

FONCIERE PARIS FRANCE

Société Anonyme au capital de 86.599.900 Euros
Siège social : 52 rue de la Bienfaisance 75008 Paris
414 877 118 RCS Paris

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2010

- ATTESTATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

- RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL

- COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2010

- ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2010

- RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES RESUMES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2010

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, à ma connaissance, que les comptes présentés dans le Rapport Financier Semestriel au 30 juin 2010 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 principales transactions entre parties liées, ainsi que des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 23 juillet 2010

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 2010 au 30 juin 2010.....	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.....	8
5. Actif net réévalué (ANR).....	8
5.1 Expertise du patrimoine	8
5.2 Calcul de l'ANR.....	9
6. Renseignements relatifs au capital	9
6.1 Répartition de l'actionariat	9
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	10
8. Développement durable et approche environnementale.....	11
9. Principales transactions entre les parties liées.....	11
10. Evènements post-clôture	11
11. Perspectives pour la fin d'année 2010	11
12. Marché.....	11

SOMMAIRE COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

I - Bilan consolidé au 30 juin 2010	13
II - Compte de résultat consolidé semestriel au 30 juin 2010	14
III - Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	15
IV - Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2010	16
V - Tableau de variation des capitaux propres	17

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	18
4.	BASES DE PREPARATION, D'EVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS	18
5.	PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	19
5.1.	Méthodes de consolidation	19
5.2.	Période de consolidation.....	19
5.3.	Opérations réciproques.....	19
5.4.	Regroupements d'entreprises.....	19
5.5.	Immobilisations incorporelles.....	19
5.6.	Immeubles de placement (IAS 40).....	19
5.7.	Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement.....	20
5.8.	Immobilisations corporelles.....	20
5.9.	Dépréciation des écarts d'acquisition et des immobilisations.....	20
5.10.	Créances clients et autres débiteurs	20
5.11.	Actifs financiers	20
5.11.1.	Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance	20
5.11.2.	Actifs financiers disponibles à la vente	21
5.11.3.	Prêts et créances	21
5.11.4.	Instruments financiers dérivés actifs ou passifs	21
5.11.5.	Actifs financiers à la juste valeur par résultat	21
5.11.6.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	21
5.12.	Actifs destinés à être cédés (IFRS 5)	22
5.13.	Capitaux propres.....	22
5.13.1.	Titres d'autocontrôle	22
5.13.2.	Bons de souscription d'actions	22
5.13.3.	Actions gratuites.....	22
5.14.	Emprunts obligataires subordonnés remboursables en actions (OSRA)	22
5.15.	Dettes financières	22
5.16.	Dépôts de garantie reçus des preneurs.....	22
5.17.	Fournisseurs	23
5.18.	Impôts	23
5.18.1.	Régime SIIC.....	23
5.18.2.	Impôts différés.....	23
5.19.	Provisions.....	23
5.20.	Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés	24
5.21.	Revenus locatifs.....	24
5.22.	Produits et charges locatives	24
5.23.	Autres produits et charges sur immeubles	24
5.24.	Résultat par action	24
5.25.	Présentation des états financiers.....	24
5.26.	Secteurs opérationnels	25
5.27.	Gestion des risques	25
5.27.1.	Risque de marché.....	25
5.27.2.	Risque de contrepartie.....	25
5.27.3.	Risque de liquidité	25
5.27.4.	Risque de taux	25
5.27.5.	Risque de marché actions	25
5.27.6.	Risque lié au maintien du Régime SIIC.....	25
6.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION	26
6.1.	Périmètre et méthodes de consolidation au 30 juin 2010.....	26
6.2.	Variations de périmètre.....	26
7.	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....	27
8.	IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	27

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

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Le Conseil d'administration de la Société a arrêté les comptes au 30 juin 2010, lors de sa réunion en date du 23 juillet 2010.

1. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE DU 1ER JANVIER 2010 AU 30 JUIN 2010

1.1 Investissements

La société n'a pas procédé à de nouvelles acquisitions au cours du premier semestre 2010. Elle a poursuivi la construction de ses développements en cours dont la livraison interviendra au cours du 2^{ième} semestre 2010.

1.2 Cessions

La Société n'a procédé à aucune cession au cours du 1^{er} semestre 2010.

1.3 Moyens de financement

La société disposait au 30 juin 2010 d'une trésorerie disponible et d'équivalents de trésorerie pour un montant de 54 M€.

La Société dispose par ailleurs d'une ligne de crédit bancaire non tirée à la date du 30 juin 2010 d'un montant de 18.8 M€.

2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS

L'activité locative se situe dans un contexte de marché qui reste affecté par le ralentissement de l'activité économique.

Concernant l'exercice 2010, la société anticipe une légère progression de son chiffre d'affaire global, en dépit d'une indexation des baux qui sera négative pour plusieurs d'entre eux. Cette augmentation proviendra principalement des loyers perçus sur de nouveaux actifs livrés dans l'année ou suite à des signatures de nouveaux baux sur des surfaces précédemment vacantes.

La société a connu peu de changement dans sa situation locative au cours du 1^{er} semestre 2010 par rapport à fin 2009, le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2010 s'inscrivant en légère augmentation (+3.3%) par rapport à celui du 1^{er} semestre 2009.

Le rendement locatif brut global du portefeuille en exploitation (hors opérations de constructions en cours) au 30 juin 2010, ressort à 8.1%.

Les travaux de construction des développements que la société a lancés courant 2008 se poursuivent de façon satisfaisante avec des dates de livraison prévue pour les Studios du Lendit et Lendit Lumière au 1^{er} septembre 2010 et pour Mediacom 3 vers fin octobre 2010.

La société a d'ores et déjà pré loué 65% des surfaces disponibles des « Studios du Lendit / Lendit Lumière » et est toujours en phase de commercialisation locative concernant Mediacom 3.

3. PATRIMOINE

La société détient directement ou indirectement le patrimoine suivant au 30 juin 2010 :

Liste des immeubles détenus au 30/06/2010 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

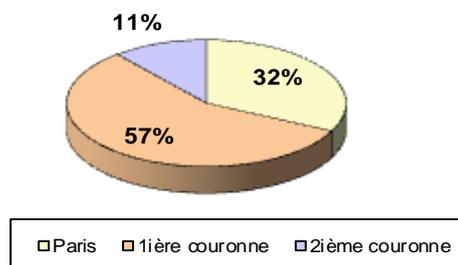
	Nombre d'actifs	Surfaces
Paris	7	31 987 m ²
Première couronne	18	104 089 m ²
Deuxième couronne	16	76 839 m ²
Immeubles en exploitation	41	212 915 m²
Première couronne	2	
Immeubles en cours de construction	2	
TOTAL	43	212 915 m²

Le patrimoine comprend 41 immeubles en exploitation et 2 programmes en cours de construction (Studios du lëndit et Mediacom 3) tous deux localisés à Saint Denis (93).

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

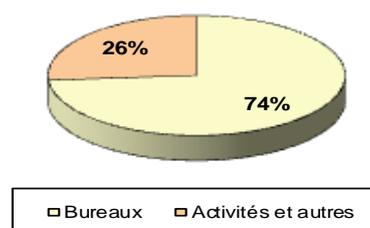
Répartition géographique des actifs (en valeur)

Localisation	Nombre immeubles	Valeur	%
Paris	7	144,5	32%
1 ^{ière} couronne	20	253,8	57%
2 ^{ième} couronne	16	49,4	11%
TOTAL	43	447,7	100%



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

Typologie d'actifs	Nombre d'immeubles	Valeur	%
Bureaux	21	330,1	74%
Activités et autres	22	117,5	26%
TOTAL	43	447,7	100%



4. PRESENTATION DES COMPTES

La Société présente des comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2010.

Le comparatif est au 31 décembre 2009 (dernier exercice clos) pour le bilan et au 30 juin 2009 (1^{er} semestre du précédent exercice) pour le compte de résultat.

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 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 447,7 M€ et celle dite de reconstitution (ou droits inclus) ressort à 469,2 M€.

Cette valeur est constituée pour 382,2 M€ par les immeubles en exploitation, à comparer à 379,6 M€ à fin 2009 et pour 65,5 M€ par les immeubles en cours de développement, 46,9 M€ fin 2009.

La variation de juste valeur du portefeuille en exploitation ressort légèrement positive sur ce premier semestre (+0.3%) dans un marché de l'investissement des actifs tertiaires qui s'est stabilisé en région parisienne.

De façon plus détaillée, un certain nombre d'actifs du portefeuille plus particulièrement les immeubles de bureaux situés à Paris ont généralement connu une évolution légèrement positive de leur valeur par rapport à

fin 2009 tandis que d'autres actifs, plutôt les immeubles d'activités en situation locative plus incertaine connaissaient une légère baisse de valeur.

La valeur d'expertise des 2 programmes en cours de développement est quant à elle très proche de leur prix de revient compte tenu du stade d'avancement des constructions au 30 juin 2010.

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€	30/06/2010	31/12/2009
Capitaux propres consolidés IFRS	210 356	214 578
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	49 000	49 000
Coupon couru sur ORA	423	658
ANR de liquidation	259 779	264 236
Droits de mutation, honoraires et frais annexes	21 560	21 080
ANR de reconstitution	281 339	285 316
Nombre d'actions totalement diluées hors autocontrôle	2 142 571	2 150 520
ANR de reconstitution par action (en €)	131,3	132,7
ANR de liquidation par action (en €)	121,2	122,9

6. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL

6.1 Répartition de l'actionnariat

Au 30 juin 2010, l'actionnariat, détenant plus de 5 % du capital de la société, s'établit comme suit :

Principaux actionnaires	30 juin 2010		31 décembre 2009	
	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	10,62%	183 908	10,62%
Forum European Realty Income	209 237	12,08%	209 237	12,08%
Predica	256 362	14,80%	256 362	14,80%
Cofitem - Cofimurs	214 770	12,40%	214 770	12,40%
Autocontrôle	49 952	2,88%	42 003	2,43%
Autres actionnaires	817 769	47,22%	825 718	47,67%
Total	1 731 998	100,00%	1 731 998	100,00%

6.2 Principaux mouvements sur le capital au cours du semestre

La société AVI a notifié en date du 31 mars 2010, son franchissement à la baisse du seuil de 5%.

6.3 Valeurs mobilières donnant accès au capital

Au 30 juin 2010, 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'action (BSA)	400 000
Actions gratuites	11 004

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 s'est poursuivi en 2010, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'assemblée générale d'actionnaires du 16 mars 2010.

La société détenait au 30 juin 2010, 49 952 de ses propres actions, soit 2.88 % du capital pour un prix de revient de 4.8M€. La valeur de marché de ces actions ressort au 30 juin 2010 à 4.5 M€.

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 2010 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 à une hausse rapide des taux de capitalisation immobilier et depuis début 2009 à une baisse des valeurs locatives de marché.

Ces taux et valeurs interviennent dans la détermination des prix de transaction et dans le calcul des valeurs de marché des actifs immobiliers. Cette hausse des taux de capitalisation et cette baisse des valeurs locatives ont conduit au cours des 2 derniers exercices sociaux à une diminution des valeurs de marché du patrimoine détenu par FPF.

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 pour les exercices 2008 et 2009.

Au cours du premier semestre 2010, la situation est plutôt à une stabilisation des valeurs de marché et le portefeuille détenu par Foncière Paris France a globalement connu une évolution légèrement positive (+0,3%) de sa valeur.

Il n'en demeure pas moins que l'incertitude économique que traversent la plupart des pays occidentaux pèse toujours sur la situation financière des entreprises et par voie de conséquence sur l'évolution des valeurs locatives et sur le niveau de demande locative avec un taux de vacance qui s'inscrit encore en augmentation en ce premier semestre 2010 en région parisienne.

➤ 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 2010 d'un endettement bancaire brut représentant 211,6 M€ qui a été pour l'essentiel contracté en taux variable, basé sur l'Euribor 3 mois. La société a eu recours à des instruments de couverture principalement de type swap de taux fixe contre taux variable et accessoirement sous forme de Cap et a ainsi couvert la quasi totalité de ses lignes à taux variable.

FPF n'est donc que peu sensible à une évolution des taux pour son endettement existant, dont le coût moyen estimé s'établit à 4.5 % pour l'exercice 2010.

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 2010, FPF étant très en deçà des seuils autorisés.

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

A la date du présent rapport, la Société n'a pas notifié d'évènement post-clôture.

11. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2010

La Société va procéder au cours du 2^{ème} semestre 2010 à la livraison de ses deux programmes (Mediacom 3 et Studios du Lendit). L'opération Studios du Lendit est actuellement très largement pré-louée (65% environ) et la société a bon espoir de procéder à la location des surfaces encore disponibles sur ces deux ensembles d'ici la fin de l'exercice 2010. L'immeuble de bureaux Mediacom 3 est en phase de commercialisation.

12. MARCHE

Au niveau du marché de l'investissement, on constate depuis le début de l'année une certaine stabilisation des valeurs au niveau du marché de l'investissement et un ralentissement de la baisse des valeurs du marché locatif.

Au niveau des marchés financiers, l'offre d'endettement est toujours assez réduite bien que le montant des capitaux disponibles pour des investissements immobiliers soit en augmentation sensible.

La hausse des marges bancaires s'est stabilisée au cours du 1^{er} semestre 2010 dans un environnement où les taux directeurs restent intrinsèquement peu élevés à l'initiative des banques centrales. .

Dans un environnement toujours difficile mais qui semble entré en phase de stabilisation, Foncière Paris France entend renouer avec la croissance en profitant des opportunités d'acquisition que ce marché autorise 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 2010

I - Bilan consolidé au 30 juin 2010

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	30.06.2010	31.12.2009
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles	7	49	48
Immobilisations corporelles	8	150	153
Immeubles en cours de construction	9	65 467	46 930
Immeubles de placement	10	382 190	379 600
Instruments financiers dérivés	11	27	73
Actifs financiers non courants	12	187	178
Total actifs non courants		448 070	426 982
Actifs courants :			
Créances clients	13	2 186	4 711
Autres actifs courants	14	5 699	5 271
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	15	7 055	13 285
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	46 963	57 411
Total actifs courants		61 903	80 678
Actifs destinés à être cédés	17	0	0
TOTAL ACTIF		509 973	507 660

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	30.06.2010	31.12.2009
Capitaux propres :			
Capital		86 600	86 600
Primes		86 265	100 287
Autres réserves		47 836	54 171
Titres d'autocontrôle		-4 820	-4 074
Réévaluation des instruments financiers		-14 978	-11 076
Résultat part du groupe		9 453	-11 330
Capitaux propres part du groupe	18	210 356	214 578
Intérêts minoritaires		0	0
Total des capitaux propres		210 356	214 578
Passifs non courants :			
Obligations remboursables en actions (OSRA)	19	49 000	49 000
Part à long terme des dettes financières	19	191 640	194 030
Dépôts de garantie	20	6 084	6 209
Provisions	21	145	145
Impôts différés			
Instruments financiers dérivés	11	15 531	11 616
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)	22		
Autres passifs non courants			
Total passifs non courants		262 400	261 000
Passifs courants :			
Part à court terme des emprunts et dettes financières	19	19 964	19 633
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	19	423	658
Dettes d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC)	22		
Dettes sur immobilisations	23	7 513	3 708
Autres passifs courants	24	9 317	8 084
Total passifs courants		37 217	32 083
TOTAL PASSIF		509 973	507 660

II - Compte de résultat consolidé semestriel au 30 juin 2010

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2010

En milliers d'euros	Notes	30.06.2010	30.06.2009
Revenus locatifs		15 604	15 136
Produits et charges locatives		-1 152	-522
Autres produits et charges sur immeubles		578	51
Revenus nets des immeubles		15 030	14 665
Autres produits de l'activité			
Achats consommés			
Charges de personnel		-1 261	-1 339
Charges externes		-1 016	-1 603
Impôts et taxes		-5	-54
Dotation aux amortissements et provisions		-432	-69
Autres produits et charges d'exploitation		-45	17
Résultat opérationnel courant		12 271	11 617
Résultat des cessions d'immeubles de placement	10		0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles en cours de construction	9/10	1 216	-22 633
Résultat opérationnel		13 487	-11 016
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		309	740
Coût de l'endettement financier brut		-4 285	-4 734
Coût de l'endettement financier net	26	-3 976	-3 994
Autres produits et charges financiers	27	-58	370
Charge ou produit d'impôt	28	0	0
Résultat net		9 453	-14 640
Part du groupe		9 453	-14 640
Intérêts minoritaires			
Résultat par action en euros	30	5,60	-8,70
Résultat dilué par action en euros	30	4,70	-6,22

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

En milliers d'euros	Notes	30.06.2010	30.06.2009
Résultat de la période		9 453	-14 640
Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture		-3 902	-2 474
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-3 902	-2 474
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		5 551	-17 114
- Dont part du groupe		5 551	-17 114
- Dont part revenant aux minoritaires		0	0

IV - Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2010

En milliers d'euros	Notes	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2009
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		9 453	-11 330	-14 640
Dotations nettes aux amortissements et provisions		42	-24	-48
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		-1 181	27 854	22 633
Charges calculées (actualisation, IFRS 2)		253	853	432
Résultat sur cessions d'actifs		2		
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier		8 569	17 353	8 377
Coût de l'endettement financier net	26	3 976	7 722	3 994
Charge d'impôt (y compris impôts différés)				
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier (A)		12 545	25 075	12 371
Impôts courants et Exit tax versée (B)			-1 056	
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		9 434	-7 425	-9 114
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B + C)		21 979	16 594	3 257
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-19 952	-52 398	-31 250
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles				
Acquisitions d'immobilisations financières				
Cessions d'immobilisations financières, nets d'impôts				
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise				
Variation des dettes sur achat d'immobilisations	23	3 805	1 486	6 653
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-9	28	35
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)		-16 156	-50 884	-24 562
Augmentation et réduction de capital				
Achats et reventes d'actions propres		-737	-768	-1 069
Dividende payé (actionnaires de la sté mère et minoritaires)		-9 289	-9 237	-9 237
Encaissements liés aux OSRA et BSA				
Encaissements liés aux emprunts		26 923	69 847	24 992
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-29 049	-16 121	-7 666
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-4 108	-8 230	-5 228
Autres flux liés aux opérations de financement		-9	-63	
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)		-16 269	35 428	1 792
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		-10 446	1 138	-19 513
Trésorerie d'ouverture		57 411	56 273	56 273
Trésorerie de clôture	31	46 963	57 411	36 760

V – Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Autres réserves	Actions propres	Gains et pertes compta- bilisés en capitaux propres	Résultat	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des mino- ritaires	Total capitaux propres
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
Résultat global 2ème semestre 2009				-402	3 310	2 909		2 909
Augmentation de capital	420	-420						
Actions gratuites		404				404		404
Actions Propres			324			324		324
Résultat de cession d'actions propres		-23				-23		-23
Capitaux propres 31 décembre 2009	86 600	154 458	-4 074	-11 076	-11 330	214 578	0	214 578
Dividende		-9 289				-9 289		-9 289
Affectation résultat non distribué		-11 330			11 330			
Résultat global 1er semestre 2010				-3 902	9 453	5 551		5 551
Augmentation de capital								
Actions gratuites		253				253		253
Actions Propres			-746			-746		-746
Résultat de cession d'actions propres		9				9		9
Capitaux propres 30 juin 2010	86 600	134 101	-4 820	-14 978	9 453	210 356	0	210 356

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 poursuivi ses investissements dans la création d'un parc d'activités dédié à l'audiovisuel et au multimédia à Saint Denis (Studios du Lendit) et dans la construction de l'immeuble de bureaux « Médiacom 3 » situé également à Saint Denis.

La Société a procédé au tirage de plusieurs lignes de crédit pour un montant total de 27 M€.

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

Les états financiers intermédiaires du premier semestre 2010 résumés portant sur la période de 6 mois close au 30 juin 2010 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 2009. 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 2009.

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 2010.

Les nouvelles normes entrées en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2010 susceptibles d'avoir une incidence sont les suivantes :

- Amendement à IAS 39 – Reconnaissance et évaluation des actifs de couverture
- IFRS 3 / IAS 27 – Regroupement d'entreprises révisée.

Ces nouvelles normes n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes clos au 30 juin 2010.

Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur, ou celles publiées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore entrées en vigueur au 30 juin 2010 n'ont pas donné lieu à une application anticipée et n'auraient pas d'incidence notable sur les comptes au 30 juin 2010.

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 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 d'immeubles destinés à être loués lorsqu'il s'agit de projets en cours de développement.

La société a retenu l'option de comptabiliser les constructions en cours et 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 recouplement par la méthode dite de comparaison directe. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché immobilier.

Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

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 dépenses immobilisées engagées durant l'exercice concerné.

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 2010.

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 2010.

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 passifs

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 équivalents 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

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 1^{er} 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 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.

La Société a opté pour la comptabilisation de la CET en charges et ne constatera donc pas d'impôt différé à ce titre.

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 charges 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 par 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 du Groupe 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 du Groupe 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 du Groupe 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 du Groupe 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, le Groupe 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 %. Le Groupe 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

Le Groupe 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 le Groupe et l'exposition résiduelle en taux variable le Groupe peut être considérée comme très faible en proportion du montant des charges financières supportées par le Groupe.

5.27.5. Risque de marché actions

Le Groupe 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.

5.27.6. Risque lié au maintien du Régime SIIC

Ces risques sont liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut.

La Société bénéficie du régime fiscal des SIIC et, à ce titre, est exonérée d'impôt sur les sociétés.

Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante des bénéfices et par le respect de conditions touchant à l'actionnariat de la Société. Il pourrait être remis en cause ou se traduire par des conséquences financières pour la Société en cas de non-respect de ces conditions.

Par ailleurs, l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports ou de cessions par des sociétés industrielles ou commerciales sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts représente une contrainte pour la Société.

Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC serait susceptible d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

6. Périmètre de consolidation

6.1. Périmètre et méthodes de consolidation au 30 juin 2010

Sociétés	N° SIREN	% d'intérêts au 30.06.2010	% d'intérêts au 31.12.2009	Méthode de consolidation	Périodes prise en compte
Foncière Paris France	414 877 118	100	100	Mère	01/01/10 – 30/06/10
SCI 43 rue du Landy	487 965 980	100	100	IG	01/01/10 – 30/06/10
SCI du chemin de Presles	488 418 476	100	100	IG	01/01/10 – 30/06/10
SARL Maison commune	432 548 071	100	100	IG	01/01/10 – 30/06/10
SCI KERMEN	349 816 116	100	100	IG	01/01/10 – 30/06/10
SCI LECLERC	381 619 535	100	100	IG	01/01/10 – 30/06/10
SCI LEBLANC	384 760 385	100	100	IG	01/01/10 – 30/06/10
SCI DU PORT CHATOU	491 025 441	100	100	IG	01/01/10 – 30/06/10
SCI STUDIOS DU LENDIT 1	508 475 662	100	100	IG	01/01/10 – 30/06/10
SCI SAINT LEGER	504 444 373	100	100	IG	01/01/10 – 30/06/10

IG : Intégration globale

6.2. Variations de périmètre

Aucune variation du périmètre de consolidation n'est intervenue sur le premier semestre 2010. La SCI Saint Léger n'a pas eu d'activité sur la période.

7. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Augmentation	Diminution	Montant au 30.06.2010
Valeur brute (logiciels)	133	7	-31	109
Amortissements	-85	-6	31	-60
Valeur nette	48	1		49

8. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Augmentation	Diminution	Montant au 30.06.2010
Agencements et matériel de bureau	281	34	-39	276
Amortissements	-128	-35	37	-126
Valeur nette	153	-1	-2	150

9. En-cours de construction

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Augmentation	Transfert en immeubles de placement	Variations de juste valeur	Montant au 30.06.2010
Terrain d'assiette et en cours de construction en juste valeur	46 930	18 221		316	65 467
Valeur à la clôture	46 930	18 221		316	65 467

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 30.06.2010	Immeubles de placement 31.12.2009
Valeur à l'ouverture	379 600	388 240
Acquisitions d'immeubles		2 421
Acquisition d'un contrat de location-financement		
Dettes contrats de crédit-bail à l'acquisition		
Transfert d'immobilisations en-cours		364
Dépenses ultérieures capitalisées	1 690	16 562
Variation de juste valeur	900	-27 987
Reclassement en actif destiné à être cédé		
Juste valeur des immeubles vendus		
Valeur à la clôture	382 190	379 600

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	31 700	91 170	28 010	150 850

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

(En milliers d'euros)	Juste valeur à l'ouverture	Acquisition	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur à la clôture
Swaps de taux, payeur fixe	21			-21	
CAP valeur temps	53	9	-35		27
Total instruments de couverture de flux de trésorerie (actif)	74	9	-35	-21	27
Swaps de taux, payeur fixe	-11 097			-3 881	-14 978
Intérêts courus	-519	-34			-553
Total instruments de couverture de flux de trésorerie (passif)	-11 616	-34		-3 881	-15 531

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour gérer et réduire son exposition nette aux fluctuations des taux d'intérêts. Le Groupe a conclu des swaps d'intérêt taux fixe contre taux variable et des CAP. Ces swaps et ces CAP 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 CAP sont des options permettant de limiter la hausse d'un taux variable à un taux plafond.

Les swaps et CAP présentent les caractéristiques suivantes :

Nature de l'instrument	Capital restant dû	Type d'amortissement	Taux variable	Taux fixe	Strike	Période couverte
Swap	22,9	Amortissable	Euribor 3 mois	4,16%		2007-2013
Swap	50,0	In fine	Euribor 3 mois	4,13%		2007-2014
Swap	13,5	Amortissable	Euribor 3 mois	3,84%		2008-2013
Swap	25,0	In fine	Euribor 3 mois	4,55%		2007-2014
Swap	2,8	Amortissable	Euribor 3 mois	3,69%		2009-2014
Swap	6,0	In fine	Euribor 3 mois	4,82%		2008-2014
Swap	13,7	Amortissable	Euribor 3 mois	3,73%		2009-2016
Swap	24,0	In fine	Euribor 3 mois	4,33%		2009-2016
Cap	1,3	Amortissable	Euribor 3 mois		4,50%	2010-2014
Cap	3,5	In fine	Euribor 3 mois		4,50%	2010-2014
Cap	3,0	Amortissable	Euribor 3 mois		4,50%	2010-2014
Swap	7,0	In fine	Euribor 3 mois	2,56%		2010-2014
Cap	1,7	Amortissable	Euribor 3 mois		4,50%	2010-2017
Swap	6,5	In fine	Euribor 3 mois	2,91%		2010-2017
Swap	7,0	In fine	Euribor 3 mois	2,45%		2010-2015
Swap	2,5	Amortissable	Euribor 3 mois	2,02%		2010-2017
Swap	4,6	In fine	Euribor 3 mois	2,49%		2010-2017

Echéancier des instruments financiers

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2010	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans
Swap taux fixe contre variable	178 491	15 865	127 226	35 400

Méthodes d'évaluation des justes valeurs des instruments financiers

La valorisation des opérations de couverture de taux est déterminée suivant la méthode de l'actualisation des flux de cash flow futurs.

Les taux variables (Euribor 3 mois par exemple) sont échangés contre un taux fixe trimestriel. La méthode consiste en l'actualisation des flux à recevoir ou à payer au titre de ces instruments de couverture.

Le calcul est réalisé à partir d'une courbe de taux (dite "courbe de clôture") qui est figée en fin de journée quotidiennement (le 30 juin 2010 en particulier).

La jambe qui sert les flux variables est "valorisée" en prenant les taux à terme tels qu'ils ressortent le 30 juin 2010 et l'on actualise ces flux futurs (discount factors) à partir d'une courbe zéro-coupon pour arriver à déterminer la valeur actuelle des flux variables. Le principe est le même sur la jambe du swap qui paie le taux fixe. Par différence entre ces deux valeurs actuelles on obtient la juste valeur des instruments financiers.

S'agissant d'instruments de couverture, la valeur de marché de ces instruments financiers est inscrite à l'actif ou au passif par contrepartie des capitaux propres. La valeur de marché de ces instruments financiers 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.

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 31.12.2009	Augmentation	Diminution	Montant au 30.06.2010
Titres immobilisés	6			6
Cautions et fonds de roulement versés	172			172
Autres actifs non courants		9		9
Total	178	9		187

13. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2010	Montant au 31.12.2009
Créances clients et comptes rattachés	1 620	4 361
Clients douteux	1 472	868
Total brut créances clients	3 092	5 229
Dépréciations	-906	-518
Total net créances clients	2 186	4 711

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 30.06.2010	Montant au 31.12.2009
Créances fiscales et sociales	2 886	2 999
Autres créances d'exploitation	1 087	1 461
Charges constatées d'avance	1 139	225
Etalement des franchises de loyers	580	578
Charges constatées d'avance financières	7	8
Total autres actifs courants	5 699	5 271

15. Actifs financiers évalués à leur juste valeur par résultat

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Augmentation	Diminution	Variations de juste valeur	Montant au 30.06.2010
Titres à la juste valeur par résultat	13 285		-6 172	-58	7 055
Trésorerie	13 285		-6 172	-58	7 055

Le poste correspond à un placement de trésorerie en obligations.

16. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2010	Montant au 31.12.2009
Titres de placement sans risque et très liquides	40 195	54 913
Disponibilités	6 767	2 498
Trésorerie	46 962	57 411

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

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2010
Sequin	91
FCP BNP Euribor Prime	4 003
FCP BNPP Mois	994
FCP Palatine Institutionnel	7 566
FCP CAAM MONE 3mois	2 101
Natixis Euribor Gestion	7 711
CMI VALORMONETAIRE	3 552
Souscription TCN	14 000
Intérêts courus sur VMP	177
Total	40 195

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	Réserve des porteurs de BSA et OSRA
Nombre d'actions au 30 juin 2010	1 731 998	50	86 599 900	100 286 848	1 168 937
Dividende prélevé sur la prime				-9 288 901	
Virement au poste réserves				-4 732 888	4 732 888
Capital et prime d'émission au 30 juin 2010	1 731 998	50	86 599 900	86 265 059	5 901 825

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 12 décembre 2008 et le 16 décembre 2009 respectivement 7.884 et 3.120 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.

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

L'assemblée générale des actionnaires du 16 mars 2010 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)	Proposé au titre de l'exercice clos le 31.12.2010	Versé en 2010 (Actions propres exclues)
Dividende global versé	Non connu	9 288 901
Dividende net par action en euros	Non connu	5,50

18.4. Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2010	Montant au 31.12.2009	Variation	Résultat de cession
Coût d'acquisition	4 820	4 074	746	9
Dépréciation	-320		-320	
Valeur nette	4 500	4 074	426	
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	49 952	42 003		

19. Dettes financières

19.1. Variation des dettes financières

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Augmentation	Diminution	Virement poste à poste	Variations de périmètre	Montant au 30.06.2010
OSRA	49 000					49 000
Emprunts	185 640	27 000	-18 800	-9 832		184 008
Location-financement	8 912			-741		8 171
Frais émission emprunt (a)	-522	-77		59		-540
Part à long terme des dettes financières	194 030	26 923	-18 800	-10 514		191 639
Emprunts	17 897		-9 544	9 832		18 185
Location-financement	1 430		-707	741		1 464
Concours bancaires						
Autres intérêts courus	305	316	-305			316
Part à court terme des dettes financières	19 632	316	-10 556	10 573		19 965
Intérêts courus sur OSRA	658	423	-658			423
Total dettes financières brutes et OSRA	263 320	27 662	-30 014	59		261 027

(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.

Au 30 juin 2010, il existe 460 525 OSRA. Ces obligations ont été émises le 19 janvier 2006 au prix de 106,40 € pour une durée allant jusqu'au 30 avril 2013.

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 2010, le coupon a été calculé au taux de 2 % pour la période du 1^{er} janvier au 30 avril 2010 et de 5,17 % (5,50 € par ORA) du 1^{er} mai au 30 juin 2010.

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.

Contrats de Crédit bancaires

La Société a conclu, en qualité d'emprunteur, des contrats de crédit destinés pour partie au financement de ses actifs immobiliers.

- Les contrats conclus par la Société sont indiqués dans le tableau suivant :

Montant à l'origine (en M€)	Capital restant dû au 30/06/2010	Nature de la ligne	Taux	Marge	Période	Type
100	27,1	Amortissable	Euribor 3 mois	de 0,425 à 0,625%	2007-2013	Corporate
	50,0	In fine	Euribor 3 mois	de 0,55 à 0,675%	2007-2014	Corporate
50	13,5	Amortissable	Euribor 3 mois	de 0,425 à 0,625%	2007-2013	Corporate
	25,0	In fine	Euribor 3 mois	de 0,55 à 0,675%	2007-2014	Corporate
3,9	2,5	Amortissable	3,60%	n/a	2006-2017	Hypothécaire
1,3	1,0	Amortissable	3,90%	n/a	2007-2018	Hypothécaire
10	2,8	Amortissable	Euribor 3 mois	0,80%	2008-2014	Corporate
	6,0	In fine	Euribor 3 mois	0,80%	2008-2014	Corporate
10	3,4	Amortissable	Euribor 3 mois	1,00%	2009-2016	Corporate
	6,0	In fine	Euribor 3 mois	1,00%	2009-2016	Corporate
15	4,9	Amortissable	Euribor 3 mois	0,65%	2009-2016	Corporate
	9,0	In fine	Euribor 3 mois	0,75%	2009-2016	Corporate
15	5,2	Amortissable	Euribor 3 mois	1,00%	2009-2014	Corporate
	9,0	In fine	Euribor 3 mois	1,00%	2009-2014	Corporate
10	2,7	Amortissable	Euribor 3 mois	1,50%	2009-2014	Corporate
	7,0	In fine	Euribor 3 mois	1,50%	2009-2014	Corporate
20	0,0	Amortissable	Euribor 3 mois	1,40%	2009-2014	Corporate
	0,0	In fine	Euribor 3 mois	1,40%	2009-2014	Corporate
10	3,0	Amortissable	Euribor 3 mois	1,40%	2010-2015	Corporate
	7,0	In fine	Euribor 3 mois	1,60%	2010-2015	Corporate
7	2,5	Amortissable	Euribor 3 mois	1,30%	2010-2017	Corporate
	4,6	In fine	Euribor 3 mois	1,30%	2010-2017	Corporate
10	3,5	Amortissable	Euribor 3 mois	1,40%	2010-2017	Corporate
	6,5	In fine	Euribor 3 mois	1,60%	2010-2017	Corporate

Le montant total en principal restant dû de ces crédits au 30/06/2010 est de 202.2 M€. Ces crédits sont pour l'essentiel à taux variable et ont fait l'objet d'une couverture de taux principalement sous la forme de swap de taux fixe contre taux variable.

Le coût de ces crédits s'établit en 2010, marges bancaires comprises et instruments de couvertures, à 4.5%.

- La société est par ailleurs titulaire de trois contrats de crédit bail qui ont fait l'objet de retraitements dans le cadre des comptes consolidés en immobilisations et dettes financières.

Ces crédits baux font apparaître une dette résiduelle au 30 juin 2010 de 9.6 M€ dont 7.5 M€ sont à taux fixe et 2.1 M€ à taux variable.

Les contrats d'emprunts engagent la société à respecter plusieurs covenants dont les principaux concernent :

- Le ratio LTV (Loan To Value) généralement exprimé par « Emprunts et dettes bancaires / Valeur de marché des actifs immobiliers » lequel doit se situer suivant les définitions spécifiques de chaque contrat de crédit pour ce qui concerne le ratio LTV global inférieur à 60 % et pour ce qui concerne le ratio LTV bancaire inférieur à 50 %,
- Le ratio DSCR (Debt Service Coverage Ratio) généralement exprimé par « Revenu net d'exploitation / Echéances liées aux emprunts » lequel doit se situer suivant les définitions spécifiques de chaque contrat de crédit pour ce qui concerne le ratio DSCR bancaire supérieur à 110 % au minimum et pour ce qui concerne le ratio DSCR global supérieur à 120 % au minimum,

- Le ratio ICR (Interest Coverage Ratio) généralement exprimé par « Revenu net d'exploitation / Intérêts, frais et commissions des emprunts nets des produits financiers des placements de trésorerie » lequel doit se situer suivant les définitions spécifiques de chaque contrat de crédit supérieur à 180 %,

L'ensemble des covenants est respecté au 30 juin 2010.

19.2. Echéances des dettes financières

(En milliers d'euros)	30/06/2010 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 31.12.2009
OSRA	49 000		49 000		49 000
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	423	423			658
Lignes de crédit utilisées	198 699	17 773	152 054	28 872	199 842
Autres emprunts	3 495	412	1 809	1 273	3 696
Dette location financement	9 635	1 464	6 929	1 242	10 341
Sous-total dettes Ets de crédit en principal	211 829	19 649	160 792	31 387	213 879
Concours bancaires					
Intérêts courus	315	315			305
Frais émission emprunts (a)	-541				-522
Total dettes Ets de crédit	211 603	19 964	160 792	31 387	213 662

- (a) Les frais d'émission d'emprunt comptabilisés en diminution du poste « Part long terme des dettes financières » ont été décaissés entre 2006 et 2010 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.

La méthode du taux d'intérêt effectif (TIE) a été appliquée dans le cadre de la construction des échéanciers des passifs liés à un contrat de crédit-bail dont le taux d'intérêt applicable était sensiblement différent du coût d'endettement de la Société.

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 30/06/2010	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	10 882	1 872	4 804	648	3 557
Intérêts inclus dans redevances	1 247	409	788	51	

19.4. Ventilation endettement taux fixe / taux variable

	Montant au 30.06.2010		Montant au 31.12.2009	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
OSRA		49 000		49 000
Lignes de crédit utilisées		198 699		199 842
Swap taux fixe contre variable	178 492	-178 492	180 656	-180 656
Emprunts	3 495		3 696	
Dette location financement	7 499	2 136	8 105	2 237
Dettes Ets de crédit	189 486	22 344	192 457	21 423
Total dettes Ets de crédit		211 829		213 880
Total		260 829		262 880

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 et de l'existence d'options de couverture (CAP) non levées pour 6 460 milliers d'euros, il subsiste une quotité de 7,50 % 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 158 milliers d'euros sur le résultat net.

19.5. Endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2010	Montant au 31.12.2009	Variation
ORA	49 000	49 000	
Intérêts courus sur ORA	423	658	-235
Dette financière brute	211 602	213 662	-2 060
Titres à la juste valeur par résultat	-7 055	-13 285	6 230
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-46 963	-57 411	10 448
Endettement financier net	207 007	192 624	14 383
Endettement financier net (Hors ORA)	157 584	142 966	14 618

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.

19.6. Valeur comptable et juste valeur des instruments

Le tableau ci-dessous ventile par catégories comptables d'actifs et passifs financiers, telles que définies par la norme IAS 39, les actifs et passifs financiers figurant au bilan consolidé.

La première colonne mentionne la valeur comptable des actifs et des passifs financiers, les colonnes suivantes leur juste valeur.

S'agissant des placements et des équivalents de trésorerie, la juste valeur correspond pour la plus grande partie de ces actifs à des valeurs liquidatives au 30 juin 2010. Pour les créances clients et les dettes fournisseurs, la juste valeur a été considérée égale à leur valeur comptable compte tenu des échéances courtes de ces instruments financiers.

	Valeur comptable	Actifs financiers à la juste valeur par le résultat	Prêts et créances au coût amorti	Passifs financiers à la juste valeur par capitaux propres	Passifs financiers au coût ou au coût amorti
Actifs financiers disponibles à la vente					
Autres actifs financiers					
Clients	2 186		2 186		
Placements	7 055	7 055			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	46 963	46 963			
Obligations remboursables en actions (OSRA)	49 423				49 423
Emprunts	211 604				211 604
Dépôts de garantie	6 084				6 084
Instruments financiers dérivés	15 531			15 531	
Dettes sur immobilisations	7 513				7 513
Fournisseurs	2 315				2 315
Autres passifs courants	7 001				7 001

20. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2010	Montant au 31.12.2009
Dépôts de garantie	6 084	6 209

21. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Montant à la clôture
Provisions pour risques courants	145			145
Provisions risques et charges	145			145
Dont provisions utilisées				
Dont provisions non utilisées				

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

22. Dette d'impôt

Les sociétés du Groupe n'ont pas de charge d'impôt au titre de la période.

23. Dettes sur acquisition d'immobilisations

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2010	Montant au 31.12.2009
Dettes sur immobilisations	7 513	3 708

24. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2010	Montant au 31.12.2009
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 315	1 808
Dettes sociales	2 755	1 813
Autres dettes courantes	2 376	3 194
Produits constatés d'avance	1 870	1 268
Total autres passifs courants	9 316	8 083

25. Produits et charges locatives

Les charges opérationnelles directes occasionnées par des immeubles qui n'ont pas généré des produits locatifs au cours de la période sont de 0,2 M € et de 0,8 M€ pour ceux qui ont généré des produits locatifs.

26. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	30/06/2010	30/06/2009
Revenus VMP monétaires <3 mois	126	31
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	183	708
Résultat des couvertures de taux		
Produits de trésorerie	309	739
Intérêts sur ORA	-745	-1 256
Intérêts sur emprunts et découverts	-1 317	-2 142
Résultat des couvertures de taux	-2 223	-1 335
Coût de l'endettement financier brut	-4 285	-4 733
Coût de l'endettement net	-3 976	-3 994

Les montants versés par les banques au Groupe 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 le Groupe 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 le Groupe au titre de son endettement.

27. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	30/06/2010	30/06/2009
Actualisation Exit tax		-18
Variation juste valeur des titres de placement	-58	388
Autres produits et charges financiers	-58	370

28. Impôt sur les bénéfices

Toutes les entités consolidées relèvent du régime SIIC.

29. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	30/06/2010	30/06/2009
Bénéfice avant impôts	9 453	-14 640
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	-3 151	4 880
Incidence des décalages		
Impôt sur boni de confusion		
Régime SIIC et incidence juste valeur non taxable	3 151	-4 880
Reprise des impôts différés		
Exit tax actualisée		
Charge ou produit d'impôt		



30. 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	1 731 998	1 731 998
Actions propres	-49 952	-44 094
BSA 2005	400 000	12 495
OSRA	460 525	460 525
Actions gratuites 2008	7 884	6 300
Actions gratuites 2009	3 120	766
Nombre d'actions après exercice	2 553 575	2 167 990

Calcul du résultat par action	30/06/2010	30/06/2009
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	9 453	-14 640
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (a)	1 731 998	1 723 598
Nombre moyen pondéré d'actions auto-détenues (b)	-44 094	-40 069
Nombre moyen pondéré d'actions retenues (a-b)	1 687 904	1 683 529
Résultat par action (en euros)	5,60	-8,70

Calcul du résultat dilué par action au 30 juin 2010	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'€)	9 453	9 453	1 731 998	1 731 998	5,46
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	9 453	-44 094	1 687 904	5,60
Actions dilutives au titre de l'exercice des BSA (a)	0	9 453	12 495	1 700 399	5,56
Actions gratuites dilutives	0	9 453	7 066	1 707 465	5,54
Actions à remettre en remboursement des ORA	745	10 199	460 525	2 167 990	4,70

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

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

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	30/06/2010	31/12/2009
Trésorerie et équivalent de trésorerie	46 963	57 411
Concours bancaires et intérêts courus		
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	46 963	57 411

Commentaires sur le tableau des flux de trésorerie :

La ligne "charges calculées" est relative à la quote-part de charges rattachable à l'exercice et liée à l'attribution d'actions gratuites (252 K€).

La ligne "acquisition d'immobilisations" concerne principalement l'augmentation des travaux en cours (18.221 K€) et les dépenses postérieures aux acquisitions capitalisées (1.789 K€).

32. Evènements postérieurs à la clôture

Investissements

La société n'a pas procédé à de nouveaux investissements depuis le 1^{er} juillet 2010.

Financements

Aucun nouveau crédit bancaire n'a été signé postérieurement au 30 juin 2010.

33. Gestion des risques

- Risques liés à l'environnement économique

Le Groupe est exposé à un risque de dégradation de l'environnement économique qui peut affecter les valeurs économiques de ses actifs tels qu'ils ont été retenus à dire d'expert dans ses comptes.

Le tableau ci-après donne la sensibilité de la valeur du portefeuille d'actif, de l'ANR de liquidation de la société et du ratio LTV suivant différents stress.

Stress sur la valeur du portefeuille d'actifs de 447,7 M€	Impact sur la valeur des immeubles (en M€)	Impact sur l'ANR capital dilué (en M€)	Impact sur l'ANR (en %)	Impact sur le ratio LTV (en %)	Ratio LTV (en %)
-2%	-9,0	-9,0	-3,4%	0,7%	36,0%
-5%	-22,4	-22,4	-8,6%	1,9%	37,2%

- Risques liés au marché de l'immobilier tertiaire

Le Groupe est exposée à un risque de dégradation du marché locatif tertiaire qui peut affecter ses revenus locatifs.

Le tableau ci-après donne la sensibilité du chiffre d'affaires, du taux de rendement locatif brut et du taux de rendement locatif net suivant différents stress.

Stress sur un CA prévisionnel brut de 31 M€	Impact sur le CA (en M€)	Impact sur le taux de rendement locatif brut (en %)	Taux de rendement locatif brut (en %)	Impact sur le taux de rendement locatif net (en %)	Taux de rendement locatif net (en %)
-2%	-0,6	-0,2%	8,0%	-0,2%	7,4%
-5%	-1,6	-0,4%	7,7%	-0,4%	7,1%

- Risques liés aux taux d'intérêt

Le Groupe est exposée à un risque d'évolution des taux d'intérêt variables (généralement Euribor 3 mois) qui peut affecter le coût de son endettement.

Le tableau ci-après donne la sensibilité du coût moyen de l'endettement pour les années futures suivant le niveau du taux Euribor 3 mois, compte tenu de l'existence d'instruments de couverture pris par le Groupe.

Année	1%	2%	3%	4%
2010	4,49%	4,49%	4,51%	4,51%
2011	4,47%	4,47%	4,50%	4,50%
2012	4,44%	4,60%	4,77%	4,92%
2013	4,45%	4,59%	4,73%	4,86%
2014	3,76%	4,13%	4,50%	4,85%

Par ailleurs, l'évolution de la courbe des taux qui est utilisée pour la détermination de la valeur de marché des instruments de couverture est susceptible de se traduire par les impacts suivants :

- Hausse de la courbe des taux = diminution de la valeur portée au passif (ou augmentation de la valeur portée à l'actif) pour les instruments de couverture et augmentation du montant des capitaux propres.
- Baisse de la courbe des taux = augmentation de la valeur portée au passif (ou diminution de la valeur portée à l'actif) pour les instruments de couverture et diminution du montant des capitaux propres.

- Risques liés à la liquidité

Les obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA) émises par le Groupe ont vocation à être remboursées en actions, étant précisé qu'il est également envisagé un certain nombre de situations où le remboursement en numéraire des OSRA pourrait intervenir.

Ces situations exceptionnelles de remboursement en numéraire pourraient dans l'hypothèse où elles existeraient, se traduire par un problème de refinancement, voire de liquidité, pour la Société.

- Risques liés aux actions

Le Groupe ne détient pas d'actions cotées en bourse à l'exception de ses actions propres.

Elle est de ce fait exposée pour ce qui concerne les actions détenues en auto-contrôle à la volatilité du marché action et peut subir selon le cas la décote ou la prime de valeur qui peut affecter le cours de bourse de son titre.

Le tableau ci-après donne la sensibilité des actions détenues en autocontrôle et par suite des capitaux propres suivant différents stress.

Stress	Impact sur le cours de bourse (en €)	Impact sur capitaux propres (en M€)
-5%	-4,5	-0,5
-10%	-9,1	-0,8

34. Engagements hors bilan et sûretés réelles

(En milliers d'euros)	30/06/2010	31/12/2009
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées	18 800	7 000
Avals et cautions reçus		
Autres engagements reçus		
Total engagements actif	18 800	7 000
Engagements donnés :		
Hypothèques et nantissements consentis	3 495	3 696
Avals et cautions, garanties donnés		
Engagements d'acquisition d'immeubles de placement	7 292	7 292
Commandes de réparation et d'entretien		
Engagements d'achats de titres		
Engagements de ventes de titres		
Autres engagements donnés		
Total engagements passif	10 787	10 988

- 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 2010 représentent les terrains des tranches 2 à 4 de studios du lendit (7 292 K€).

- Autres restrictions liées aux immeubles de placements :

- Des engagements de détention (pour une durée de 5 ans) ont été pris dans le cadre d'opérations placées sous le régime « SIIC 3 ».
- Certains immeubles ont été acquis par le biais de contrats de crédits bail dont les options d'achat sont actives mais non levées à ce jour (3 immeubles concernés).

35. 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)	30/06/2010	30/06/2009
Rémunération brute	239	239
Rémunération variable		
Prime d'intéressement		
Paiement en actions (actions gratuites mandataires)	156	158
Rémunération globale	395	397

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 2010.

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

36. Effectifs

Effectifs	Cadres	Non cadres	Total
Total des effectifs	11	1	12

La société comprend douze salariés à la clôture de l'exercice et trois mandataires sociaux dirigeants.

Dans le cadre du Droit Individuel à la Formation, les salariés avaient acquis au 31 décembre 2009, 540 Heures.

Foncière Paris France

*Comptes semestriels consolidés résumés
Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2010*

FONCIERE PARIS FRANCE

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Comptes semestriels consolidés résumés
Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2010

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

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 1^{er} janvier au 30 juin 2010, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration, dans un contexte de marché décrit dans la note 12 « Marché » du rapport semestriel d'activité. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. 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 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 semestriels consolidés résumés concernant les évolutions des règles et méthodes comptables.

2. 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.

Foncière Paris France

*Comptes semestriels consolidés résumés
Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2010*

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Courbevoie, le 23 juillet 2010

Les Commissaires aux Comptes

**DELOITTE &
ASSOCIES**

LAURE SILVESTRE-SIAZ

MAZARS

GILLES MAGNAN
