités dans le compte de résultat.

5.11. Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent les actifs détenus jusqu'à leur échéance, les actifs disponibles à la vente, les prêts et les créances, les instruments dérivés actifs, les actifs à la juste valeur par résultat et les disponibilités et équivalents de trésorerie.

5.11.1. Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance

Ces actifs sont exclusivement des titres à revenu fixe ou déterminable et à échéance fixe, autres que les prêts et créances, que le Groupe a l'intention et la capacité de détenir jusqu'à leur échéance.

Après leur comptabilisation initiale à la juste valeur, ils sont évalués et comptabilisés au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif et dépréciés, en cas de perte de valeur, en contrepartie du compte de résultat sous la rubrique « autres produits et charges financiers ».

Le Groupe ne détient pas de tels placements en cours au 30 juin 2009.

5.11.2. Actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs disponibles à la vente comprennent principalement les titres de participation non consolidés et les valeurs mobilières ne répondant pas à la définition des autres catégories d'actifs financiers.

Les actifs financiers disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur à chaque clôture. Les variations de la juste valeur des titres sont comptabilisées en capitaux propres.

La juste valeur correspond au prix du marché pour les titres cotés ou à une estimation de la valeur d'utilité pour les titres non cotés.

Le Groupe ne détient pas de tels placements en cours au 30 juin 2009.

5.11.3. Prêts et créances

Il s'agit d'actifs financiers assortis de paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Comptabilisés à l'émission à la juste valeur puis au coût amorti en utilisant la méthode du taux effectif, ils sont dépréciés, en cas de pertes de valeur, en contrepartie du compte de résultat sous la rubrique « autres produits et charges financiers ».

Le poste « Prêts et créances » non courant comprend les dépôts et cautionnements versés dont l'échéance est supérieure à douze mois.

Les autres actifs financiers dont l'échéance est inférieure à douze mois et qui ne sont pas qualifiés « d'actifs financiers à la juste valeur par résultat » sont présentés au bilan en actif courant dans le poste « autres actifs courants ».

5.11.4. Instruments financiers dérivés actifs ou passif

Les emprunts initialement émis à taux variable exposent le Groupe au risque de flux de trésorerie sur taux d'intérêt. Les emprunts initialement émis à taux fixe exposent le Groupe au risque de variation de juste valeur d'un instrument lié à l'évolution des taux d'intérêt.

Le groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité sont remplies. L'efficacité de la couverture est démontrée si les variations de flux de trésorerie de l'élément couvert sont compensées par les variations de l'instrument de couverture dans un intervalle compris entre 80 et 125 pour cent.

Dans ce cas, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée par contrepartie des capitaux propres, la variation de juste valeur de la partie couverte de l'élément couvert n'étant pas enregistrée au bilan. La variation de valeur de la part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont repris en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash flows futurs,...) et fondée sur des données de marché.

Les dérivés sont classés en actif non courant ou en actif courant en fonction de leur date de maturité.

5.11.5. Actifs financiers à la juste valeur par résultat

Les actifs financiers évalués à leur juste valeur par contrepartie du résultat sont des actifs financiers détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire acquis dès l'origine dans le but d'être revendus à court terme. Ils sont composés essentiellement de valeurs mobilières de placement et des actifs financiers que le Groupe, en application de l'option offerte par la norme IAS 39, a choisi de comptabiliser dès l'origine à la juste valeur par résultat.

Les actifs financiers à leur juste valeur en contrepartie du résultat sont présentés dans le tableau des flux de trésorerie sous la rubrique « Variation du fonds de roulement ».

Les variations de juste valeur sont comptabilisées dans le poste « produits de trésorerie et équivalent de trésorerie » dans le compte de résultat.

Ce poste correspond exclusivement aux valeurs mobilières de placement ne remplissant pas les conditions requises pour être qualifiées d' « équivalents de trésorerie » au sens de la norme IAS 7 : « placements à court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur ».

La juste valeur inscrite à l'actif correspond à la valorisation communiquée par les établissements bancaires.

5.11.6. 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.

5.12. Actifs destinés à être cédés (IFRS 5)

Un actif immobilisé, ou un groupe d'actifs et de passifs, est détenu en vue de la vente quand sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue.

Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de sa vente immédiate et sa vente doit être hautement probable. Les actifs et passifs concernés sont reclassés en « Actifs ou passifs destinés à être cédés » sans possibilité de compensation et évalués à la plus faible de leur valeur comptable ou de leur juste valeur nette des frais de cession.

La juste valeur des immeubles sous promesse de vente correspond à la valeur de vente inscrite dans la promesse.

5.13. Capitaux propres

5.13.1. 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.

5.13.2. Bons de souscription d'actions

La Société a émis des bons de souscription d'actions (BSA) le 8 juillet 2005. Ces bons pourront être exercés au cours de la période comprise entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2013

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. La totalité de la charge liée à cette attribution a été enregistrée au cours d'un exercice passé.

5.13.3. Actions gratuites

En 2006, 2007 et 2008, le Conseil d'administration a attribué au bénéfice du personnel salarié et des dirigeants de la société des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société. Les actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter du jour du Conseil.

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

Par ailleurs, depuis le 16 octobre 2007, l'attribution d'actions gratuites est soumise à une cotisation patronale de 10% de la valeur calculée ainsi attribuée. Cette cotisation est payée à l'Urssaf dans le mois suivant l'attribution.

5.14. Emprunts obligataires subordonnés remboursables en actions (OSRA)

Le 19 janvier 2006 la société a émis des obligations subordonnées remboursables en actions (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 le remboursement en actions 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 et sont à ce titre valorisées et inscrites en dettes financières pour le montant de la dette qui serait à rembourser par sortie de trésorerie dans l'hypothèse d'une absence de remboursement en actions.

5.15. Dettes financières

Les emprunts portant intérêts sont comptabilisés à l'émission à la juste valeur puis au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE). Les frais de transaction attribuables à l'émission viennent en diminution de la valeur du passif financier et ils sont amortis actuariellement sur la durée de vie du passif selon la méthode du TIE.

Le taux d'intérêt effectif est le taux qui égalise la valeur actualisée des flux futurs estimés et le montant inscrit au bilan. Ce calcul tient compte des coûts, marges, frais de transaction, des primes et décotes.

5.16. 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.

5.17. 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.

5.18. Impôts

5.18.1. 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. A compter du 1^{er} janvier 2009, le taux de l'impôt de sortie est passé à 19%.

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'immeubles ou de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail,
- des plus-values de cession d'immeubles ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail,
- des plus-values de cession de titres de sociétés de personnes ayant un objet identique,
- des quotes-parts de bénéfice dans les sociétés de personnes ayant un objet identique,
- des dividendes versés par des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le même régime.

En contrepartie, les SIIC sont tenues de distribuer :

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

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

5.18.2. 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 passifs et leurs valeurs fiscales et ils sont calculés sur la base du taux d'impôt attendu.

5.19. 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 ou l'échéance est incertain. 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.

5.20. 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.

5.21. Revenus locatifs

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

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

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

Les baux consentis correspondent à des contrats de location simple. Les baux commerciaux relèvent généralement du décret de 1953. Ils sont conclus selon les cas pour des durées de 3, 6, 9 ou 12 ans. L'essentiel des charges locatives, sauf exception, sont mises à la charge des locataires.

5.22. Produits et charges locatives

Les charges locatives sont présentées nettes des refacturations faites aux locataires et ne sont pas présentées séparément dans le compte de résultat.

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

5.23. 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.

5.24. 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 FPF) vient en diminution du nombre d'actions résultant de l'exercice des droits.

Les actions d'autocontrôle sont déduites du nombre moyen pondéré d'actions en circulation qui sert de base au calcul du résultat net par action (avant et après dilution).

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

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

5.25. Présentation des états financiers

Les actifs et les passifs dont la maturité est inférieure 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.

5.26. Secteurs opérationnels

La société n'a pas identifié de secteurs opérationnels distincts dans la mesure où son activité est centrée sur l'investissement immobilier, notamment l'exploitation d'immeubles de placement qui génèrent des produits locatifs et que le Groupe n'a pas d'autres produits ou services pouvant être assimilés à une autre composante de l'entité.

5.27. Gestion des risques

5.27.1. Risque de marché

L'activité de la Société est influencée par l'évolution de l'indice national du coût de la construction (« ICC ») sur lequel les loyers qu'elle perçoit sont indexés.

La conjoncture économique générale est susceptible d'avoir une incidence à moyen ou long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers.

- La capacité de la Société à augmenter les loyers à l'occasion des renouvellements de baux est également fonction de l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché, qui sont influencées par la conjoncture économique générale.

- La valeur du portefeuille immobilier de la Société dépend de nombreux facteurs dont le niveau de l'offre et la demande sur le marché, facteurs qui évoluent eux-mêmes en fonction de l'environnement économique général.

Le niveau des revenus locatifs de la Société et ses résultats, la valeur de son patrimoine et sa situation financière ainsi que ses perspectives de développement pourraient donc subir l'influence de ces facteurs et s'en trouver affectés en cas d'évolution défavorable.

5.27.2. Risque de contrepartie

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

5.27.3. Risque de liquidité

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 40 %. La Société est actuellement

peu sensible au risque de liquidité, compte tenu du niveau de sa trésorerie disponible et des lignes de crédits disponibles et non tirées dont elle dispose.

5.27.4. *Risque de taux*

La Société limite la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts par la mise en place d'instruments de couverture (Swap taux fixe contre taux variable). De ce fait, le risque de taux est très largement maîtrisé par la Société et l'exposition résiduelle en taux variable de la société peut être considérée comme très faible en proportion du montant des charges financières supportées par la société.

5.27.5. *Risque de marché actions*

La Société détenant un certain nombre de ses propres actions en autocontrôle est sensible à la variation du cours de bourse de son propre titre qui impacte le montant de ses capitaux propres.

6. Périmètre de consolidation

6.1. Périmètre et méthodes de consolidation au 30 juin 2009

Sociétés	N° SIREN	% d'intérêts au 30.06.2009	% d'intérêts au 31.12.2008	Méthode de consolidation	Périodes prise en compte
Foncière Paris France	414 877 118	100	100	Mère	01/01/09 – 30/06/09
SCI 43 rue du Landy	487 965 980	100	100	IG	01/01/09 – 30/06/09
SCI du chemin de Presles	488 418 476	100	100	IG	01/01/09 – 30/06/09
SARL Maison commune	432 548 071	100	100	IG	01/01/09 – 30/06/09
SCI Kermen	349 816 116	100	100	IG	01/01/09 – 30/06/09
SCI Leclerc	381 619 535	100	100	IG	01/01/09 – 30/06/09
SCI Leblanc	384 760 385	100	100	IG	01/01/09 – 30/06/09
SCI du Port Chatou	491 025 441	100	100	IG	01/01/09 – 30/06/09
SCI Studios du Lendit 1	508 475 662	100	100	IG	01/01/09 – 30/06/09
SCI Saint Léger	504 444 373	100	100	IG	01/01/09 – 30/06/09

IG : Intégration globale

6.2. Variations de périmètre

Aucune variation du périmètre de consolidation n'est intervenue sur le premier semestre 2009.
La SCI Saint Léger n'a pas eu d'activité sur l'exercice 2009.

7. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Augmentation	Diminution	Montant au 30.06.2009
Valeur brute (logiciels)	113	48		161
Amortissements	-71	-13		-84
Valeur nette	42	35		77

8. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Augmentation	Diminution	Montant au 30.06.2009
Agencements et matériel de bureau	224	2		226
Amortissements	-76	-29		-105
Valeur nette	148	-27		121

9. En-cours de construction

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Augmentation	Transfert en immeubles de placement	Variations de juste valeur	Montant au 30.06.2009
Terrains d'assiette des en-cours					
Terrain d'assiette et en cours de construction en juste valeur	13 813	15 951	-364	880	30 280
Valeur nette	13 813	15 951	-364	880	30 280

Depuis le 1^{er} janvier 2009, les constructions en cours qui étaient comptabilisées selon la norme "IAS 16 Immobilisations corporelles" jusqu'à la date d'achèvement de la construction ont été évaluées en juste valeur en application de la norme IAS 40.

En considération du faible avancement des constructions en cours au 1^{er} janvier 2009, le prix de revient des constructions en cours a été considéré comme équivalent à leur juste valeur à l'ouverture de l'exercice.

L'augmentation des travaux en-cours concerne principalement les investissements dans les studios du Lendit et Médiacom 3.

10. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 30.06.2009	Immeubles de placement 31.12.2008
Valeur à l'ouverture	388 240	428 260
Acquisitions d'immeubles	2 421	7 137
Acquisition d'un contrat de location-financement		2 175
Dette contrat de crédit-bail à l'acquisition		1 465
Transfert d'immobilisations en-cours	364	
Dépenses ultérieures capitalisées	12 827	11 671
Variation de juste valeur	-23 513	-22 828
Reclassement en actif destiné à être cédé		
Juste valeur des immeubles vendus		-39 640
Valeur à la clôture	380 339	388 240

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	32 260	91 680	34 830	158 770

11. Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêt

(En milliers d'euros)	Juste valeur à l'ouverture	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur à la clôture
Swaps de taux, payeur fixe	-8 200		-2 474	-10 674
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	-8 200		-2 474	-10 674

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour gérer et réduire son exposition nette aux fluctuations des taux d'intérêts. Le Groupe a conclu 8 swaps d'intérêt taux fixe contre taux variable. Ces swaps permettent de limiter l'impact de la volatilité des flux de trésorerie futurs liés aux paiements d'intérêts relatifs aux emprunts à taux variable. Selon les termes de ces swaps, le Groupe paie des taux d'intérêt fixes précisés ci-dessous et reçoit des intérêts variables calculés d'après l'Euribor 3 mois sur les montants du principal couvert.

Les huit swaps présentent les caractéristiques suivantes :

- un premier swap de taux fixe contre Euribor 3 mois a pris effet à compter du 22 mars 2007 pour couvrir un montant de 50 M€ remboursable in fine le 22 mars 2014. Le taux fixe de ce swap est de 4,13 %,

- un second swap de taux fixe a pris effet à la même date de départ pour couvrir un montant de 50 M€ amortissable en 6 ans jusqu'au 22 mars 2013. Le taux fixe de ce swap est de 4,16 %,
- un troisième swap de taux fixe contre Euribor 3 mois a pris effet à compter du 24 décembre 2007 pour couvrir un montant de 25 millions d'euros remboursable in fine le 24 juin 2014. Le taux fixe de ce swap est de 4,545 %.
- un quatrième swap de taux fixe contre Euribor 3 mois a pris effet à compter du 23 juin 2008 pour couvrir un montant de 21,875 millions d'euros amortissable jusqu'au 22 septembre 2013. Le taux fixe de ce swap est de 3,84 %.
- un cinquième swap de taux fixe contre Euribor 3 mois a pris effet à compter du 11 octobre 2008 pour couvrir un montant de 6 millions d'euros remboursable in fine le 11 juillet 2014. Le taux fixe de ce swap est de 4,815 %.
- un sixième swap de taux fixe contre Euribor 3 mois a été signé le 18 novembre 2008 et a pris effet à compter du 12 janvier 2009 pour couvrir un montant de 3,7 millions d'euros amortissable jusqu'au 11 juillet 2014. Le taux fixe de ce swap est de 3,69 %.
- Un septième swap de taux fixe contre Euribor 3 mois pour couvrir un montant de 16 millions d'euros amortissable jusqu'au 1^{er} avril 2016. Le taux fixe de ce swap est de 3,73 %.
- Un huitième swap de taux fixe contre Euribor 3 mois pour couvrir un montant de 24 millions d'euros remboursable in fine le 1^{er} juillet 2016. Le taux fixe de ce swap est de 4,33 %.

S'agissant d'instruments de couverture, la valeur de marché de ces swaps est inscrite à l'actif ou au passif par contrepartie des capitaux propres. La valeur de marché de ces swaps est estimée correspondre au gain ou à la perte pour le Groupe qui résulterait du débouclage de ces instruments de couverture de taux d'intérêt.

Par ailleurs, le montant notionnel en principal des lignes de crédit non tirées au 30 juin 2009 mais d'ores et déjà couvertes par des swaps est de 15 millions d'euros.

Des tests d'efficacité ont été menés concernant les flux de trésorerie des emprunts en fonction de leurs dates d'échéances qui ont permis de démontrer l'efficacité des instruments de couverture dans un ratio généralement compris entre 95 % et 120%.

12. Autres actifs non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Augmentation	Diminution	Montant au 30.06.2009
Titres immobilisés	5			5
Cautions et fonds de roulement versés	199	2	-37	164
Autres actifs non courants				
Total	204	2	-37	169

13. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2009	Montant au 31.12.2008
Créances clients et comptes rattachés	4 243	5 176
Clients douteux	351	260
Total brut créances clients	4 594	5 436
Dépréciations	-223	-201
Total net créances clients	4 371	5 235

L'échéance de la majeure partie des créances clients et comptes rattachés est inférieure à un an ; Par ailleurs, le montant des créances clients échues et non dépréciées n'est pas significatif.

14. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2009	Montant au 31.12.2008
Créances fiscales et sociales	3 280	4 245
Autres créances d'exploitation	2 519	1 717
Charges constatées d'avance	1 149	955
Etalement des franchises de loyers	752	660
Charges constatées d'avance financières	9	
Total autres actifs courants	7 709	7 577

15. Actifs financiers évalués à leur juste valeur par résultat

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Augmentation	Diminution	Variations de juste valeur	Montant au 30.06.2009
Titres à la juste valeur par résultat	2 968	10 330	-2 968	388	10 717
Trésorerie	2 968	10 330	-2 968	388	10 717

Le poste correspond à un placement de trésorerie en obligations.

16. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2009	Montant au 31.12.2008
Titres de placement sans risque et très liquides	35 394	54 164
Disponibilités	1 366	2 110
Trésorerie	36 760	56 274

Eléments constitutifs des titres de placement sans risque et très liquides :

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2009
Sequin	191
HSBC Trésor	103
FCP Palatine Institutionnel	12 316
FCP CAAM MONE 3mois	3 077
Natixis Euribor Gestion	13 760
CMI Valormonétaire	2 282
FCP BNPP Mois	3 618
Intérêts courus	48
Total	35 395

17. Actifs destinés à être cédés

Aucune décision de cession d'actif n'a été prise.

18. Capitaux propres consolidés

18.1. Composition et évolution du capital social

(En euros)	Nombre d'actions	Valeur nominale	Capital	Prime d'émission
Nombre d'actions au 30 juin 2009	1 723 598	50	86 179 900	103 412 121
Affectation résultat 2008				-1 536 336
Capital	1 723 598	50	86 179 900	101 875 785

18.2. Titres donnant accès au capital

18.2.1. 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^{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.

18.2.2. Actions gratuites

Le Conseil d'administration a attribué le 19 décembre 2006, le 18 décembre 2007 et le 12 décembre 2008 respectivement 10.000, 8.400 et 7.884 actions gratuites existantes ou à émettre de la Société au bénéfice du personnel salarié et des dirigeants de la société. Les actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter du jour du Conseil. Les 10.000 actions gratuites attribuées le 19 décembre 2006 ont fait l'objet d'une affectation définitive aux bénéficiaires par émission d'actions nouvelles créées par décision du Conseil d'administration du 12 décembre 2008.

18.2.3. Options de souscription d'actions

Ces options qui avaient été attribuées par la société en 2005 n'ont pas été exercées par leurs bénéficiaires avant le 31 mars 2008, date de leur échéance, et sont donc caduques.

18.2.4. Titres donnant accès au capital - Délégations au Conseil d'administration

L'assemblée générale des actionnaires du 17 mars 2009 a délégué au Conseil d'administration un ensemble de compétences portant notamment sur des augmentations de capital.

18.3. Dividende versé

(En milliers d'euros)	30/06/2009 Versé (Actions propres exclues)
Dividende global versé	9 237 327
Dividende net par action en euros	5,50

Le montant du dividende global pour l'exercice clos est apprécié dans ce tableau sur la base du nombre d'actions composant le capital à la date du 30 juin 2009. Il est précisé que le dividende qui sera versé au titre de 2009 après décision de l'assemblée générale des actionnaires, sera réduit à proportion du nombre d'actions que la société détiendra en autocontrôle lors de la mise en paiement du dividende, ces actions ne donnant pas lieu à versement de dividende.

18.4. Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2009	Montant au 31.12.2008	Variation	Résultat de cession
Coût d'acquisition	4 398	3 348	1 050	-19
Dépréciation	-519	-486	-32	
Valeur nette	3 879	2 862	1 018	
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	44 871	32 389		

19. Dettes financières

19.1. Variation des dettes financières

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Augmentation	Diminution	Virement poste à poste	Variations de périmètre	Montant au 30.06.2009
OSRA	49 000					49 000
Emprunts	134 737	25 000		-8 283		151 454
Location-financement	10 341			-707		9 634
Frais émission emprunt (a)	-493	-8		47		-454
Part à long terme des dettes financières	144 585	24 992		-8 943		160 634
Emprunts	13 557		-6 991	8 284		14 850
Location-financement	1 364		-674	707		1 397
Concours bancaires						
Autres intérêts courus	415	411	-415			411
Part à court terme des dettes financières	15 336	411	-8 080	8 991		16 658
Intérêts courus sur OSRA	1 700	423	-1 700			423
Total dettes financières brutes et OSRA	210 621	25 826	-9 780	48		226 715

(a) Reclassement des frais d'émission d'emprunt en minoration de la dette d'emprunt et reprise partielle en charge selon les modalités définies de façon à ce que la charge financière corresponde au taux d'intérêt effectif de l'emprunt.

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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, 338.452 obligations ont été remboursées en actions. Il n'y a pas eu de mouvement au titre de 2008.

La rémunération des OSRA est calculée en retenant le montant le plus élevé entre un taux fixe annuel de 2 % et le dividende par action qui serait distribué au titre du résultat de la période écoulée multiplié par la parité de remboursement des OSRA. Cette rémunération est inscrite en charges financières par contrepartie d'un poste de passif courant. Pour ce qui concerne la charge du 1^{er} semestre 2009, le coupon a été calculé prorata temporis au taux de 5,17 % (5,50 €/par ORA) du 1^{er} janvier au 30 juin 2009.

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.

Les contrats d'emprunts engagent la société à respecter les covenants suivants :

- LTV globale < 60 %, LTV bancaire < 50 %, DSCR bancaire > 130 %, DSCR global > 120 %, ICR > 180 %, 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

ICR : Revenu net d'exploitation / Intérêts, frais et commissions des emprunts nets des produits financiers des placements de trésorerie.

L'ensemble des covenants est respecté au 30 juin 2009.

19.2. Echéances des dettes financières

(En milliers d'euros)	30/06/2009 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	Montant au 31.12.2008
OSRA	49 000		49 000		49 000
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	423	423			1 700
Lignes de crédit utilisées	162 411	14 452	49 006	98 952	144 208
Autres emprunts	3 893	398	1 744	1 751	4 086
Dettes location financement	11 031	1 396	8 052	1 583	11 705
Sous-total dettes Ets de crédit en principal	177 335	16 246	58 802	102 286	159 999
Concours bancaires					
Intérêts courus	410	410			415
Frais émission emprunts (a)	-453				-493
Total dettes Ets de crédit	177 292	16 656	58 802	102 286	159 921

- (a) Les frais d'émission d'emprunt comptabilisés en diminution du poste « Part long terme des dettes financières » ont été décaissés en 2006, 2008 et 2009 et ne sont donc pas ventilés dans les échéances futures.

Une ventilation plus détaillée des dettes à moins d'un an n'est pas estimée nécessaire en considération du montant de la trésorerie disponible.

19.3. Echéances des redevances de location-financement

Les échéances des redevances de location-financement comprenant capital et intérêts ont été évalués comme suit :

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 30/06/2009	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Prix de levée de l'option
Redevances location financement	12 751	1 869	6 138	1 187	3 557
Intérêts inclus dans redevances	1 720	473	1 135	113	

19.4. Ventilation endettement taux fixe / taux variable

	Montant au 30.06.2009		Montant au 31.12.2008	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
OSRA		49 000		49 000
Lignes de crédit utilisées		162 411		144 208
Swap taux fixe contre variable	148 958	-148 958	136 208	-136 208
Emprunts	3 893		4 086	
Dette location financement	8 696	2 334	9 276	2 429
Dettes Ets de crédit	161 547	15 787	149 570	10 429
Total dettes Ets de crédit	177 334		159 999	
Total	226 334		208 999	

En excluant les OSRA dont la finalité est un remboursement en actions à l'échéance et en tenant compte du montant nominal du principal de la dette couverte par des swaps, il subsiste une quotité de 8,9 % des dettes financières du Groupe qui portent intérêts à taux variables sans faire l'objet d'une couverture.

Une augmentation hypothétique de 1 % du taux Euribor sur le niveau d'endettement à taux variable non couvert à la clôture aurait une incidence négative de 157 milliers d'euros sur le résultat net.

19.5. Endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2009	Montant au 31.12.2008	Variation
ORA	49 000	49 000	
Intérêts courus sur ORA	423	1 700	-1 277
Dette financière brute	177 291	159 921	17 370
Titres à la juste valeur par résultat	-10 717	-2 968	-7 749
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-36 760	-56 273	19 513
Endettement financier net	179 237	151 380	27 857
Endettement financier net (Hors ORA)	129 814	100 680	29 134

Les dérivés qualifiés de couverture de flux de trésorerie sont mis en place pour couvrir des flux de trésorerie futurs qui ne figurent pas dans l'endettement financier net. Par suite, la valeur de marché des dérivés de couverture de flux de trésorerie a été exclue du calcul de l'endettement financier net.

En revanche, les « Titres à la juste valeur par le résultat » sont des instruments de placement de trésorerie qui, bien qu'exclus de la notion de trésorerie retenue dans le tableau des flux de trésorerie, présentent des caractéristiques qui ne justifient pas leur exclusion du calcul de l'endettement financier net.

20. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2009	Montant au 31.12.2008
Dépôts de garantie	5 305	4 970

21. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Montant à la clôture
Provisions pour risques non courantes	235		-90	145
Dont provisions utilisées			90	
Dont provisions non utilisées				

La provision pour risques est destinée à couvrir le coût de dépollution future d'un terrain.

22. Dette d'impôt

(En milliers d'euros)	Dette au 31/12/2008	Augmentation	Diminution	Dette au 30/06/2009
Dette exit tax avant actualisation	1 056			1 056
Effet actualisation	-34		18	-16
Dette d'exit tax	1 022		18	1 040

(En milliers d'euros)	Dettes au 30/06/2009	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans
Dettes exit tax avant actualisation	1 056	1 056	
Effet actualisation	-17	-17	
Échéances dette d'exit tax	1 039	1 039	

23. Dettes sur acquisition d'immobilisations

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2009	Montant au 31.12.2008
Dettes sur immobilisations	8 876	2 223

24. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2009	Montant au 31.12.2008
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 209	2 474
Dettes sociales	2 683	1 457
Autres dettes courantes	1 256	1 503
Produits constatés d'avance	1 681	3 833
Total autres passifs courants	6 829	9 267

25. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	30/06/2009	30/06/2008
Revenus VMP monétaires <3 mois	31	520
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	708	624
Résultat des couvertures de taux		307
Produits de trésorerie	739	1 451
Intérêts sur ORA	-1 256	-1 256
Intérêts sur emprunts et découverts	-2 142	-4 278
Résultat des couvertures de taux	-1 335	
Coût de l'endettement financier brut	-4 733	-5 534
Coût de l'endettement net	-3 994	-4 083

Les montants versés par les banques à la Société au titre des instruments de couverture de la dette bancaire (swaps taux fixe contre taux variable) sont imputés en moins des charges financières. Lorsque ces montants sont payés par la Société aux banques contreparties de ces instruments, ils sont ajoutés aux charges financières. La rubrique intérêts sur emprunts et découverts donne de ce fait la réalité nette de la charge financière supportée par la Société au titre de son endettement.

26. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	30/06/2009	30/06/2008
Actualisation Exit tax	-18	-35
Variation juste valeur des titres de placement	388	
Autres produits et charges financiers	370	-35

27. Impôt sur les bénéfices

Toutes les entités consolidées relèvent du régime SIIC.

(En milliers d'euros)	30/06/2009	30/06/2008
Impôt		
Exit tax		
Impôts différés 1er trim. 2006 avant option SIIC		
Annulation impôts différés suite option SIIC		
Total		

28. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	30/06/2009	30/06/2008
Bénéfice avant impôts	-14 640	11 386
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	4 880	-3 795
Incidence des décalages		
Impôt sur boni de confusion		
Régime SIIC et incidence juste valeur non taxable	-4 880	3 795
Reprise des impôts différés		
Exit tax actualisée		
Charge ou produit d'impôt		

29. Résultat par action

En nombre d'actions ou équivalent actions	Nombre émis à la clôture	Méthode du rachat d'actions après pondération
Actions en capital	1 723 598	1 723 598
Actions propres	-44 871	-40 069
BSA 2005	400 000	
OSRA	460 525	460 525
Actions gratuites 2007	8 400	5 784
Actions gratuites 2008	7 884	2 015
Nombre d'actions après exercice	2 555 536	2 151 853

Calcul du résultat par action	30/06/2009	30/06/2008
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	-14 640	11 386
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (a)	1 723 598	1 805 598
Nombre moyen pondéré d'actions auto-détenues (b)	-40 069	-46 200
Nombre moyen pondéré d'actions retenues (a-b)	1 683 529	1 759 398
Résultat par action (en euros)	-8,70	6,47

Calcul du résultat dilué par action au 30 juin 2009	Impact sur le résultat	Résultat cumulé	Nombre d'actions	Nombre d'actions cumulé	Résultat net par action en €
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	-14 640	-14 640	1 723 598	1 723 598	-8,49
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	-14 640	-40 069	1 683 529	-8,70
Actions dilutives au titre de l'exercice des BSA (a)	0	-14 640	0	1 683 529	-8,70
Actions gratuites dilutives	0	-14 640	7 799	1 691 328	-8,66
Actions à remettre en remboursement des ORA	1 256	-13 384	460 525	2 151 853	-6,22

Calcul du résultat dilué par action au 30 juin 2008	Impact sur le résultat	Résultat cumulé	Nombre d'actions	Nombre d'actions cumulé	Résultat net par action en €
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	11 386	11 386	1 805 598	1 805 598	6,31
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	11 386	-46 200	1 759 398	6,47
Actions dilutives au titre de l'exercice des BSA	0	11 386	63 732	1 823 130	6,25
Actions gratuites dilutives	0	11 386	9 471	1 832 601	6,21
Actions à remettre en remboursement des ORA	1 256	12 642	460 525	2 293 126	5,51

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

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	30/06/2009	31/12/2008
Trésorerie et équivalent de trésorerie	36 760	56 273
Concours bancaires et intérêts courus		
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	36 760	56 273

Commentaires sur le tableau des flux de trésorerie :

La ligne "charges calculées" est relative à la charge financière d'actualisation de l'exit tax (17 K€) ainsi qu'à la quote-part de charges rattachable à l'exercice et liée à l'attribution d'actions gratuites (414 K€).

La ligne "acquisition d'immobilisations" concerne principalement l'augmentation des travaux en cours (15.951 K€), les acquisitions d'immeubles (2.421 K€) et les dépenses postérieures aux acquisitions capitalisées (12.826 K€).

31. Evènements postérieurs à la clôture

Le 1er juillet 2009, la société a procédé au tirage d'une ligne de crédit pour un montant de 15 M€ auprès du Crédit Foncier de France.

32. Engagements hors bilan et sûretés réelles

(En milliers d'euros)	30/06/2009	31/12/2008
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées	15 000	40 000
Avals et cautions reçus		
Autres engagements reçus		
Total engagements actif	15 000	40 000
Engagements donnés :		
Hypothèques et nantissements consentis	3 893	4 094
Avals et cautions, garanties donnés		
Engagements d'acquisition d'immeubles de placement	7 388	9 588
Commandes de réparation et d'entretien		
Engagements d'achats de titres		
Engagements de ventes de titres		
Autres engagements donnés		
Total engagements passif	11 281	13 682

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

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

- La société a donné en garantie des contrats de crédit-baux dont elle est titulaire concernant les actifs immobiliers « Rez de Pereire » et « Décime » un nantissement de la promesse d'achat et une délégation de loyers des contrats de sous location signés sur cet actif.

- Les baux à construction dont la société est titulaire concernant les actifs « Linois » et « Mercure III » ne comportent pas d'engagement hors bilan particulier pour la société avant leurs échéances en 2034 et 2036.

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

-Les engagements d'acquisition au 30 juin 2009 représentent les terrains des tranches 2 à 4 de studios du lendit (7 388 K€).

33. Rémunération des mandataires sociaux

La rémunération des 3 mandataires sociaux en charge sur la période se présente comme suit :

Avantages dirigeants (En milliers d'euros)	30/06/2009	30/06/2008
Rémunération brute	239	228
Rémunération variable		
Avantages postérieurs à l'emploi		
Paiement en actions (actions gratuites mandataires)	158	394
Rémunération globale	397	622

L'assemblée générale des actionnaires a voté l'attribution d'une enveloppe de 70 000 € sous forme de jetons de présence au titre de l'exercice 2009.

La société n'a mis en place aucun dispositif particulier de retraite ou d'indemnités en cas de cessation des fonctions des mandataires sociaux.

34. Effectifs

Effectifs	Cadres	Non cadres	Total
Total des effectifs	10	1	11

La société comprend onze salariés à la clôture de la période et trois mandataires sociaux dirigeants.

Dans le cadre du Droit Individuel à la Formation, les salariés ont acquis au 30 juin 2009, 430 Heures

Foncière Paris France

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Comptes semestriels consolidés résumés
Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2009

DELOITTE & ASSOCIES

MAZARS

DELOITTE & ASSOCIES

185, AVENUE CHARLES DE GAULLE - BP 136 - 92 524 NEUILLY-SUR-SEINE CEDEX
TEL : + 33 (0) 1 40 88 28 00 - FAX : + 33 (0) 1 40 88 28 28

SOCIETE ANONYME D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
CAPITAL DE 1 723 040 EUROS - RCS NANTERRE 572 028 041

MAZARS

SIEGE SOCIAL : 61, RUE HENRI REGNAULT - 92400 COURBEVOIE
TEL : +33 (0) 1 49 97 60 00 - FAX : +33 (0) 1 49 97 60 01

SOCIETE ANONYME D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
CAPITAL DE 8 320 000 EUROS - RCS NANTERRE B 784 824 153

Foncière Paris France

Siège Social : 52 rue de la Bienfaisance 75008 PARIS

Société Anonyme au capital de 86 179 900 €

N° Siret : 414 877 118 000 45

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Comptes semestriels consolidés résumés
Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2009

DELOITTE & ASSOCIES

MAZARS

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Foncière Paris France, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2009, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration, dans un contexte de marché décrit dans la note 13 du rapport semestriel d'activité, caractérisé par la poursuite de la diminution des transactions immobilières et une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques et financières. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I – Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3 de l'annexe des comptes consolidés résumés qui décrit les nouvelles normes et interprétations que la société a appliquées à compter du 1er janvier 2009.

II – Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés 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 résumés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 24 juillet 2009

Les commissaires aux comptes

DELOITTE & ASSOCIES

Laure SILVESTRE-SIAZ

MAZARS

Gilles MAGNAN