

DOCUMENT DE REFERENCE & RAPPORT FINANCIER 2008



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 1^{er} avril 2009, conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il ne pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Conformément à l'article 28 du Règlement européen n°809/2004 du 29 avril 2004, le présent Document de Référence incorpore par référence les informations suivantes auxquelles le lecteur est invité à se reporter :

- concernant l'exercice clos le 31 décembre 2007 : comptes consolidés et rapport des commissaires aux comptes y afférent, figurant dans le Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 23 avril 2008 et enregistré sous le numéro R.08-0030, en Partie III Section 1 ;
- concernant l'exercice clos le 31 décembre 2006 : comptes consolidés et rapport des commissaires aux comptes y afférent, figurant dans le Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 8 mars 2007 et enregistré sous le numéro R07-0013, en section 20 ;
- concernant l'exercice clos le 31 mars 2006 : comptes annuels et rapport général des commissaires aux comptes y afférent, figurant dans le Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 8 mars 2007 et enregistré sous le numéro R07-0013, en section 20.



Foncière Paris France

Foncière Paris France
Société anonyme au capital de 86 179 900 euros
Siège social : 52, rue de la Bienfaisance, 75008 Paris
414 877 118 RCS Paris

TABLE DES MATIERES

PARTIE I : PRESENTATION DU GROUPE	p. 5
Le message du Président	p. 5
1. Nos points forts	p. 6
2. Direction et contrôle	p. 7
3. Chiffres-clés financiers 2008	p. 8
4. Chiffres-clés du patrimoine	p. 14
5. Panorama des activités du Groupe	p. 15
1- Présentation générale	p. 15
2- Présentation du marché du groupe	p. 15
3- Stratégie du groupe	p. 17
4- Réglementation applicable aux activités du groupe	p. 17
6. Patrimoine	p. 24
1- Les actifs	p. 24
2- Principaux locataires	p. 31
7. Développement durable	p. 32
8. Organisation juridique	p. 33
9. Economie et finances	p. 34
PARTIE II : INFORMATIONS FINANCIERES – RAPPORT DE GESTION	p. 35
1. Activités et faits marquants exercice 2008 et post-clôture	p. 35
1.1 Evènements significatifs intervenus au cours du dernier exercice	p. 35
1.1.1 Patrimoine immobilier	p. 35
1.1.2 Variation du capital social	p. 37
1.1.3 Financement	p. 38
1.1.4 Membres du conseil d'administration	p. 39
1.1.5 Transfert du siège social de la société	p. 39
1.2 Evènements post-clôture	p. 39
2. Résultats des activités	p. 40
2.1 Résultats consolidés du groupe Foncière Paris France	p. 40
2.1.1 Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats	p. 40
2.1.2 Analyse du bilan	p. 40
2.1.3 Analyse de la rentabilité	p. 40
2.1.4 Analyse de la structure financière	p. 41
- Situation financière	p. 41
- Capitaux de l'émetteur	p. 41
- Flux de trésorerie	p. 41
- Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	p. 42
2.1.5 Déclaration négative quant à un éventuel changement significatif de la situation financière et commerciale	p. 42
2.2 Résultats sociaux de la société Foncière Paris France	p. 42

2.2.1	Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats	p.	42
2.2.2	Analyse de la croissance	p.	42
2.2.3	Analyse de la rentabilité	p.	42
2.2.4	Analyse de la structure financière	p.	43
2.3	Principales filiales	p.	43
2.4	Informations sur les tendances	p.	43
2.5	Trésorerie et capitaux du Groupe	p.	44
3.	Gouvernement d'entreprise	p.	45
3.1	Direction de la Société	p.	45
3.2	Conseil d'administration	p.	46
3.2.1	Composition du Conseil d'administration et liste des mandats de chaque administrateur	p.	46
3.2.2	Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration	p.	54
	- Organisation du Conseil d'administration	p.	54
	- Délibérations du Conseil d'administration	p.	54
	- Pouvoirs du Conseil d'administration	p.	55
	- Missions	p.	56
	- Bilan d'activité	p.	57
3.2.3	Comités spécialisés	p.	57
	- Comité d'audit et de suivi des risques	p.	57
	- Comité des nominations et des rémunérations	p.	58
	- Comité d'Investissement	p.	59
3.3	Rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux et aux administrateurs	p.	59
3.3.1	Adhésion aux recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées	p.	59
3.3.2	Rémunérations et avantages en nature versés aux dirigeants mandataires sociaux	p.	59
	- Montants	p.	59
	- Rappel des critères de détermination de la rémunération variable	p.	62
3.3.3	Rémunération des administrateurs : jetons de présence	p.	63
3.3.4	Montants des engagements de retraites et autres avantages	p.	64
3.3.5	Options de souscription d'actions des dirigeants	p.	64
4.	Développement durable	p.	65
4.1	Informations sociales	p.	65
4.1.1	Effectifs du Groupe	p.	65
4.1.2	Accords de participations, options de souscription d'actions et actions gratuites des salariés de la Société	p.	65
4.1.3	Equipe et politique de ressources humaines	p.	66
4.2	Informations environnementales	p.	67
5.	Perspectives et gestion des risques	p.	68
5.1	Perspectives	p.	68
5.2	Facteurs de risques et assurances	p.	69
5.2.1	Risques industriels et environnementaux	p.	69
5.2.2	Risques juridiques	p.	75
5.2.3	Risques de marché	p.	76

5.2.4	Assurances et couverture des risques	p.	79
5.2.5	Gestion des risques	p.	79
6.	Capital et actionariat du Groupe	p.	80
6.1	Informations relatives au capital	p.	80
6.2	Actionariat du Groupe	p.	81
6.3	Dividendes versés au titre des trois derniers exercices	p.	84
6.3.1	Politique de distribution des dividendes	p.	84
6.3.2	Tableau de distribution des dividendes sur les trois derniers exercices	p.	84
6.4	Opérations afférentes aux titres de la Société	p.	85
6.5	Informations diverses	p.	86
7.	Assemblée générale du 17 mars 2009	p.	88
PARTIE III : INFORMATIONS FINANCIERES			p. 101
1.	Comptes consolidés	p.	101
2.	Comptes sociaux	p.	129
3.	Annexes au rapport de gestion : tableau des cinq derniers exercices	p.	146
4.	Rapports des commissaires aux comptes	p.	147
PARTIE IV : INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES			p. 158
1.	Informations à caractère général	p.	158
2.	Capital social et statuts	p.	159
2.1	Statuts	p.	159
2.2	Capital social	p.	162
3.	Nantissements - Hypothèques	p.	168
4.	Pacte d'actionnaires	p.	168
5.	Organigramme du groupe	p.	168
6.	Opérations avec des apparentés	p.	169
7.	Contrats importants	p.	169
8.	Procédure judiciaire et arbitrage	p.	169
9.	Expertise	p.	169
10.	Personnes responsables – Accès à l'information financière	p.	173
10.1	Responsable de l'information financière	p.	173
10.2	Contrôleurs légaux des comptes	p.	174
10.3	Calendrier de communication financière	p.	175
10.4	Documents accessibles au public	p.	175
11.	Rapport du Président du Conseil	p.	176
12.	Table de concordance	p.	191

PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DU GROUPE

Le message du Président

« FPF poursuit son développement en 2009 »

En Ile de France, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a connu en 2008, une forte chute des transactions. Avec environ 8,5 milliards d'euros il baisse de plus de 58% et est revenu au niveau de 2004. Cette chute a pour origine la très forte contraction des moyens de financement des investisseurs. Les nouveaux crédits bancaires ont été rares et les émissions de capital sur le marché encore davantage.

Le marché locatif s'est plutôt bien tenu avec 2,4 M m² de demande placée en 2008 (-14% par rapport à 2007) et des valeurs locatives relativement stables sur la Région Parisienne et en très légère baisse à partir de la fin de l'année dans les quartiers d'affaires traditionnels à Paris et à la Défense.

Pour 2009, le ralentissement économique devrait peser sur les valeurs locatives, mais les perspectives de diminution des loyers tertiaires resteront limitées, car le taux de vacance en immobilier d'entreprise est historiquement bas (5,4%) en Région Parisienne et l'offre de nouveaux immeubles est en très forte diminution du fait de la raréfaction desancements de nouveaux projets. Le marché locatif devrait quant à lui rester relativement actif, animé par la volonté de certains utilisateurs de rechercher de nouvelles économies et de réaliser de nouveaux gains de productivité, quitte à changer de localisation.

Dans ce contexte, votre Société qui ambitionne un développement régulier de sa performance dans le temps, a volontairement limité ses acquisitions en 2008 avec seulement 11 Millions d'euros d'investissements concentrés sur des immeubles d'activités à rendements élevés.

En outre, et afin d'augmenter sa capacité d'investissement future, elle a vendu deux immeubles de bureaux à Paris et à Saint Maurice, pour un montant total de 40 millions d'euros, soit un prix légèrement supérieur à leur valeur d'expertise 2007.

Foncière Paris France a également accru ses lignes bancaires d'une capacité supplémentaire de 50 M€ au cours de l'année 2008 dans de bonnes conditions. 40 M€ sur ces 50 M€ n'ont pas été tirés fin 2008 et sont disponibles pour 2009. Son ratio de Loan to value (LTV), calculé sur l'endettement net de la trésorerie disponible, s'élevait ainsi à 25% au 31 décembre 2008. Ce faible niveau est pertinent, à notre avis, dans un contexte de baisse de valeur des actifs et utile pour saisir des opportunités futures.

Votre société aborde ainsi l'année 2009 avec une structure financière très solide, mais aussi avec un patrimoine susceptible de procurer un résultat courant d'exploitation très satisfaisant.

Notre portefeuille d'actifs présente en effet un excellent taux d'occupation, une très bonne dispersion des risques locatifs et des niveaux de loyers attractifs en adéquation avec le marché. En outre, aucune échéance de baux significative ne se présentera en 2009 ni d'ailleurs en 2010.

Enfin, parce qu'elle en attend un impact positif sur ses résultats en 2009 et surtout en 2010, FPF n'a pas différé ou ralenti ses opérations de réhabilitation lourde ou de développements neufs, lancées ou en cours de lancement à Rueil et Saint Denis. Ces opérations qui seront livrées début 2009 et mi 2010 représentent au total 37.000 m² de bureaux et 16.000 m² d'activités.

Elles sont pré - louées pour 40.000 m² et font l'objet de marques d'intérêt de locataires potentiels pour les 13.000 m² restants.

Au-delà de ces développements dont le financement est sécurisé, FPF entend être présente sur le marché de l'investissement pour des acquisitions opportunistes de nature à renforcer la performance de son portefeuille d'actifs.

Par ailleurs, votre Société restera active en 2009 sur le marché de ses propres actions, profitant de l'opportunité de cours extrêmement décotés pour racheter une certaine quantité de titres, et si cela est dans l'intérêt de ses actionnaires, éventuellement en annuler une partie, comme elle l'a fait en fin d'année 2008. Une résolution dans ce sens est proposée à votre prochaine Assemblée Générale.

S'agissant des résultats 2008, ils sont satisfaisants dans la situation actuelle :

Le cash flow courant consolidé se situe à 18 M€ et progresse de 24% par rapport à 2007. Le résultat consolidé, qui enregistre l'impact des baisses de valeur du portefeuille d'actifs pour un montant total de 22,8 M€, ressort négatif à - 6,6 M€.

Le résultat social s'élève quant à lui à 6,3 M€.

L'actif net réévalué (ANR) par action recule de 144 € à 134 € ;

Cette baisse limitée témoigne de la création de valeur que la société a réalisée en 2008, sur certains immeubles, qui compense partiellement la baisse des valeurs de marché constatée sur le reste du portefeuille.

Dans ce contexte, votre Conseil vous propose de reconduire le dividende au même niveau que l'an dernier soit 5,50 € par action.

La déception de l'année est évidemment le parcours boursier de notre action. Le titre FPF n'a pas échappé au violent mouvement de baisse observé en 2008 sur toutes les valeurs cotées, foncières comprises. Le marché l'a toutefois sensiblement moins sanctionné (- 25% sur l'année, au lieu de - 29% pour la moyenne des foncières françaises) que celui d'autres sociétés en prenant en considération son profil défensif et la faiblesse de son endettement.

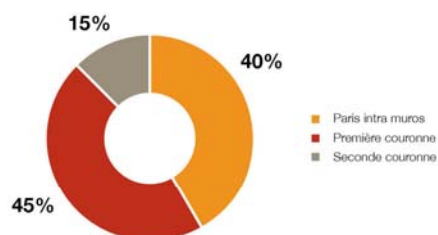
Au prix de l'action fin 2008, soit environ 90 euros, un acheteur de titres FPF achète en réalité un portefeuille immobilier tertiaire de qualité en Région Parisienne sur la base d'un taux de capitalisation de l'ordre de 12% !

Cette situation est exceptionnelle et ne devrait pas se poursuivre durablement. Nous espérons que le retour des investisseurs sur le marché actions se traduira par une hausse de la valeur du titre, reconnaissant celui-ci comme une véritable valeur de rendement et de croissance.

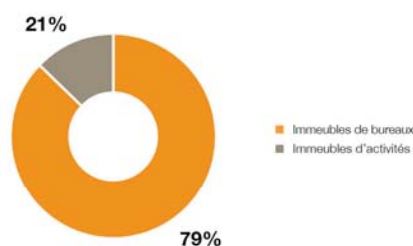
1. Nos points forts

Avec un patrimoine diversifié d'actifs immobiliers tertiaires de 388,2 M€, situé à Paris et en Région Parisienne, Foncière Paris France représente un vecteur d'investissement particulièrement intéressant pour des actionnaires recherchant un rendement élevé récurrent et une valorisation à moyen terme de leur investissement.

Localisation du patrimoine



Nature du patrimoine



Le patrimoine de Foncière Paris France est composé d'immeubles de bureaux et d'activités exclusivement situés à Paris et en Région Parisienne. Ces immeubles sont de taille moyenne et accueillent des entreprises de tous secteurs.

Ces immeubles sont implantés dans des zones d'activités tertiaires confirmées ou en développement, assurant un rendement locatif immédiat élevé et pour certains d'entre eux présentant des perspectives de forte valorisation à moyen terme.

2. Direction et contrôle

Jean Paul Dumortier : Président Directeur Général.

Jean Paul Dumortier a plus de vingt ans d'expérience dans l'immobilier, comme directeur des activités immobilières de la Caisse des dépôts, comme Président Directeur Général de la société Foncière des Pimonts (depuis dénommée ICADE), puis Président Directeur Général de EMGP jusqu'en avril 2005 (depuis dénommée ICADE), ces deux sociétés ayant été des sociétés foncières cotées à la bourse de Paris (groupe ICADE). Il est âgé de 60 ans, diplômé en droit, ancien élève de Sciences Politiques Paris et de l'ENA. Jean Paul Dumortier est également le Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF).

Didier Brethes : Directeur Général Délégué.

Didier Brethes a plus de vingt ans d'expérience dans la finance, d'abord dans le capital investissement, puis au cours des dix dernières années dans l'immobilier, principalement comme Directeur Général de la société Foncière des Pimonts (depuis dénommée ICADE) de 1995 à 2003 puis comme Directeur Général de CDC IXIS Immo (depuis dénommée AEW EUROPE) de 2000 à 2003, cette société ayant été l'asset manager immobilier du groupe Caisse des dépôts. Il est âgé de 50 ans, diplômé en sciences économiques, ISG et expert comptable diplômé.

Patrick Béghin : Directeur Général Délégué.

Patrick Béghin a d'abord exercé des responsabilités financières dans l'aménagement urbain puis dans la réalisation de grands équipements culturels : Parc de la Villette, Grande Arche de la Défense.

Il s'est ensuite consacré, pendant une quinzaine d'années, au développement de grands projets d'immobilier d'entreprise : en Europe Centrale (60.000 m² de bureaux à Prague, Budapest et Varsovie), à La Défense puis au Nord de Paris où il a été durant ces sept dernières années jusqu'en juillet 2005, le Directeur Général Délégué de la Compagnie EMGP (depuis dénommée ICADE) (restructuration et développement d'un parc de 400.000 m² de bureaux et d'activités). Il est âgé de 61 ans, diplômé en droit, en urbanisme et sciences politiques.

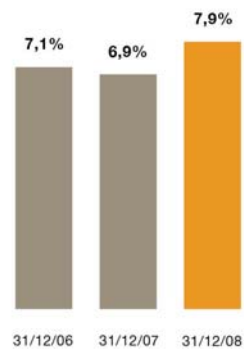
La Société est représentée à l'égard des tiers par Monsieur Jean-Paul Dumortier, Directeur Général, qui exerce également la fonction de Président du Conseil d'administration de la Société.

Par décision en date du 8 juillet 2005, le Conseil d'administration de la Société a en effet choisi de confier la Direction Générale de la Société au Président du Conseil d'administration et a nommé Monsieur Jean-Paul Dumortier aux fonctions de Président et de Directeur Général. Ce mode d'exercice de la direction générale de la Société par son Président a été confirmé par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 24 avril 2008.

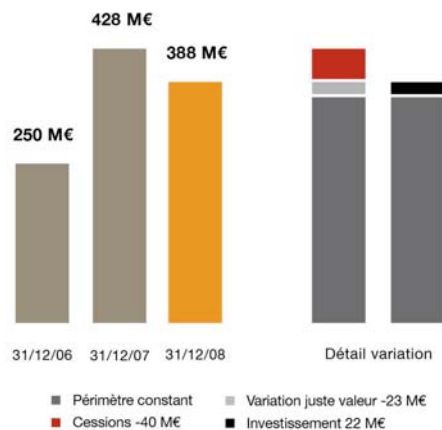
Par décisions en date du 8 juillet 2005 et du 8 novembre 2005, le Conseil d'administration a respectivement nommé Monsieur Didier Brethes et Monsieur Patrick Béghin chacun aux fonctions de Directeur Général Délégué de la Société.

3. Chiffres-clés financiers 2008

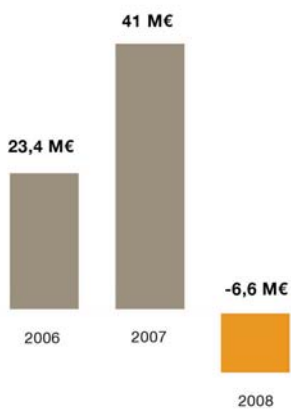
Rendement brut locatif



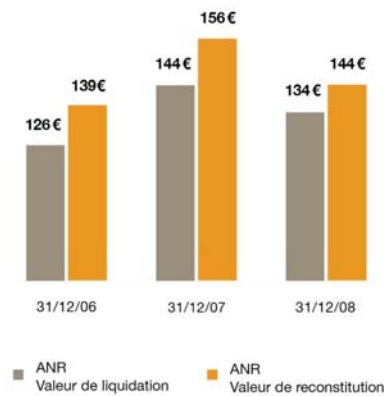
Valeur du patrimoine



Résultat net consolidé



Actif net réévalué par action



La variation de la valeur du patrimoine hors droits entre le 31 décembre 2007 et le 31 décembre 2008 de -9.3% (- 40 M€) provient pour -5.4% de la baisse de valeur des immeubles (- 23 M€), pour -9.3% (- 40 M€) des cessions et pour + 5,1% des investissements (+ 22 M€).

Les rendements bruts locatifs correspondent aux loyers annuels prévus sur la valeur du portefeuille existant à la date spécifiée.

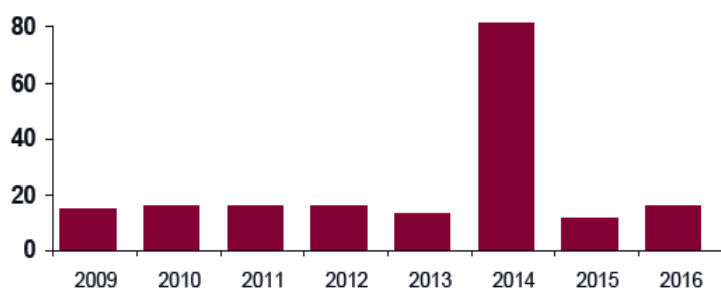
L'actif net réévalué (non audité) a été calculé par la Société suivant une méthode détaillée en page 12.

Bilan au 31/12/2008



La Société dispose au 31 décembre 2008 d'une structure financière solide avec 287 M€ de fonds propres et quasi fonds propres et un endettement net de trésorerie disponible de 101 M€. Son portefeuille d'actifs valorisé en valeur liquidative (hors droits) représente 388,24 M€.

Echéancier de la dette bancaire en M€



Au cours de l'année 2008, la Société a accru ses lignes bancaires d'une capacité supplémentaire de 50 M€ dont 40 M€ n'ont pas été tirés fin 2008 et sont disponibles pour 2009.

La Société a structuré son endettement de façon à être peu sensible à l'évolution des taux monétaires. Pour ce faire, elle a largement utilisé des instruments de couverture de type swap taux fixe contre taux variable, 94 % de la dette étant ainsi couverte.

Le coût moyen de la dette en 2008 est ressorti à 4,7%.

Son ratio de Loan to Value (LTV), calculé sur l'endettement net de la trésorerie disponible, s'élevait à 25% au 31 décembre 2008. En outre, aucune échéance significative de sa dette n'apparaît avant 2014.

Evolution du cours de bourse depuis l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Nyse Euronext Paris :

Les actions de Foncière Paris France sont cotées sur NYSE Euronext Paris, Compartiment B depuis le 27 mars 2006.

Les références boursières sont les suivantes :

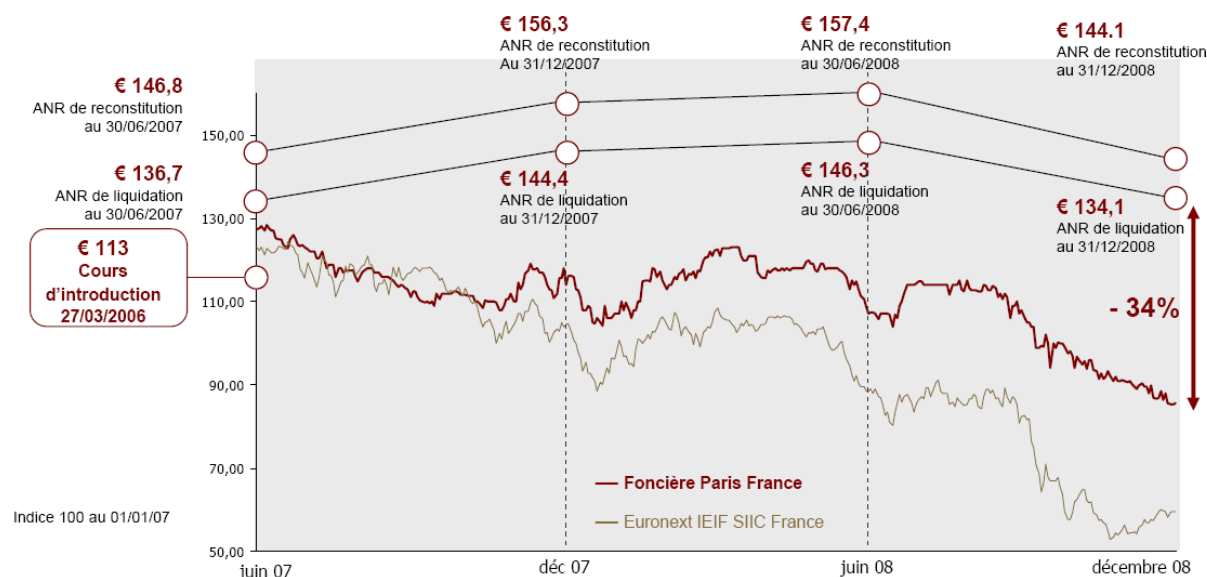
Code Isin : FR0010304329

Code Reuters : SFPI.PA

Code Bloomberg : FR0010304329

La capitalisation boursière de Foncière Paris France s'élevait ainsi au 31 décembre 2008 à 152,5 M€.

La performance boursière de la Société depuis juin 2007 peut être visualisée grâce au graphique ci-dessous :



L'action Foncière Paris France a ainsi été introduite à 113 €. Le premier cours de bourse du 27 mars 2006 a clôturé à 124,50 €.

En 2006, le cours le plus bas a été de 105 € et le plus haut de 132 €.

En 2007, le cours le plus bas a été de 108 € et le plus haut de 144,49 €.

En 2008, le cours le plus bas a été de 84 € et le plus haut de 123,20 €.

Le cours de l'action de la Société au 31 décembre 2008 présente une décote de 34 % par rapport à l'actif net réévalué par action (en valeur liquidative).

La Société présente des comptes consolidés en normes IFRS concernant son exercice clos au 31 décembre 2008.

Les principaux éléments synthétiques de sa situation financière sont les suivants :

Bilan consolidé résumé en M€ au 31 décembre 2008 et au 31 décembre 2007 :

Actif	31/12/08	31/12/07	Passif	31/12/08	31/12/07
Immobilisations corporelles	14,2	2,0	Fonds propres	238,0	270,4
Immeubles de placement	388,2	428,3	ORA	49,0	49,0
Autres actifs	12,8	10,1	Dette financière	159,9	162,7
Trésorerie et équivalents	59,2	57,8	Autres dettes	27,6	16,1
TOTAL	474,5	498,2	TOTAL	474,5	498,2

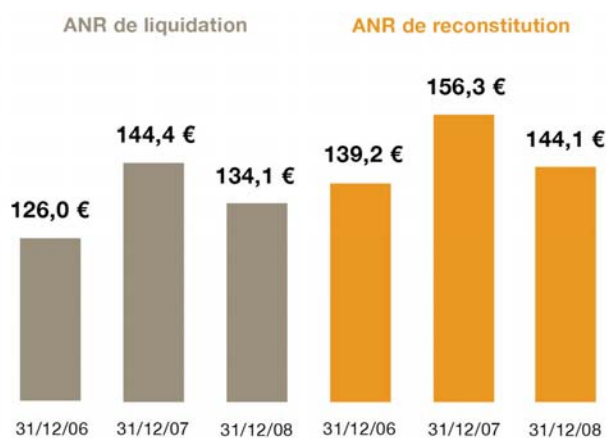
Compte de résultat consolidé résumé en M€ au 31 décembre 2008 et au 31 décembre 2007 :

M€	2008 12 mois	2007 12 mois
Loyers nets	28,7	21,9
Charges d'exploitation	5,6	3,3
Résultat opérationnel courant	23,0	18,6
Variation de juste valeur et résultat de cession	-22,1	29,5
Résultat opérationnel	0,9	48,1
Charges financières	-7,5	-7,1
Impôts	0,0	0,0
Résultat net	-6,6	41,0

Tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2008 et au 31 décembre 2007 :

M€	31/12/08 12 mois	31/12/07 9 mois
Variation de trésorerie lié à l'activité	21,3	23,3
Variation de trésorerie lié aux investissements	9,4	-90,7
Variation de trésorerie lié aux financements	-29,3	114,8
Variation de trésorerie nette	1,4	47,4
Trésorerie ouverture	54,9	7,5
Trésorerie clôture	56,3	54,9

Evolution de l'ANR par action :



L'ANR de la Société est présenté sur la base du capital dilué après retraitement des valeurs mobilières donnant accès au capital à la date du 31 décembre 2008 à partir des données des comptes consolidés (le calcul du capital dilué ne tient pas compte des actions pouvant résulter de l'exercice des BSA).

En conséquence, l'ANR de liquidation correspond à la valeur des capitaux propres du bilan consolidé augmentée du montant des obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA) après retraitement du coupon couru, et l'ANR de liquidation par action correspond à cette base divisée par un total représentant le nombre d'actions du 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 rajouté un montant représentant 6.2% de la valeur économique des actifs immobiliers qui correspond aux frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires et frais annexes) ou 1.8% pour ce qui concerne les immeubles neufs.

L'ANR de liquidation s'établit à 289 M€. Il est calculé sur la base de la valorisation hors droit des actifs immobiliers retenue par l'expert au 31 décembre 2008, soit 388.2 M€ qui est prise en compte en juste valeur dans les comptes consolidés. Les projets en cours de construction sont retenus pour leur coût de revient à la date du 31 décembre 2008, sans prise en compte des plus values latentes pouvant résulter d'une valorisation de marché.

L'ANR de reconstitution s'élève quant à lui à 310 M€.

Sur ces bases de capital dilué, l'actif net réévalué par action, en valeur de liquidation (ou hors droits) est de 134.1 € et l'ANR par action en valeur de reconstitution (ou droits inclus) s'élève à 144.1 €.

Méthodologie employée pour déterminer la valeur vénale des actifs :

Le portefeuille de la Société est évalué chaque semestre 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 des recommandations communes CNC/COB de février 2000 (rapport du groupe de travail « Barthès de Ruyter »). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS). L'approche de la valeur vénale est approchée suivant la méthode du « Discounted Cash Flow » avec un recoupement par une seconde méthode dite par comparaison.

Une expertise a été réalisée par CBRE Valuation, sis 145-151, rue de Courcelles à Paris (75017), en date du 31 décembre 2008 et porte sur la totalité des 40 immeubles composant le patrimoine de la Société à cette date.

Aux termes de l'expertise susdite, la méthodologie utilisée par l'expert est la suivante :

Valeur vénale :

« Les valeurs ont été établies pour chaque immeuble en procédant comme suit :

Premièrement, la valeur locative de marché des locaux est calculée comme s'ils étaient proposés sur le marché sans convenance particulière. Elle suppose, pour l'immobilier d'entreprise, la totalité des charges refacturées aux locataires.

La vacance structurelle qui suppose qu'une partie des locaux sera vacante en permanence est parfois retenue.

La valeur locative qui en découle ne valorise pas les surfaces structurellement vacantes et retranche les charges correspondantes.

Deuxièmement, la valeur vénale des biens supposés loués à leur valeur locative de marché est calculée grâce à la synthèse des deux méthodes suivantes :

méthode dite par « capitalisation du revenu », consistant à capitaliser la valeur locative de marché, après déduction de la vacance structurelle le cas échéant, à l'aide d'un taux de rendement net théorique susceptible d'être retenu par un investisseur dans le contexte actuel, et ce dans l'optique d'un bail commercial classique de type 3/6/9 ans.

Méthode dite par « comparaison directe », consistant à procéder par recoupement avec des prix au m² obtenus par comparaison pour des transactions portant sur des locaux identiques ou tout du moins comparables.

Troisièmement, la valeur vénale des biens est calculée compte tenu de leur état actuel d'occupation (valeur vénale « occupée ») en appliquant des méthodes distinctes selon la nature du bail :

pour les baux de locaux à usage de bureaux ou d'activités, actualisation de la différence entre la valeur locative de marché et le revenu net perçu (c'est-à-dire le loyer perçu moins les charges non récupérées) sur la période restant à courir au bail en cas de revenu inférieur à la valeur locative de marché, le propriétaire ne pouvant augmenter le loyer qu'à l'échéance du bail, sur la fin de la période triennale en cours en cas de surloyer, le locataire pouvant à cette échéance quitter les locaux ou renégocier son loyer.

Pour les baux de locaux à usage de commerces, le principe est le même. Par contre, le loyer étant plafonné en fin de bail, quand il est inférieur à la valeur locative de marché, la différence entre le revenu net et la valeur locative de marché est actualisée sur une période généralement minimale de 9 ans.

Quand le taux de rendement effectif net obtenu par les méthodes ci-dessus paraît trop faible par rapport au taux admissible sur le marché de l'investissement, il est retenu un taux en adéquation avec le marché (et non pas l'actualisation de la différence entre le loyer et la valeur locative de marché).

L'étude réalisée par CBRE, pour le calcul de la valeur vénale compte tenu de l'occupation des biens, prend en compte les loyers perçus à cette date. Toutefois, les informations concernant les nouvelles locations ont été prises en compte lorsqu'elles ont été communiquées.

Conformément aux instructions de l'Autorité des Marchés Financiers, les valeurs de reconstitution sont données droits et frais d'acquisition compris pour tous les immeubles, y compris les immeubles neufs encore soumis au régime de la TVA immobilière.

Les valeurs de réalisation s'entendent donc hors droits et hors frais.

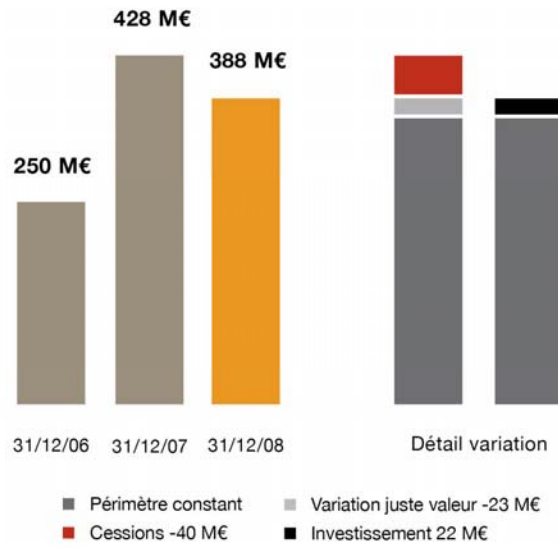
Les droits de mutation sur la cession d'immeubles ont été provisionnés à hauteur de 6,20 % pour les locaux de plus de cinq ans quelle que soit la nature du bien, et à hauteur de 1,80 %, pour les immeubles neufs (de moins de cinq ans) et les terrains.

Les loyers et valeurs locatives qui apparaissent dans l'étude doivent s'entendre annuellement hors TVA ou hors droit au bail.

Les valeurs vénales retenues par CBRE comprennent d'une part, l'assiette foncière et d'autre part, la valeur des constructions avec celle des équipements généralement considérés comme immeubles par destination. ».

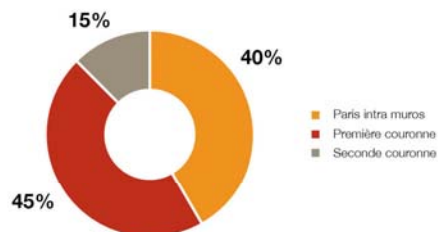
4. Chiffres-Clés du patrimoine

Evolution du portefeuille d'Actifs :

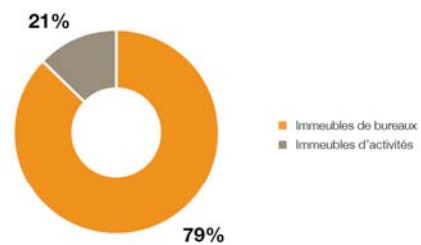


Répartition géographique des actifs : principalement situés à Paris et Proche Couronne :

Localisation du patrimoine



Nature du patrimoine



5. Panorama des activités du Groupe

5.1 - Présentation générale

La Société exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de louer, des immeubles d'entreprise. A ce titre, la Société ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

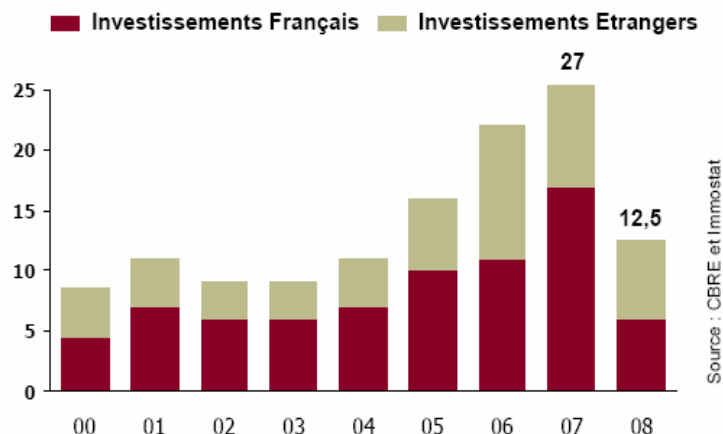
5.2 - Présentation du marché du Groupe

Le marché dans lequel s'inscrit la stratégie et le positionnement de la Société est important. Il existe en effet près de 50 millions de m² d'immeubles de bureaux dans la région parisienne.

A la suite de plusieurs années de volumes de transactions élevés, le marché sur lequel intervient la Société a connu en 2008, une chute importante des volumes de transactions, de l'ordre de 58 % par rapport à l'année 2007, ainsi qu'une baisse sensible des prix, comprise entre - 7 et - 15 % plus marquée à Paris, dans les quartiers d'affaires traditionnels.

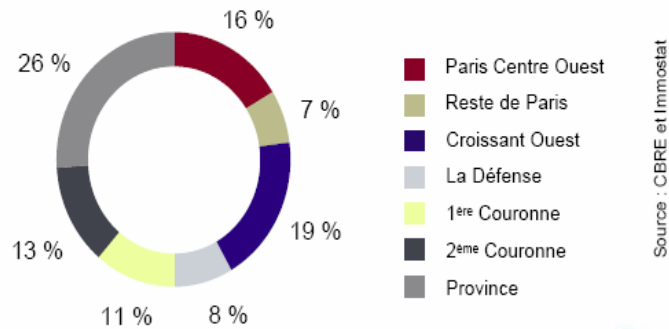
La crise financière que traversent les banques a eu pour conséquence une très forte diminution des capacités de financement octroyées aux investisseurs dans l'immobilier et a conduit à ce phénomène de baisse très significative des volumes de transaction avec la quasi disparition des transactions supérieures à 150 M€.

Investissements en immobilier d'entreprise en France en Milliards d'€



Les volumes d'investissement sont demeurés concentrés en Région parisienne.

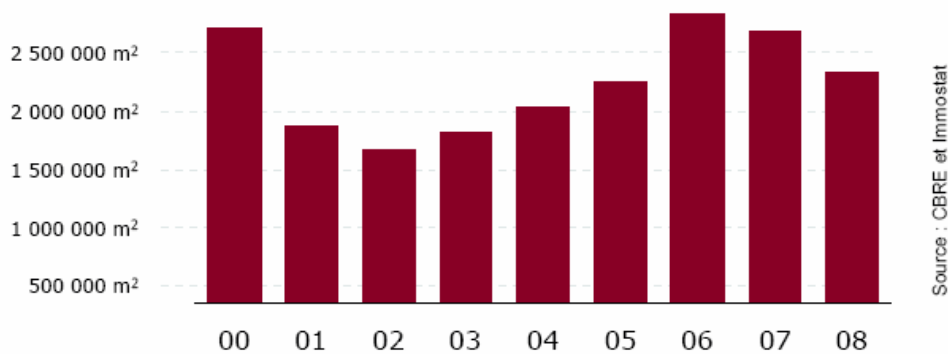
2008-Répartition géographique des investissements



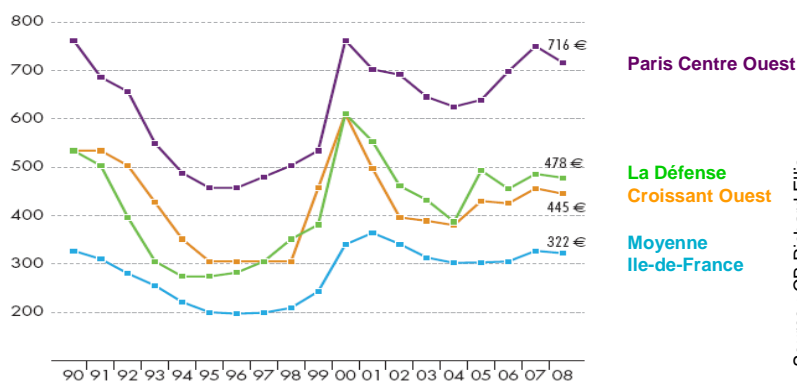
Le marché locatif s'est plutôt bien maintenu tenu avec 2,4 M de m² de volumes placés en 2008 (-14% par rapport à 2007) et un maintien des valeurs locatives sur la région parisienne en légère baisse toutefois depuis la fin de l'année dans les quartiers d'affaires traditionnels à Paris et à la Défense.

Les taux de vacance restent faibles dans les principales zones tertiaires de la Région parisienne.

Évolution de la demande placée - milliers de m²



Évolution des loyers faciaux moyens : Immeubles neufs ou rénovés - € courants HT HC/m²/an



5.3 - Stratégie du Groupe

La Société a adopté un positionnement particulier sur ce marché qui exclut, pour le moment, des investissements dans les quartiers centraux des affaires (le triangle d'or à Paris et le secteur de la Défense) pour des raisons de rendements locatifs insuffisants au regard des prix d'acquisition.

Elle a également privilégié un développement sur certaines niches dont les niveaux de croissance sont plus importants et qui lui assurent un rendement élevé.

La Société adapte ses objectifs d'investissement en fonction de son environnement notamment financier.

Ainsi, dans le contexte actuel de crise économique, elle a choisi en 2008 de limiter son programme d'acquisition à 11 M€ répartis sur trois actifs à fort rendement, et de centrer ses priorités sur la réhabilitation de son site de Rueil et la construction d'ensembles immobiliers à Saint-Denis, pour une surface utile louable de l'ordre de 51 000 m² dont près de 75 % ont été préalablement louées à d'importants utilisateurs.

La Société poursuivra en 2009 son programme de rénovation sur trois sites à fort potentiel de création de valeur et demeurera présente sur le marché de l'investissement pour des acquisitions opportunistes procurant un niveau de rendement élevé venant ainsi renforcer la performance de son portefeuille d'actifs.

Elle a par ailleurs, renforcé sa capacité d'investissement en 2008, en procédant, d'une part, à la vente de deux actifs à un prix légèrement supérieur à leur valeur d'expertise 2007, pour 40 M€, et d'autre part, en accroissant ses lignes bancaires d'une capacité supplémentaire de 50 M€.

La Société dispose en fin d'année 2008 d'une structure financière très solide avec une importante trésorerie et un ratio d'endettement net de 25%.

5.4 - Réglementation applicable aux activités du Groupe

Réglementation relative à la santé

Amiante

Longtemps utilisée dans le secteur de la construction pour ses propriétés d'isolation thermique, phonique, et de protection des structures contre les incendies, l'utilisation de l'amiante est interdite en France depuis le 1er janvier 1997, pour tous les immeubles bâtis dont le permis est délivré depuis le 1er juillet 1997, en raison de ses effets cancérogènes.

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante est définie aux articles R.1334-14 à R.1334-29 du Code de la santé publique.

Aux termes de la réglementation, le propriétaire d'un actif immobilier bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, est tenu de rechercher la présence d'amiante dans l'immeuble qu'il détient, d'élaborer et de mettre à jour le dossier technique amiante. Ce dossier renseigne la localisation et l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante. Il indique également les travaux de retrait et de confinement effectués, le suivi de son état de conservation, ainsi que les consignes de sécurité à observer lors des procédures d'intervention, de gestion et d'élimination des déchets amiantés.

Lorsque l'établissement du dossier technique amiante révèle la présence d'amiante, le Code de la santé publique prévoit qu'en fonction de la quantité d'amiante décelée (article R.1334-18), le propriétaire doit alors faire vérifier périodiquement l'état de conservation des flocages, calorifugeages et des faux plafonds, ou, en fonction de l'état de dégradation de l'amiante, procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante devant être achevés dans un délai de 36 mois à compter de la date du rapport du contrôle réalisé sauf prorogation sollicitée par le propriétaire pour réaliser les travaux dans un immeuble de grande hauteur.

Le propriétaire met le dossier technique à la disposition des occupants de l'immeuble et le communique à toute personne effectuant des travaux dans l'immeuble ainsi, à leur demande, qu'à divers organismes.

Chacun des actifs du Groupe a fait l'objet de diagnostics visant à repérer l'éventuelle présence d'amiante et toutes les mesures requises par la réglementation en cas de présence d'amiante ont été mises en œuvre (*Voir ci-après Partie 2, paragraphe 5.2.1*).

Prévention du saturnisme

La réglementation relative à la lutte contre le saturnisme résultant des articles L1344-1 et suivants du Code de la santé publique concerne les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949. Les actifs immobiliers détenus par le Groupe ne comprenant pas ce type d'immeuble, ne rentrent pas dans le champ d'application de cette réglementation.

Prévention du risque de légionellose

Les légionelles, bactéries responsables de nombreuses maladies, peuvent proliférer dans les réseaux et équipements dans lesquels circule de l'eau et dont la température est comprise entre 25 et 45°. Le risque de prolifération est important s'agissant notamment des installations d'eau chaude sanitaire (par exemple, douches) et de traitement de l'air (par exemple, tours aéroréfrigérantes).

A la date de dépôt du présent document de référence, aucun rapport de recherche de légionellose dans les installations concernées des actifs de la Société n'a mis en évidence la présence de légionellose.

Réglementation relative à la sécurité des personnes

Etat des installations intérieures de gaz et d'électricité

Les réglementations relatives à la vérification de l'état des installations intérieures de gaz et d'électricité résultant respectivement des articles L.134-6 et L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation concernent les immeubles à usage d'habitation dont lesdites installations ont été réalisées depuis plus de 15 ans. Les actifs immobiliers détenus par le Groupe ne comprenant pas ce type d'immeuble, ne rentrent pas dans le champ d'application de cette réglementation.

Ascenseurs

Les articles R125-2 à R125-2-6 du Code de la construction et de l'habitation prévoient, afin d'assurer le maintien des ascenseurs en bon état de fonctionnement et la sécurité des personnes, la conclusion de contrats d'entretiens comportant des clauses minimales réglementaires avec des entreprises dont le personnel a reçu une formation appropriée, et la réalisation d'un contrôle technique de l'installation tous les 5 ans.

En outre, les ascenseurs installés avant le 27 août 2000 qui ne répondent pas aux objectifs de sécurité fixés par l'article R.125-1-1 du Code de la construction et de l'habitation doivent être dotés de dispositifs de sécurités énumérés par l'article R. 125-1-2 du même code, selon un calendrier en 3 étapes dont la 1^{ère} initialement fixée au 3 juillet 2008 a récemment été portée au 31 décembre 2010.

Le Groupe respecte parfaitement ces dispositions.

Immeubles de grande hauteur

Les sociétés foncières sont de façon générale assujetties à l'application de la réglementation applicable aux Immeubles de Grande Hauteur. A la date de dépôt du présent document de référence, le Groupe ne détient pas d'immeuble de grande hauteur.

Etablissements recevant du public (ERP)

La réglementation qui s'applique aux Etablissements Recevant du Public (ERP) est définie aux articles R.123-1 à R.123-55 du Code de la Construction et de l'Habitation, et a pour objet de fixer les dispositions destinées à assurer la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique. Le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public (ERP) est en outre contenu dans l'arrêté du 25 juin 1980 modifié.

Constituent des Etablissements Recevant du Public (ERP) tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquelles les personnes sont admises, soit librement soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque ou dans lesquelles sont tenues des réunions ouvertes au public, toutes les personnes admises dans l'établissement, à quelque titre que ce soit, étant considérées comme faisant partie du public, en plus du personnel.

Le Code de la Construction et de l'Habitation classe les ERP par catégories, en fonction de l'effectif du public et du personnel.

Pour tous les ERP, les travaux de création, d'aménagement ou de modification, ne peuvent être exécutés qu'après autorisation du maire donnée après avis de la commission de sécurité compétente. Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire celui-ci tient lieu d'autorisation.

La création d'un ERP de 1^{ère} catégorie dans une agglomération de plus de 100 000 habitants ou quelle que soit sa catégorie, à l'intérieur d'un périmètre délimité par le Préfet par arrêté motivé après avis, et excédant les seuils définis par cet arrêté, est en outre soumise à une étude préalable de sécurité publique permettant d'apprécier les risques que peut entraîner le projet pour la protection des personnes et des biens contre les menaces et les agressions et décrivant les mesures envisagées pour les prévenir.

Les dossiers soumis à autorisation doivent comporter toutes les précisions nécessaires permettant de s'assurer du respect des articles susvisés du Code de la Construction et de l'Habitation, particulièrement en ce qui concerne la nature de l'établissement et les conditions d'exploitation, la situation et la superficie, le mode de construction du gros œuvre et des toitures.

Une notice descriptive précise les matériaux utilisés tant pour le gros œuvre que pour la décoration et les aménagements intérieurs.

Des plans doivent indiquer les largeurs de tous les passages affectés à la circulation du public (dégagements, escaliers, sorties). Ils doivent notamment comporter une information sur les organes généraux de production et distribution d'électricité haute et basse tension, l'emplacement des compteurs de gaz, et des canalisations générales, les moyens particuliers de défense et de secours contre l'incendie, ces plans devant être conformes aux normes en vigueur. Ces informations sont transmises au maire.

Concernant les ERP, le maire par principe est chargé de l'application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation. Le préfet peut agir pour prendre des mesures relatives à la sécurité dans les ERP à condition qu'une mise en demeure adressée au maire soit restée sans réponse.

Les constructeurs, installateurs et exploitants sont tenus de s'assurer que les installations ou équipements sont établis, maintenus et entretenus en conformité avec la réglementation en matière de protection contre les risques d'incendie et de panique.

Avant toute ouverture d'un ERP ou une réouverture d'un ERP fermé pendant plus de 10 mois, il est procédé à une visite de réception par la commission de sécurité. Le maire autorise l'ouverture après avis pris auprès de la commission de sécurité.

Le maire, après consultation de la commission de sécurité, peut en outre faire procéder à des visites de contrôle inopinées, les exploitants étant tenus d'assister à la visite de leur établissement ou s'y faire représenter.

Enfin, le maire ou le préfet peut, après avis pris auprès de la commission de sécurité compétente, ordonner la fermeture des ERP en infraction avec les règles de sécurité propres à ce type d'établissement, et le cas échéant, fixer la nature des travaux de mise en conformité à réaliser et leurs délais d'exécution.

Les commissions de sécurité sont également chargées de proposer un avis au maire sur les conditions de sécurité du public contre les risques d'incendie et de panique. En cas d'avis défavorable, le maire peut ordonner la fermeture de l'établissement ou octroyer un délai pour la réalisation des travaux.

Liste des immeubles du Groupe soumis à la réglementation ERP

Immeuble	Adresse	Autorisation ERP
Orion	Tour Orion – 10/14, rue de Vincennes – 93100 Montreuil	ERP 5 ^{ème} catégorie
La Bellevilloise	19-21, rue Boyer – 75020 Paris	ERP 5 ^{ème} catégorie type L et N
Le Balcon	281-283 boulevard John Kennedy – 91100 Corbeil	ERP 5 ^{ème} catégorie

Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement

Termites

La réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement liée aux termites est définie aux articles L.133-1 à L.133-6 et R.133-2 à R.133-8 du Code de la construction et de l'habitation.

La lutte contre les termites relève de la compétence des autorités municipales ou préfectorales. Un maire peut en effet enjoindre au propriétaire d'un immeuble de rechercher la présence de termites et de fournir à cet effet un état parasitaire dès lors que cet immeuble est situé dans une zone définie comme étant à risque par le Préfet sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés. Le cas échéant, si la présence de termites est avérée, le maire pourrait enjoindre au propriétaire de procéder aux travaux préventifs ou d'éradications nécessaires. En outre, lorsque des foyers de termites sont identifiés dans une ou plusieurs communes, un arrêté préfectoral délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

De plus, l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti contaminé par les termites doit en faire la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, c'est au propriétaire qu'il revient de faire cette déclaration.

La Société et ses locataires sont particulièrement attentifs au respect des dispositions réglementaires en matière de lutte contre les termites et satisferont à leurs obligations dans les meilleurs délais en cas de nécessité.

Risques naturels et technologiques

Aux termes des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'Environnement, le vendeur ou le bailleur d'un immeuble situé en zone sismique ou dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, doit informer son acquéreur ou locataire de l'existence de ces risques. La liste des communes concernées ainsi que pour chacune d'elles la liste des risques et des documents à prendre en compte sont arrêtées par le Préfet. L'état des risques est établi par le propriétaire conformément au modèle défini par l'arrêté Ministériel du 13 octobre 2005.

Le propriétaire d'un immeuble doit également, en vertu des dispositions précitées, porter à la connaissance de son acquéreur ou locataire tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire ou dont il aurait été lui-même informé lors de son acquisition, ayant donné lieu au versement d'une indemnité par suite d'une catastrophe naturelle ou technologique.

Le Groupe veille au respect de ces dispositions.

Installations classées

Toute installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale qui peut présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites, des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique, définies dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat, sont soumises, suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peuvent présenter leur exploitation, à autorisation préfectorale ou à déclaration.

Le Groupe est propriétaire d'immeubles comportant des installations classées, dont la plupart sont uniquement soumises à déclaration (*Voir ci-après Partie 2, paragraphe 5.2.1*).

Performance énergétique

Aux termes des articles L.134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique est établi par le maître d'ouvrage d'un bâtiment à construire pour remise à son propriétaire ou par le propriétaire d'un immeuble bâti lors de sa vente ainsi, s'il est à usage d'habitation, de sa location.

Ce diagnostic comprend la quantité d'énergie consommée ou estimée et une classification, selon une échelle de référence, permettant d'évaluer la performance énergétique de l'immeuble. Il comprend en outre des recommandations destinées à améliorer cette performance.

Le Groupe veille au respect de ces dispositions.

Réglementation relative à la location

La location des actifs immobiliers du Groupe est régie, compte tenu de leur usage principal de bureaux et d'activités, aux dispositions des articles L 145-1 et suivants et R145-3 et suivants du Code de commerce relatives aux baux commerciaux. Les dispositions d'ordre public de ce statut imposent notamment une durée minimale de location de 9 ans, un droit au renouvellement, sous certaines conditions, au profit du locataire et à défaut à une indemnité d'éviction, et encadrent les révisions du loyer en cours de bail et la fixation de celui du bail en renouvellement.

Réglementation relative au statut SIIC

La Société a opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (*SIIC*) en 2006, cette option entraînant une application du régime à compter du 1^{er} avril 2006.

Champ d'application

Le régime des SIIC est ouvert sur option aux sociétés par actions remplissant cumulativement et continûment les conditions suivantes :

> être cotées sur un marché réglementé français et avoir un capital social supérieur ou égal à 15 millions d'euros ;

> avoir pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location et / ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés à l'objet social identique, que cette activité soit exercée en France ou à l'étranger ;

> depuis le 1^{er} janvier 2007, les SIIC doivent également remplir les 2 conditions suivantes :

- à la date d'effet de l'option et uniquement à cette date, elles doivent être détenues à hauteur d'au moins 15 % par des personnes qui détiennent chacune directement ou indirectement moins de 2 % du capital et des droits de vote ;

- la participation directe ou indirecte d'un actionnaire ou d'un groupe d'actionnaires, français ou étranger, agissant de concert au sens du Code de Commerce ne doit pas être égale ou supérieure à 60 % du capital social et des droits de vote (pour les sociétés ayant opté avant le 1^{er} janvier 2007, cette condition est applicable à compter du 1^{er} janvier 2010).

Ce régime est également ouvert sur option aux sociétés filiales de la SIIC soumises à l'impôt sur les sociétés (IS) dès lors (i) qu'elles sont détenues directement ou indirectement à hauteur de 95 % au moins par une ou plusieurs SIIC et (ii) qu'elles ont un objet principal identique à celui défini ci-dessus.

Le régime est également applicable de plein droit aux filiales de la SIIC non soumises à l'IS (sociétés de personnes) à hauteur de leur quote-part de résultat appréhendé par la SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime, dès lors que l'activité principale de ladite société de personnes est identique à celle mentionnée ci-dessus.

Régime d'exonération

Secteur exonéré

> Les bénéfices retirés de la location des immeubles ou droits réels assimilés (bail à construction, bail emphytéotique, usufruit) ou de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail (acquis ou conclus à compter du 1^{er} janvier 2005) par la SIIC et ses filiales ayant opté pour le régime sont exonérés d'IS à condition d'être distribués à hauteur de 85 % au moins avant la fin de l'exercice suivant leur réalisation.

> Les plus-values résultant de la cession à des entreprises non liées au sens de l'article 39-12 du CGI, des immeubles, de certains droits réels, de droits afférents à des contrats de crédit-bail acquis à compter du 1^{er} janvier 2005, des titres des sociétés soumises à l'IS ayant opté pour le régime, et des titres des sociétés de personnes détenues par la SIIC ou une de ses filiales ayant opté sont exonérées d'IS à condition d'être distribuées à hauteur de 50 % au moins de leur montant avant la fin du deuxième exercice suivant leur réalisation.

> Les dividendes reçus des filiales qui ont opté sont exonérés à condition qu'ils soient intégralement distribués au cours de l'exercice suivant leur perception. La quote-part des résultats réalisés par les sociétés de personnes appréhendée par la SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime est exonérée sous les mêmes conditions – notamment de distribution – que ci-dessus.

Secteur imposable

Les résultats provenant de l'exercice d'autres activités sont déterminés et imposés selon les règles de droit commun.

Modalités de répartition des charges communes aux secteurs exonéré et taxable

> Le principe est celui de l'affectation totale et exclusive à l'un ou l'autre des secteurs.

> A défaut d'affectation exclusive, les charges communes peuvent être affectées au secteur exonéré, à titre de règle pratique, sur la base d'un rapport comportant, au numérateur, le montant des produits du secteur exonéré et, au dénominateur, le montant total des produits de l'entreprise.

Modalités de répartition des charges financières

- > En principe, si le résultat financier net est positif, il relève du secteur taxable.
- > En principe, si le résultat financier net est négatif,
- Le principe est celui de l'affectation totale et exclusive à l'un des secteurs ;
- A défaut, l'affectation au secteur exonéré se fait sur la base d'un rapport comprenant, au numérateur, la valeur comptable brute des éléments d'actifs concourant à la réalisation du résultat exonéré et, au dénominateur, la valeur comptable brute de l'ensemble des actifs.

Régime fiscal des dividendes distribués en vertu de l'obligation de distribution

> Les dividendes distribués en vertu de l'obligation de distribution ne donnent pas lieu à l'application du régime des sociétés mères pour la société qui les reçoit. En revanche, elles donnent lieu pour les personnes physiques à l'abattement de 40%. Ces derniers pourront également être exonérés d'impôt sur les dividendes en inscrivant les titres de la SIIC dans leur PEA.

> La SIIC est redevable d'un prélèvement au taux de 20% sur ses distributions prélevées sur le résultat exonéré et bénéficiant à des actionnaires, autres que des personnes physiques, détenant directement ou indirectement 10 % ou plus de son capital et qui ne seraient pas soumis à l'impôt sur les sociétés (IS) ou à un impôt équivalent (montant supérieur ou égal à deux tiers de l'IS dus dans les mêmes conditions en France) sur les dividendes distribués par la SIIC. Ce prélèvement n'est pas dû si le bénéficiaire de la distribution est une SIIC ou une société étrangère soumise à un régime d'exonération équivalent, dont les associés détenant au moins 10 % de leur capital sont soumis à IS ou à un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent. Ce prélèvement est recouvré et contrôlé comme en matière d'IS, n'est ni imputable ni restituable et n'est pas admis en charge déductible pour la détermination du résultat de la société distributrice. Il est payé spontanément dans le mois qui suit la mise en paiement du dividende.

> S'agissant enfin des actionnaires étrangers, les dividendes qui leur seront distribués seront soumis en France à une retenue à la source dont le taux dépend des conventions fiscales internationales.

Restructurations

> Les textes prévoient un régime de neutralité fiscale des fusions adapté aux spécificités des SIIC.

> En outre, la plus-value de cession d'un immeuble réalisée entre 2 sociétés ayant opté pour le régime d'exonération et détenues directement ou indirectement par la même SIIC est exonérée dès lors que la société cessionnaire réintègre dans son résultat fiscal exonéré soumis à obligation de distribution à hauteur de 85% le sur-amortissement correspondant (intégration de la plus-value sur 15 ans).

SIIC 3 : externalisation de patrimoine immobilier

> L'article 210 E du CGI permet d'imposer à l'IS au taux réduit de 16,5 % jusqu'au 31 décembre 2008 et de 19 % depuis le 1^{er} janvier 2009 - auquel il convient d'ajouter les contributions additionnelles – les plus-values nettes réalisées lors de la cession (i) d'immeubles, (ii) de droits réels immobiliers, (iii) de parts dans des sociétés à prépondérance immobilière, ou (iv) de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, par une personne morale soumise à l'IS dans les conditions de droit commun à une société faisant appel public à l'épargne¹, ou agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, et ayant une activité de foncière² ainsi que les filiales de SIIC ou SPPICAV ayant opté pour le régime d'exonération de l'article 208 C pour autant qu'elles demeurent dans ce régime pendant au moins 5 ans à compter de l'acquisition.

> Le bénéfice du taux réduit d'impôt sur les sociétés est subordonné à la souscription d'un engagement de conservation des biens acquis pendant une durée minimale de cinq ans. Ce dispositif s'applique en principe aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2011.

> Le non respect de cet engagement ou du maintien de la filiale acquéreur dans le régime d'exonération est sanctionné par une amende égale à 25% de la valeur d'inscription du bien.

SIIC 4 :

Les principales mesures mises en place par le régime SIIC 4 sont les suivantes :

> la participation directe ou indirecte d'un actionnaire majoritaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert devra être limitée à moins de 60 % du capital social et des droits de vote de la SIIC sous peine d'un assujettissement à l'IS de la société au titre de l'exercice concerné (cette condition serait applicable à compter du 1^{er} janvier 2007 pour les sociétés souhaitant opter pour le régime, et pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2010 pour celles ayant opté avant le 1^{er} janvier 2007) ;

> une société ne pourra désormais opter pour le régime des SIIC que si, à la date d'effet de son option, son capital et ses droits de vote sont détenus à hauteur d'au moins 15 % par des personnes qui détiennent chacune directement ou indirectement moins de 2 % du capital et des droits de vote ;

> la SIIC serait redevable d'un prélèvement au taux de 20 % sur ses distributions prélevées sur le résultat exonéré et bénéficiant à des actionnaires, autres que des personnes physiques, détenant directement ou indirectement 10 % ou plus de son capital et qui ne seraient pas imposés.

¹ La loi de finances rectificative pour 2006 est venue préciser la notion d'appel public à l'épargne (APE) qui doit au sens du dispositif SIIC 3 être caractérisé par l'émission de titres donnant obligatoirement accès au capital.

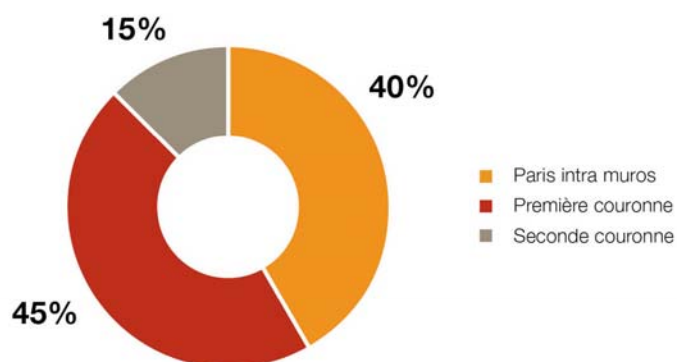
² C'est-à-dire ayant pour activité l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de les louer ou la détention de participations dans des sociétés ayant le même objet.

6. Patrimoine

6.1 - Les Actifs

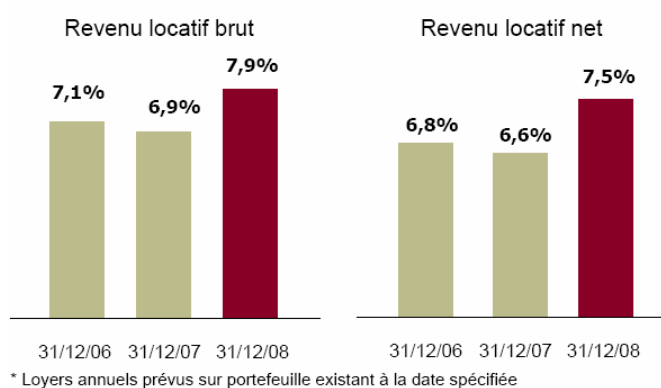
Le patrimoine du Groupe comprend, au 31 décembre 2008, 210 675 m² utiles, principalement situés à Paris et proche couronne.

Répartition géographique (en valeur) :



Sur la base des valeurs d'expertise externe réalisée en fin d'année 2008, la valeur totale du portefeuille d'actifs au 31 décembre 2008 s'établit à 388,24 M€, dont 79 % à usage de bureaux et 21 % à usage d'activités. La Société investit dans des actifs de valeur unitaire généralement comprise entre 3 M€ et 50 M€.

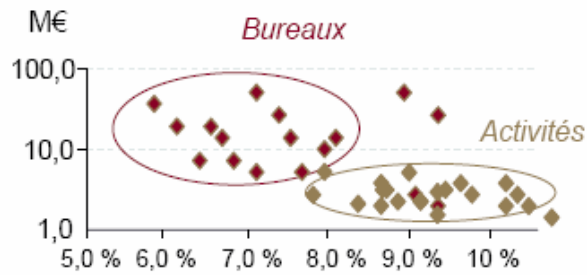
Rendement économique des actifs*



Ce rendement brut locatif est principalement compris

- entre 5,65 % et 8,5 % pour les immeubles à usage de bureaux,
- et entre 7,25 % et 10,5 % pour les immeubles à usage d'activités.

Rendements locatifs / Valeurs économiques



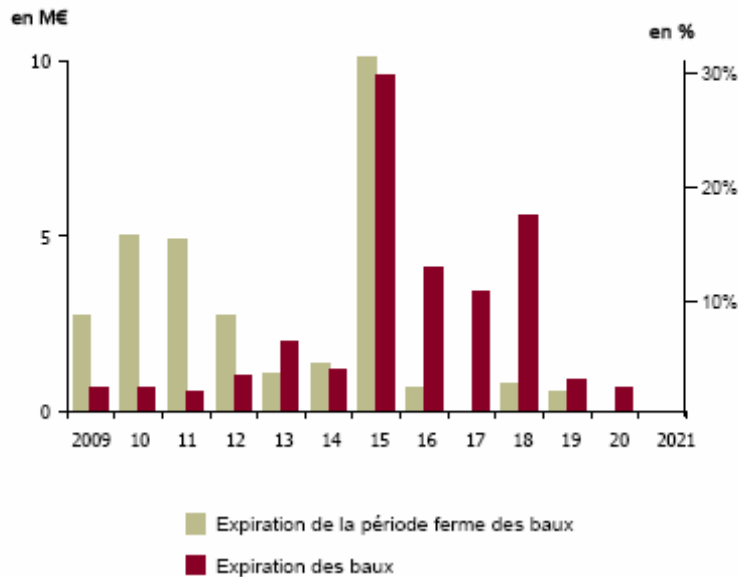
Le taux d'occupation financière du patrimoine louable du Groupe, soit hors immeubles en cours de construction ou de rénovation, s'élevait au 31 décembre 2008, à 96,8 %.

Les revenus locatifs de l'année 2008 s'élèvent à 28,7 M€ et seront en sensible augmentation en 2009 et 2010 par suite des baux signés au cours de l'année 2008.

Les loyers pratiqués sont en adéquation avec ceux du marché.

Aucune échéance de baux significative ne se présentera en 2009 ni d'ailleurs en 2010.

Échéances annuelles des baux



Liste des immeubles détenus au 31/12/2008 par FPF et ses filiales		Surfaces bureaux	Surfaces activités et autres	Nombre de parkings		Surfaces totales (hors parkings)	Dates d'acquisition	
Nom immeuble Adresse		extérieurs couverts						
Paris	Paradis	- Cité Paradis - 8 cité Paradis - 75010 Paris	2 055	145	3	10	2 200	16/05/2006
	La Bellevilloise	- 19-21 rue Boyer - 75020 Paris		2 065			2 065	28/06/2006
	Le Linois	- 23 rue Linois - 75015 Paris	5 525			100	5 525	31/10/2006
	Le Rez de Pereire	- 253 boulevard Pereire - 75017 Paris	6 926	189		104	7 115	11/12/2006
	Sequoia	- 27 rue des petites écuries - 75010 Paris	3 133	752		45	3 885	21/12/2006
	Mercur 3	- 9-11 rue Robert de Flers - 75015 Paris	2 382	3 217		98	5 599	04/06/2007
	Le Ponant	- 19-29 rue Leblanc - 75015 Paris	5 457	141		78	5 598	30/06/2007
Loyers prévisionnels 2009 : 11,6 M€								
Rendement brut locatif sur valeur d'expertise hors droits : 7,5 %		25 478	6 509	3	435	31 987		
1ère couronne	Rueil 250	- 250 route de l'Empereur - 92500 Rueil-Malmaison	24 447		253	320	24 447	31/05/2005
	Mediacom 1	- 43 rue du Landy - 93200 Saint-Denis	793	2 894	20		3 687	11/01/2006
	Orion	- Tour Orion - 10/14 rue de Vincennes - 93100 Montreuil	12 213			231	12 213	28/04/2006
	Cap La Rochette	- 72-74 avenue Gambetta - 93170 Bagnolet		5 126	32		5 126	07/07/2006
	Cap Gaillard	- 34 rue Gaston Lauriau - 93100 Montreuil		5 163	38		5 163	07/07/2006
	Cités	- 17-19 Guyard Delalain - 93300 Aubervilliers		1 670			1 670	07/07/2006
	Mediacom 2	- 198 avenue du Président Wilson - 93200 Saint Denis		5 258			5 258	01/12/2006
	Pantin Manufacture	- 140 avenue Jean Lolive - 93500 Pantin	6 194			131	6 194	11/12/2006
	Cordon	- 29 rue Emile Cordon - 93400 Saint Ouen	380	2 376	10		2 756	14/06/2007
	Leclerc	- 54-56 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne	3 708	78		90	3 786	30/06/2007
	Kermen	- 738 rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt	3 968			100	3 968	30/06/2007
	Nungesser	- 278-290 rue de Rosny - 93100 Montreuil	1 917	1 519	52		3 436	13/07/2007
	Groupe	- 2 avenue du Groupe Manouchian - 94400 Vitry-sur-Seine	860	3 012	20	100	3 872	10/10/2007
	Port Chatou	- 21 rue du Port - 92000 Nanterre		3 800	2		3 800	04/12/2007
	Topaze	- 44-46 rue de Sèvres - 92100 Boulogne-Billancourt	2 058		18	11	2 058	28/12/2007
Parc de la Croisée	- 209 à 217 avenue de la République 93800 Epinay sur Seine	555	7 328	20	45	7 883	04/04/2008	
Halle Zola	- 28 rue Emile Zola 93120 La Courneuve	609	5 923			6 532	14/04/2008	
Loyers prévisionnels 2009 : 14,3 M€								
Rendement brut locatif sur valeur d'expertise hors droits : 8,1 %		57 702	44 147	465	1 028	101 849		
2ème couronne	La Rachée	- Allée du 6 Juin 1944 - 91410 Dourdan	651	6 206	50		6 857	28/06/2006
	Le Balcon	- 281-283 boulevard John Kennedy - 91100 Corbeil	2 018	1 950			3 968	27/07/2006
	Le Double Pont	- 81-83 avenue Aristide Briand - 93240 Stains	1 860	5 264	50		7 124	23/11/2006
	Le Lancenet	- 8-10 rue des Lances - 94310 Orly		2 464	10		2 464	29/11/2006
	Le Rond Point	- 7 bis avenue Roger Hennequin - 78190 Trappes	1 226	2 553	83		3 779	21/12/2006
	Immonord	- 3 Allée Hector Berlioz - 95130 Franconville	1 804			40	1 804	28/12/2006
	Serience	- 30 avenue Carnot - 91300 Massy	1 753	125		30	1 878	26/02/2007
	Caudron 14	- 14 rue des Frères Caudron 7- 8140 Vélizy	2 127	1 256	25	57	3 383	29/05/2007
	Le Croizat	- 16-18 rue Ambroise Croizat - 95100 Argenteuil	2 485	7 150	180		9 635	13/07/2007
	Iris	- 55 route de Longjumeau - 91380 Chilly Mazarin	1 995	7 605	100		9 600	10/08/2007
	Mermoz	- 4 rue Jean Mermoz - 91080 Courcouronnes Evry	1 730	1 985	90		3 715	06/09/2007
	Virtual	- 4 rue de la Mare Blanche - 77186 Noisiel	511	8 818	50		9 329	18/12/2007
	Bièvres 9/15/26	- Route de Gisy (Bâtiments 9/15/26) - 91570 Bièvres	4 435		148		4 435	28/12/2007
	Décime	- 28 rue du Puits Dixmes - 94320 Thiais	1 593	7 275	16	66	8 868	22/07/2008
Loyers prévisionnels 2009 : 5,0 M€								
Rendement brut locatif sur valeur d'expertise hors droits : 8,8 %		24 188	52 651	802	193	76 839		
Loyers prévisionnels 2009 : 30,8 M€								
Rendement brut locatif sur valeur d'expertise hors droits : 7,9 %		107 368	103 307	1 270	1 656	210 675		

Valeurs d'expertise du portefeuille		Valeur vénale hors droits	Valeur vénale droits inclus	Valeur locative de Marché	Loyers estimés 2009	Rendement brut locatif
Paris	7 actifs - 31 987 m ²	155,3 M€	164,9 M€	de 265 à 420 €/m ²	11,6 M€	7,5%
Première couronne	17 actifs - 101 849 m ²	176,4 M€	184,8 M€	de 70 à 320 €/m ²	14,3 M€	8,1%
Seconde couronne	16 actifs - 76 839 m ²	56,5 M€	59,9 M€	de 50 à 160 €/m ²	5 M€	8,8%
Total portefeuille	40 actifs - 210 675 m²	388,2 M€	409,7 M€		30,8 M€	7,9%

Dans ce tableau ne figurent pas les immeubles en cours de construction, qui sont comptabilisés au 31/12/2008 sur la base de leur prix de revient en fonction de leur stade d'avancement.

Détail des actifs « Rueil 250 »

Faisant partie dès l'origine du patrimoine de la Société, l'immeuble est situé à Rueil-Malmaison (Hauts de Seine), à 8 km de Paris.

L'ensemble immobilier comprenant 5 bâtiments à usage principal de bureaux, et un restaurant d'entreprises, d'une surface utile d'environ 24.447 m² ainsi que 573 places de stationnement, a été entièrement rénové au cours de l'année 2008.

Il est loué en totalité à la société Sagem Communications.

Une emprise de terrain d'une superficie d'environ 2.600 m² est donnée à bail commercial à BP France, sur laquelle le preneur à bail a édifié une station-service.

« Médiacom 1 »

Cet immeuble est situé à Saint Denis à 1,8 km de Paris, et à moins de 300 mètres de la station « Stade de France » du RER B.

Il représente une surface de 3.687 m², dont 793 m² de bureaux et 2.894 m² d'entrepôt. Il est loué pour une durée de 12 ans fermes à compter du 1^{er} avril 2006 à une société spécialisée dans les « data centers ».

« Tour Orion »

Cet immeuble est situé à Montreuil, à l'Est de Paris, à 1,5 km du boulevard périphérique (Porte de Montreuil). Il se compose de deux bâtiments développant 12 213 m² et comprenant 231 places de parking en sous sol, l'un comprenant un rez-de-chaussée bas, 1 rez-de-chaussée haut et dix étages, l'autre élevé de 5 étages sur rez-de-chaussée. Il a été construit en 1978 et réhabilité en 2000, à proximité d'une galerie commerciale et de nombreux services administratifs. Il est aujourd'hui loué à 96 % à une trentaine de locataires.

« Cité Paradis »

Cet immeuble est situé dans le 10^{ème} arrondissement de Paris entre la Gare du Nord, la Gare de l'Est et la Gare Saint-Lazare. Il a une surface de 2.200 m² de bureaux et activités, comprend 10 parkings en sous-sol et 3 places extérieures. Il a été rénové en 1981 et est loué en totalité à un seul occupant.

« La Rachée »

Cet immeuble est situé à Dourdan, à environ 50 km au sud de Paris par l'autoroute A10. Il est construit sur un terrain d'environ 20.500 m², et représente un bâti de 6.206 m² d'entrepôts industriels sur deux bâtiments, 651 m² de bureaux dans un troisième bâtiment, et une cinquantaine de places de parking.

Les entrepôts sont construits en ossature métallique et bardage isolant de couverture (deux entrées camions pour les livraisons). Les bureaux sont très fonctionnels et constitués d'un atrium central lumineux. Les aménagements intérieurs sont modernes ; climatisation, chauffage gaz et plusieurs espaces de détente extérieurs sont aménagés.

Le site est entièrement loué à une entreprise leader dans son secteur d'activité (cloison, ossature).

« La Bellevilloise »

Cet immeuble est positionné au cœur du 20^{ème} arrondissement de Paris. Il est édifié sur un terrain de 905 m² répartis et développe une surface de 1.570 m² de locaux à usage de bureaux et d'activités, de 350 m² de terrasse aménagée couverte au RC, et comprend 495 m² de terrasse haute avec vue panoramique.

Ce bâtiment date de 1877 et a été réhabilité en 3 niveaux exploitables, une grande salle entièrement insonorisée et climatisée en sous-sol (concert, émission de radio ou télévision, spectacle...), deux plateaux de 5 m sous plafond, aménageables pour le cinéma ou une exposition, une ancienne maison de ville aménagée en loges pour les besoins de l'activité.

Cet ensemble immobilier est entièrement loué à une société spécialisée dans le domaine de l'événementiel.

« Cap La Rochette »

Cet immeuble est situé à moins de 800 m de la porte de Bagnolet à l'est de Paris. Il est situé sur un terrain de 5.278 m², et comprend 5.126 m² d'activités et 32 places de parking.

Les bâtiments sont constitués d'ossatures métalliques, bardées ou en briques d'origine, constitués d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux supplémentaires, avec volumes aménageables assez facilement grâce notamment à une hauteur sous plafond permettant souvent des extensions de surfaces, desservis par un monte-charge et un ascenseur, chauffage privatif et électrique. Ce site composé de plusieurs bâtiments communiquant, est loué à des entreprises de divers secteurs d'activité (confection, PMI, atelier de restauration d'art, ...); une partie du site a gardé certains vestiges de son passé industriel.

« Cap Gaillard »

Cet ensemble immobilier est situé à environ 2 km de la porte de Montreuil à l'est de Paris. Il est construit sur un terrain de 5.180 m², et comporte 5.163 m² d'activités et 38 places de parking. Il est composé de 6 bâtiments, et une voie principale intérieure en permet la desserte.

Chaque bâtiment est composé d'une ossature métallique et d'un bardage isolant de couverture. Les aménagements sont modulables avec des lots parfaitement séparés d'un point de vue énergie et fluide. Le chauffage est privatif et électrique. Les 6 bâtiments sont multi-locataires (associations, imprimeur, PMI, ateliers d'arts).

« Cités »

Cet immeuble est situé au nord de Paris à environ 2 km de la porte d'Aubervilliers et à 400 m du centre ville. Construit sur un terrain de 1.710 m², il est composé de 1.670 m² d'entrepôts et activités. Le bâtiment fait partie de l'ancienne zone industrielle d'Aubervilliers et est décomposé en trois lots parfaitement séparés en terme d'énergie et fluide, chacun doté d'un espace de stockage et de quelques bureaux administratifs. Il est loué à trois sociétés d'activités diverses (travaux publics, confection, ...).

« Le Balcon »

Cet immeuble est situé à Corbeil, à environ 40 km au sud de Paris par l'Autoroute A6. Il est construit sur un terrain de 13.255 m² sur lequel est édifié un bâtiment de 3.968 m² de bureaux et d'activités. Il est d'un seul tenant mais composé de deux niveaux et d'accès séparés. Ces locaux sont climatisés et surveillés par un système de sécurité incendie. Les locataires sont un centre de formation d'une enseigne de distribution nationale, et une société de fabrication de produits industriels.

« Le Linois »

Cet ensemble immobilier, objet d'un bail à construction, se situe dans la partie ouest du 15^{ème} arrondissement de Paris, rue Linois, dans le quartier "front de Seine", comprenant de nombreux immeubles de grande hauteur datant des années 1970, et plus particulièrement, l'îlot Beaugrenelle, principalement développé au dessus d'une dalle.

L'immeuble a été construit dans les années 70. Il comprend cinq étages développant 5 525 m² de bureaux sur rez-de-chaussée et un niveau de sous-sol. Il est loué en totalité à plusieurs locataires.

« Le Double Pont »

Cet immeuble est situé à Stains, à environ 12 km au nord de Paris, par l'autoroute A1. Il est construit sur un terrain de 16.000 m², sur lequel est édifié un bâtiment de 7 124 m² de locaux d'activité et de bureaux et 50 parkings extérieurs. L'immeuble a été construit dans les années 1950, et comprend un rez-de-chaussée bas et un rez-de-chaussée haut. Il est entièrement loué à une entreprise du secteur audiovisuel.

« Le Lancenet »

Localisé dans la zone d'activité du Sénia, il est construit sur un terrain de 5.100 m² et développe 2.464 m² de locaux d'activités.

Cet immeuble est situé à Orly à 10 km de Paris, avec un accès rapide par l'autoroute A6.

Immeuble à usage d'activité avec bureau d'accompagnement, il comprend un seul niveau pour l'activité et deux niveaux pour la partie bureaux.

Cet ensemble immobilier est loué intégralement à une société *leader* dans le secteur d'activité de la production de froid.

« Mediacom II »

Cet ensemble immobilier est situé avenue du Président Wilson, à Saint Denis. Il consiste en un terrain d'environ 6 027 m² sur lequel était édifié un bâtiment dont la reconstruction est menée par son locataire.

Cet ensemble est entièrement loué à une société spécialisée dans les « *data centers* ».

« Pantin Manufacture »

Situé à proximité de la porte de Pantin, limitrophe au 19^{ème} arrondissement, l'immeuble est situé au pied du métro Eglise de Pantin.

L'immeuble développe 6.194 m² de locaux à usage de bureaux en R+6 avec un niveau partiel en sous-sol et dispose de 131 parkings.

L'immeuble est principalement loué à une administration publique.

« Le Rez de Pereire »

Cet immeuble de bureaux en copropriété, est situé boulevard Pereire, Paris 17^{ème}. Il est remarquablement positionné à 250 mètres de la Porte Maillot, à proximité du Palais des Congrès, du boulevard périphérique et du métro.

L'ensemble immobilier comprend 3 immeubles à usage de bureaux, sur une parcelle foncière de 6.113 m².

La Société est titulaire d'un contrat de crédit-bail portant sur des lots de copropriété d'une surface totale représentant 7.115 m² et 104 parkings, qui sont loués à un seul preneur.

« Le Rond Point »

Cet immeuble est situé à Trappes, à 20 km de Paris, avec un accès rapide par les autoroutes A13 et A12. Il est construit sur un terrain de 7.005 m² et développe 3.779 m² de surface utile locative. Cet immeuble est essentiellement à usage d'activités en rez-de-chaussée et à usage de bureaux en étage. L'ensemble est loué principalement à une administration publique et à diverses entreprises.

« Séquoia »

Cet immeuble est situé rue des Petites Ecuries 75010 Paris. Le Séquoia représente une surface de 3.885 m² louables de bureaux et activités et 45 parkings en sous-sol. Cet immeuble à l'architecture contemporaine a été construit dans la première moitié du 20^{ème} siècle. Il a fait l'objet d'une restructuration totale en 1994. L'immeuble est loué à un locataire unique leader sur son métier d'expert-conseil auprès des comités d'entreprises.

« Immonord »

Cet ensemble immobilier est situé à Franconville (16 km de Paris), et facilement accessible par l'autoroute A 15, qui relie Cergy à Paris. Cet immeuble de bureaux en copropriété, localisé en centre-ville face à la mairie de Franconville développe 1.804 m² locatifs. Il est élevé de 5 étages sur rez-de-chaussée avec un niveau de sous-sol de 40 places de parkings. L'ensemble est loué à une dizaine de locataires provenant de secteurs d'activités divers.

« Mercure 3 »

Cet ensemble immobilier, objet d'un bail à construction, est situé à Paris 15^{ème}, au sein du quartier Front de Seine. Il comprend un bâtiment à usage principal de bureaux et d'activités en R+ 4 sur 2 niveaux de sous-sol à usage de réserves, développant environ 5 599 m² utiles. Il comprend en outre 98 parkings. L'ensemble est loué à divers locataires.

« Le Ponant »

Cet immeuble à usage de bureaux, élevé sur 2 sous-sol comprenant 78 parkings, d'un rez-de-chaussée et de 9 étages d'une surface totale de 5.598 m², dépend de l'ensemble immobilier Ponant II situé dans le périmètre de la Zac Citroën Cévennes, au Sud-Ouest du 15^{ème} arrondissement de Paris. Il bénéficie de bonnes dessertes, par les transports en commun, les stations de métro et de RER C étant à environ 500 mètres, et routière, à proximité du Bd périphérique et des quais de Seine. L'ensemble est intégralement loué à deux locataires.

« Cordon »

Cet immeuble à usage de bureaux et d'activités de 2 756 m² est situé à Saint-Ouen (Seine Saint-Denis), à environ 1,5 km de Paris, dans un secteur à vocation principale d'activités. Il bénéficie d'une desserte de bonne qualité, tant routière par le boulevard d'Ornano qui permet d'accéder soit à l'A86 soit au Bd périphérique, que par les transports en commun, étant situé à environ 500 mètres de la station de Métro et de la ligne D du RER. Il est entièrement loué à un unique utilisateur pour son activité de studio d'animation.

« Nungesser »

Cet immeuble est situé à Montreuil-sous-Bois (Seine Saint-Denis). Il comprend des locaux à usage d'activité et de bureaux de 3 436 m² en rez-de-chaussée et 2 niveaux, et 52 parkings. Il accueille le siège social d'une société de l'industrie électrique.

« Groupe »

Cet Immeuble est situé dans une zone de Vitry aussi bien desservie par les transports en commun (Ligne du C RER, et ligne de bus 182) que par le réseau routier (A86, A10 et Nationale 7). Les locaux bâtis sur un terrain de 6 600 m² sont principalement à usage d'entrepôts et de bureaux et représentent environ 3 872 m². Cet immeuble est totalement loué à une société de transport.

« Topaze »

Cet immeuble est situé à Boulogne-Billancourt (92), Proche du Pont de Sèvres. Il développe une surface utile de 2.058 m² à usage principal de bureaux, et comporte 29 places de parking.
Cet immeuble a été loué pour sa totalité à un seul preneur.

« Leclerc »

Cet immeuble est situé à Boulogne (Hauts de Seine), sur le côté Nord de l'avenue du Général Leclerc, un des axes centraux de cette commune. Il développe sur 3 niveaux de sous-sol à usage de parking, un rez-de-chaussée comprenant une surface commerciale ayant une entrée indépendante, et 8 étages à usage de bureaux représentant une surface de 3 786 m². La desserte par les transports en commun est excellente, l'immeuble étant situé au pied de la station de métro, et étant desservi par de nombreuses lignes de bus. Sa desserte routière est également bien assurée. L'ensemble est loué en totalité à divers locataires.

« Kermen »

Cet immeuble est situé dans la partie Sud de Boulogne (Hauts de Seine), face à l'emprise du projet d'aménagement des Rives de Seine. Il comprend, en R + 7, 3 968 m² de locaux à usage de bureaux, sur deux niveaux de sous-sol à usage de parkings. La station de métro est à environ 500 mètres, et son accès routier est assuré par l'avenue du Général Leclerc qui permet de regagner le boulevard périphérique, et le Pont de Sèvres qui permet de rejoindre la banlieue ouest.
L'ensemble est loué en totalité à divers locataires.

« Port Chatou »

Situé à Nanterre proche de toutes les commodités de transports en commun et d'accès routier, cet ensemble immobilier à usage de *data-center* représente environ 3 800 m². Entièrement bâti sur sous-sol, cet immeuble est en R+4 et comprend 2 parkings extérieurs.
Il est entièrement loué à une entreprise spécialisée dans le secteur du stockage de données informatiques.

« Serience »

Ce bien, objet d'un crédit-bail immobilier, est situé à Massy (Essonne), à une distance d'environ 20 kilomètres au sud de Paris, dans un secteur mixte à vocation essentiellement tertiaire et d'activités. Il bénéficie d'une excellente desserte, par les transports en commun, à proximité immédiate des gares des RER C, B, et TGV de Massy Palaiseau, et routière par l'autoroute A10 à 1 km. Il comprend des locaux à usage de bureaux, pour une surface de 1.878 m² et 30 parkings, au sein d'une copropriété de construction récente, achevée en 2002.
L'ensemble est entièrement loué à un utilisateur unique.

« Caudron 14 »

Cet immeuble est situé à Vélizy, ville moderne, aussi bien desservie par le réseau routier (A86, N118 et N10) que par les transports en commun (RER C, gare SNCF, 4 lignes de bus et Tramway en 2010). Cet immeuble de 1982 est construit sur sous-sol et R+3, sur un terrain de 4 242 m². Il se compose de 2 parties représentant une surface totale de 3..383 m² répartis comme suit : 2.127 m² de bureaux, 1.256 m² d'activité, 25 places de parking en extérieurs et 57 en sous-sol.
Cet immeuble libéré par son locataire à la fin de l'année 2008, fera l'objet en 2009 d'un important programme de rénovation.

« Le Croizat »

Situé à Argenteuil (95100), dans la zone Val d'Argent, cet ensemble immobilier est dans une zone dédiée aux activités et PMI qui se développe depuis les années 50 et qui accueille aujourd'hui plus de 200 sociétés. Cette zone est très accessible par la route (A86) et se trouve à 1 km environ d'une gare RER et SNCF Val d'Argent.
Il est composé de 3 bâtiments de 9.635 m² au total, à usage mixte de bureaux et activités, dont 2 loués au même locataire.

« Iris »

Cet ensemble immobilier comprend différents bâtiments dont 2 principaux, l'un à usage de bureaux d'environ 1.241 m² et le second à usage mixte d'activités et de bureaux d'environ 8.359 m² loué avec 100 parkings à une société spécialisée dans le secteur de la poste et du publipostage.

« Mermoz »

L'ensemble Immobilier est situé à Evry-Courcouronnes, sur la rive gauche de la Seine en lisière Nord-Est de l'Essonne, dans la zone d'activité de Saint-Genault, accessible en voiture par l'A6 ainsi que la N104 mais également par le RER D4 et les gares de Orangis-Bois de l'Epine et Evry-Courcouronnes. Cet ensemble immobilier à usage mixte d'activités et de

bureaux est composé de trois bâtiments ; un bâtiment d'activités de 1.985m², un bâtiment de liaison et un bâtiment de bureaux de 1.730m² (R+4) sur un terrain de 8.310 m².
Il est loué à un seul locataire.

« Virtuel »

Cet immeuble est situé à Noisiel (Seine et Marne) à 20 km de Paris. L'immeuble est facile d'accès grâce à l'autoroute A4 (2 km) et à un arrêt de bus se trouvant à 500 m et desservant les gares RER de Torcy et Bry sur Marne. Cet immeuble à usage d'activités et stockage (avec des bureaux d'accompagnement) de 9.329 m² a été construit en 1976. Il est composé d'un rez de chaussée et d'un étage partiel.
Il est loué à un seul locataire.

« Bièvres 9, 15 et 26 »

Les 3 immeubles n°9, 15 et 26 du parc Burospace à Bièvres, développent au total 4.435m² à usage exclusif de bureaux et disposent de 148 places de parking.
Ils sont loués à trois sociétés.

« Parc de la Croisée »

Cet ensemble immobilier est situé à Einay sur Seine (Seine Saint-Denis) avenue de la République; Il développe, sur un terrain d'environ 9.863 m², environ 8.196 m² de locaux à usage d'entrepôt et de bureaux.
Cet immeuble acquis en 2008, fera l'objet en 2009 d'un important programme de rénovation.

« La Halle Zola »

Cet ensemble immobilier est situé à La Courneuve (Seine Saint-Denis), rue Emile Zola. Il comprend, sur un terrain de 13.152 m², divers locaux à usage mixte d'activités, d'entrepôt et de bureaux de 6.532 m².
Cet immeuble acquis en 2008, fera l'objet en 2009 d'un important programme de rénovation.

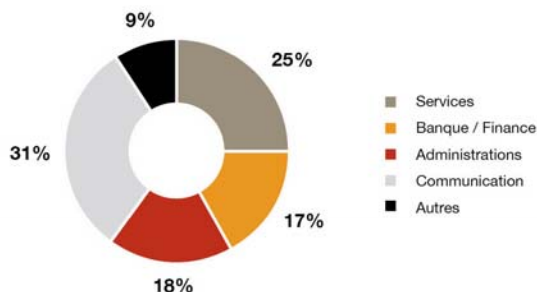
« Decime »

Ce bien, objet d'un crédit-bail immobilier, est situé à Thiais (Val de Marne), dans la zone du Sénia Sud, proche d'Orly. Il comprend des locaux à usage d'entrepôt et de bureaux, pour une surface utile de 8 868 m².
L'ensemble est entièrement loué à un utilisateur unique.

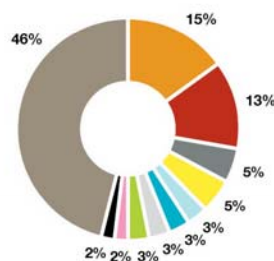
6.2 - Principaux locataires

Les 10 premiers locataires représentent un peu plus de la moitié du chiffre d'affaires du Groupe. Il s'agit principalement de grandes entreprises ou d'administrations publiques.

Revenus locatifs par secteur d'activité



Le Top 10 des locataires



Les 10 premiers locataires en % des loyers



7. Développement durable

Foncière Paris France investit en permanence dans la qualité de son patrimoine afin d'améliorer la sécurité des biens et des personnes et de préserver l'environnement.

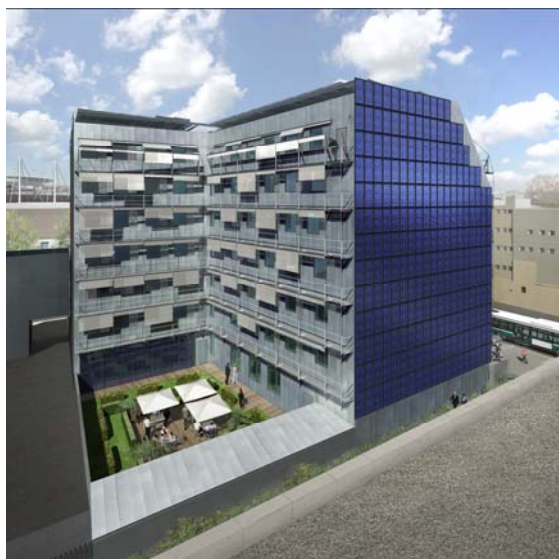
FPF cherche notamment à améliorer :

- l'efficacité énergétique de ses immeubles en investissant sur les dispositifs permettant d'économiser les consommations d'énergie.
- le confort des utilisateurs, en matière de conditions qualitatives de travail, en matière d'acoustique, de luminosité, de conditions sanitaires et techniques.

A ce titre, que ce soit directement ou par l'intermédiaire de ses *property managers*, elle dispose d'une veille permanente permettant le suivi de la réglementation applicable et d'un *process* de planification à 5 ans des travaux d'amélioration technique de ses immeubles.

Sont notamment visés le suivi des matériaux présentant un danger sanitaire (amiante, plomb, etc.), les analyses régulières à opérer dans le cadre des réglementations existantes (légionnelle, produits chimiques), le suivi d'installations techniques classées, et le respect par les utilisateurs des réglementations qui leur sont applicables.

Enfin, FPF réalise régulièrement un certain nombre d'audits techniques de ses bâtiments visant à prévenir toute défaillance de fonctionnement, pannes, accidents, etc. mais également à l'effet de les perfectionner et d'identifier les mesures susceptibles d'accroître les impacts favorables en matière de développement durable. Ces audits permettent de planifier dans le temps, les principaux travaux de maintenance et d'amélioration du patrimoine.



MEDIACOM 3 sera le premier immeuble de bureaux à « énergie zéro » construit en Région parisienne.

Il a été conçu pour consommer le moins d'énergie possible : éclairage naturel de tous les bureaux, isolation renforcée des façades, triple vitrage, protections solaires externes, ventilation naturelle...

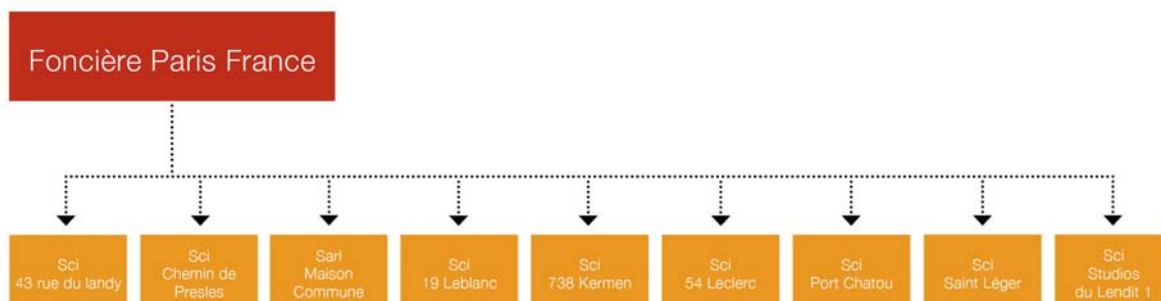
Les besoins résiduels du bâtiment (éclairage, chauffage, ascenseurs...) seront couverts par la production d'énergie de cellules photovoltaïques installées en toiture ou en façade.

Par bien d'autres aspects, MEDIACOM 3 sera aussi respectueux de son environnement :

- en minimisant les coûts d'entretien et de maintenance (emploi de matériaux durables, passerelles d'entretien de façades, ...)
- en utilisant pour sa construction des matières renouvelables (bois) ou réutilisables (zinc de la façade par exemple) ;
- en permettant et facilitant l'évolution à long terme de l'usage des locaux : par exemple, la conception permet une transformation ultérieure de l'immeuble en logements ;
- en rendant démontables et recyclables les matières non renouvelables.

MEDIACOM 3 témoigne ainsi de l'esprit de responsabilité de FPF à l'égard du développement durable et des économies d'énergie.

8. Organisation juridique



Au 31 décembre 2008, le Groupe se constitue de Foncière-Paris-France et de ses neuf (9) filiales qui sont entièrement contrôlées (voir *Partie 2, Section 2, paragraphe 2.3 et Partie 3, Annexes aux comptes consolidés*).

Toutes ces sociétés ont le même objet social, à savoir l'acquisition, la gestion et la location d'immeubles, de biens et droits immobiliers. Toutes ces filiales font partie du périmètre de consolidation et ont été consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Ces filiales sont principalement financées en fonds propres ou par avances d'associé en provenance de Foncière-Paris-France. Quatre filiales sont également emprunteurs auprès d'établissements bancaires dans le cadre de contrats de crédit qu'elles ont signés ; pour trois d'entre elles, la Société s'est portée caution solidaire.

Au 31 décembre 2008, sur les 40 immeubles détenus par le Groupe, Foncière Paris France en détient directement 33, la SCI 43 Rue du Landy en détient 2, la Sarl Maison Commune en détient 1, ainsi que chacune des SCI Leblanc, 54 Leclerc, 738 Kermen, et du Port Chatou.

Le Groupe présente ses comptes consolidés en normes IFRS et a choisi de présenter son portefeuille d'actifs immobiliers en juste valeur. FPF a adopté le régime fiscal des SIIC depuis le 1er avril 2006.

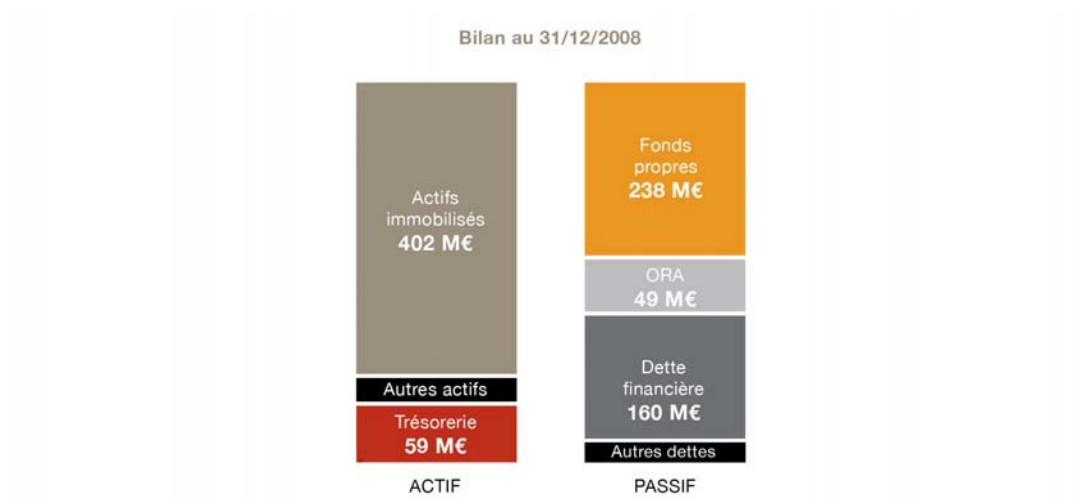
Son effectif est de 14 personnes au 31 décembre 2008 qui assurent l'*asset management* du portefeuille d'actifs, la mise en oeuvre de la politique d'acquisition et la gestion de la Société.

Les fonctions d'administration de biens (*property management*) et de gestion technique (*facility management*) sont sous-traitées auprès de différents prestataires.

Foncière Paris France est organisée sous forme de société anonyme à conseil d'administration et son capital social se composait au 31 décembre 2008 de 1.723.598 actions d'une valeur nominale de 50€.

La Société est cotée sur Nyse Euronext Paris, Compartiment B.

9. Economie et finance



Les fonds propres consolidés de la Société représentent 287 M€ au 31 décembre 2008 si on considère les ORA (49 M€) comme des fonds propres.

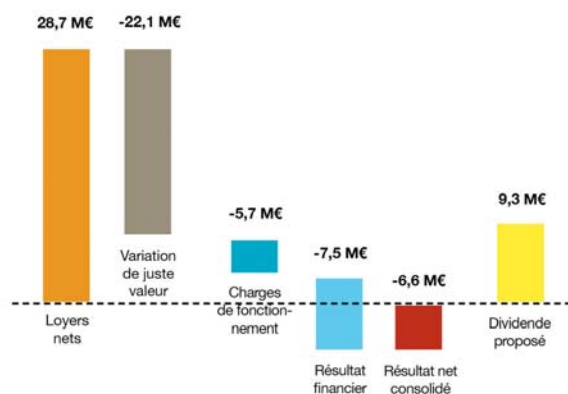
La dette financière est limitée à 160 M€, la Société possédant par ailleurs une trésorerie disponible de 59,2 M€ au 31 décembre 2008.

L'actif net réévalué hors droits est présenté sur la base des capitaux propres consolidés à la date du 31 décembre 2008 avant distribution du dividende et avec prise en compte des obligations remboursables en actions (ORA) et de leurs intérêts courus au 31/12/2008.

L'actif net réévalué droits inclus prend en sus le montant des droits et frais que l'expert a forfaitisé à un taux de 6,20% de la valeur hors droits des immeubles ou 1,80% pour les immeubles neufs.

en millions d'€	31/12/2008	31/12/2007
ANR hors droits	289	321
ANR droits inclus	310	347

Formation du résultat net consolidé 2008



DEUXIEME PARTIE :

INFORMATIONS FINANCIERES – RAPPORT DE GESTION

1. Activités et faits marquants : exercice 2008 et post cloture

1.1 - Evénements significatifs intervenus au cours du dernier exercice

L'exercice clos le 31 décembre 2008 est caractérisé principalement par les faits suivants :

1.1.1 - Patrimoine immobilier

a) Investissements et cessions

Acquisitions : 11 M€

La Société a procédé à l'acquisition des deux ensembles immobiliers suivants :

> le 1^{er}, à usage principal d'entrepôts et de bureaux, sur un sous-sol à usage de parkings, d'une surface utile de 7.883 m², situé à Epinay sur Seine (93), 209 à 217, avenue de la République, pour un montant de 3.6 M€ droits et frais inclus, à la date du 4 avril 2008 ;

> le second, à usage d'activités et de bureaux d'une surface utile d'environ 6.532 m², situé à La Courneuve (Seine Saint-Denis) 26 à 32, rue Emile Zola, pour un montant 3.5 M€, droits et frais inclus, à la date du 14 avril 2008.

Le 22 juillet 2008, la Société a également conclu un contrat de crédit-bail portant sur un ensemble immobilier situé à Thiais (94) composé de trois bâtiments à usage d'activités et de bureaux d'une surface utile de 8.868 m², sur la base d'une valorisation dudit ensemble à 3,6 M€, au prix de 2,2 M€, hors TVA, droits et frais inclus.

En outre, ses filiales à 100 %, savoir la SCI 43 Rue du Landy et la SCI Studios du Lendit 1, ont été substituées à la Société dans le bénéfice des promesses qui lui avaient été consenties à l'effet d'acquérir les terrains destinés à la réalisation d'opérations de construction :

> la SCI 43 rue de Landy a acquis, le 1^{er} février 2008, le terrain d'assiette de « Médiacom 3 » situé à Saint-Denis, dans le périmètre de la ZAC de la Montjoie, dont la surface hors œuvre nette ressortira à environ 4.435 m² de bureaux, pour un prix de 1.5 M€ hors TVA, frais inclus

> la SCI Studios du Lendit 1 a acquis, le 13 octobre 2008, le terrain d'assiette de la 1^{ère} tranche des « Studios du Lendit » situé à Saint-Denis, dans le périmètre de la ZAC Landy-Pleyel, dont la surface hors œuvre nette ressortira à environ 23.921 m² de studios audiovisuels et de bureaux, moyennant un prix de 6.4 M€ hors TVA, frais inclus.

Promesses de vente

La Société a résilié, sans indemnité, la promesse unilatérale de vente portant sur un immeuble à usage d'entrepôt et de bureaux situé à Ormoy (Essonne), qui lui avait été consentie aux termes d'un acte en date du 1^{er} juin 2006, en raison de la libération de l'immeuble par son locataire et du risque de vacance.

Cessions : 40.3 M€

Deux arbitrages ont été réalisés au cours de l'année 2008 :

> la Société a cédé, aux termes d'un acte en date du 19 mai 2008, l'immeuble Le Forum (lots de copropriété à usage principal de commerce et de bureaux d'environ 1.120 m² utiles, et 7 parkings situés à Paris 10ème, 16-22 rue d'Enghien), moyennant le prix de 6.5 M€ ;

> la SCI Chemin de Presles, filiale à 100 % de la Société, a cédé, aux termes d'un acte en date du 30 septembre 2008, l'ensemble immobilier « Les Ellipses » (deux bâtiments de bureaux, un RIE, d'environ 10.136 m² utiles et 262 parkings, situé à Saint Maurice (94), 3/5 chemin des Presles), moyennant un prix de 33.8 M€ auquel s'ajoute le montant de 0.2 M€ au titre de la cession de créance de surloyer détenue sur un des locataires dudit ensemble immobilier.

La SCI Chemin de Presles a en outre accordé à l'acquéreur une garantie locative destinée à compenser l'absence de loyer et charges récupérables au titre des locaux vacants, jusqu'à leur location, pour laquelle un mandat d'intérêt commun a été confié, et au plus tard jusqu'au 30 juin 2009, pour un montant maximum de 110 K€ HT, dont 90 K€ HT restant au 31 décembre 2008.

Promesses d'achat

La Société bénéficie également, aux termes d'un acte en date du 25 juillet 2008, d'une promesse d'achat, afférente à un immeuble, situé à Boulogne-Billancourt, 44-46 rue de Sèvres, d'une surface utile de 2.058 m², moyennant un prix de 9.5 M€, valeur 1^{er} février 2008, indexé suivant les variations de l'indice Insee du coût de la construction. La Société dispose de la faculté de lever cette option et en conséquence de vendre cet immeuble, jusqu'au 31 mars 2013.

b) Développements

Studios du Lendit (Saint-Denis, Zac Landy Pleyel)

La Société bénéficie d'une promesse de vente consentie par l'aménageur de la Zac Landy-Pleyel à Saint-Denis, aux termes d'un acte en date du 1^{er} février 2007, en vue de la réalisation, en quatre tranches successives, de locaux d'activités et de bureaux représentant au total environ 48.250 m² Shon.

Le permis de construire relatif à la 1^{ère} tranche de cette opération a été obtenu le 10 mars 2008, et son permis modificatif le 2 octobre 2008. Ces autorisations, devenues définitives, permettent la réalisation d'un ensemble de trois bâtiments de 23.921 m² Shon : 15.762 m² de locaux d'activités, consistant pour l'essentiel en studios de télévisions, et 8.159 m² de bureaux.

La Société a procédé, pour la réalisation de cette 1^{ère} tranche, à la création d'une SCI, dénommée Studios du Lendit 1, filiale à 100%.

La SCI Studios du Lendit 1 a acquis, le 13 octobre 2008, le terrain d'assiette du projet.

Les travaux ont démarré en fin d'année 2008 et devraient être achevés pour le mois de juin 2010.

La totalité des studios d'enregistrement ainsi qu'une partie des locaux à usage de bureaux, soit environ 13.801 m² Shon et 122 parkings ont été donnés à bail, en début d'année 2008, pour une durée ferme de 12 années, à la société VCF (Euro Média Group).

En outre, la Société a conclu un protocole permettant à son bénéficiaire de prendre en location les surfaces à usage d'activités des prochaines tranches d'ici le 31 décembre 2010.

Mediacom 3 (Saint-Denis – rue du Landy)

La SCI 43 rue du Landy, filiale à 100 % de la Société, a acquis à la date du 1^{er} février 2008, après obtention du permis de construire définitif, le terrain de l'opération de construction de l'immeuble « Mediacom 3 » en R + 6 à usage principal de bureaux, d'environ 4.435 m² Shon, sur deux niveaux de sous-sol à usage de parkings.

Cet immeuble s'inscrit dans une démarche environnementale et sera un des premiers immeubles de bureaux à énergie positive de la région parisienne.

Les travaux de démolition de l'immeuble existant sur son emprise ont été achevés au mois de novembre 2008 et les travaux de construction ont démarré en janvier 2009.

c) Perspectives pour 2009

La Société dispose d'une certaine capacité financière qu'elle entend utiliser pour saisir des opportunités d'acquisition, lorsque celles-ci seront conformes à ses critères d'investissement qui sont régulièrement ajustés par rapport à l'évolution des prix du marché immobilier des actifs tertiaires.

Dans le contexte actuel, la Société estime qu'elle sera peu active au cours du premier semestre 2009.

La Société poursuivra par ailleurs en 2009, les rénovations et constructions nouvelles qui ont été engagées courant 2008 et dont l'achèvement est prévu suivant les projets en 2009 ou 2010. La commercialisation pour les surfaces disponibles sur ces opérations sera principalement engagée au cours de second semestre 2009 avec l'objectif d'aboutir pour ce qui concerne les 2 projets les plus importants d'ici la fin juin 2010.

Son chiffre d'affaires et son cash flow opérationnel courant devraient continuer à progresser sensiblement en 2009 et 2010.

1.1.2 - Variation du capital social

a) Réduction du capital de la Société par annulation d'actions autodétenues

Dans le cadre de la délégation de compétence accordée au Conseil par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société en date du 20 mars 2008, aux fins de réduire le capital social par annulation d'actions que la Société pourrait acheter dans le cadre d'un programme de rachat d'actions, le Conseil, lors de sa réunion du 12 décembre 2008, a décidé de réduire le capital de la Société d'un montant nominal de quatre millions six cent mille euros (4.600.000 €), par annulation de quatre vingt douze mille (92.000) actions autodétenues de la Société.

La réduction du capital de la Société par annulation des actions autodétenues visées ci-dessus a eu pour effet de ramener le capital social d'un montant de quatre vingt dix millions deux cent soixante dix neuf mille neuf cent euros (90.279.900 €) à un montant de quatre vingt cinq millions six cent soixante dix neuf mille neuf cent euros (85.679.900€).

b) Augmentation du capital de la Société à la suite de l'acquisition des Actions Gratuites 2006 par leurs attributaires

Dans le cadre de la délégation de compétence accordée au Conseil par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 9 février 2006, un plan d'attribution d'actions gratuites a été mis en œuvre par le Conseil, lors de sa réunion du 19 décembre 2006, au bénéfice des mandataires sociaux et du personnel salarié de la société pour une quantité de 10.000 Actions Gratuites 2006.

Conformément aux dispositions du Code de commerce, les actions gratuites attribuées ne pouvaient être acquises définitivement par leurs attributaires qu'à l'issue d'une période de deux (2) ans à compter de leur attribution.

Cette période de deux ans étant arrivée à échéance le 19 décembre 2008, le Conseil, lors de sa réunion du 12 décembre 2008, a décidé de procéder à une augmentation du capital de la Société d'un montant total nominal de cinq cent mille euros (500.000 €), par l'émission de dix mille (10.000) actions nouvelles, d'un montant nominal unitaire de cinquante euros (50 €), par incorporation au capital de la Société d'une prime d'émission de cinq cent mille euros (500.000 €), conformément aux termes de la délégation de compétence accordée par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 20 mars 2008, et a pris acte de l'acquisition définitive des actions gratuites par les attributaires concernés.

L'augmentation du capital de la Société, décrite ci-dessus a eu pour effet de porter son montant de quatre vingt cinq millions six cent soixante dix neuf mille neuf cent euros (85.679.900 €) à quatre vingt six millions cent soixante dix neuf mille neuf cent euros (86.179.900 €).

1.1.3 - Financement

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

i) Les contrats conclus par la Société dont les lignes ont été tirées au 31 décembre 2008, sont indiqués dans le tableau suivant :

Montant à l'origine	Capital restant dû	taux variable	Swap de taux	marge	nature de la ligne	échéance
100 M€	39,6	Euribor 3 mois	Tx fixe = 4,16%	de 0,425 à 0,625%	Amortissable	2013
	50,0	Euribor 3 mois	Tx fixe = 4,13%	de 0,55 à 0,675%	in fine	2014
50 M€	19,8	Euribor 3 mois	Tx fixe = 3,84%	de 0,425 à 0,625%	Amortissable	2013
	25,0	Euribor 3 mois	Tx fixe = 4,454%	de 0,55 à 0,675%	in fine	2014
10 M€	3,8	Euribor 3 mois	tx fixe = 3,69%	0,80%	Amortissable	2014
	6,0	Euribor 3 mois	tx fixe = 4,815%	0,80%	in fine	2014

Le montant total en principal restant dû de ces crédits à la date du 31 décembre 2008 est de 148.3 M€. Ces crédits sont à taux variable et ont fait l'objet d'une couverture de taux sous la forme de swap de taux fixe contre taux variable. Le coût de ces crédits est donc fixé jusqu'à leur date de remboursement. Il s'établit en 2008, marges bancaires comprises, à 4.7%, avec une volatilité résiduelle négligeable au regard de l'évolution future du taux variable.

ii) En 2008, la Société a par ailleurs signé trois nouveaux contrats de crédit pour un total de 40 M€, qui n'ont pas fait l'objet de demande de tirage à la date du 31 décembre 2008. Les principales caractéristiques de ces contrats sont données dans le tableau ci-après :

Lignes de crédit signées et non tirées au 31/12/2008

Montant	répartition	taux variable	Swap de taux	marge	nature de la ligne	échéance
10 M€	4,0	Euribor 3 mois	tx fixe = 3,73%	1,00%	Amortissable	2016
	6,0	Euribor 3 mois	tx fixe = 4,33%	1,00%	in fine	2016
15 M€	6,0	Euribor 3 mois	tx fixe = 3,73%	1,00%	Amortissable	2014
	9,0	Euribor 3 mois	tx fixe = 4,33%	1,00%	in fine	2014
15 M€	6,0	Euribor 3 mois	tx fixe = 3,73%	0,65%	Amortissable	2016
	9,0	Euribor 3 mois	tx fixe = 4,33%	0,75%	in fine	2016

La Société a pris plusieurs instruments de couverture sur ces lignes avec un effet différé à compter du 1^{er} juillet 2009, sous forme de swaps de taux fixe contre taux variables.

iii) La Société poursuit les contrats de prêts suivants, assortis de garanties hypothécaires antérieurement consenties

Montant à l'origine	Capital restant dû	taux fixe	nature de la ligne	échéance
3,87 M€	3,0	3,60%	Amortissable	2017
1,3 M€	1,1	3,90%	Amortissable	2018

iv) 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 31 décembre 2008 de 11.7 M€ dont 9.3 M€ sont à taux fixe et 2.4 M€ à taux variable.

v) Les banques qui participent au financement bancaire de notre Société sont les suivantes : Eurohypo, Natixis, Hsbc, Banque Populaire Rives de Paris, Banque Palatine, Crédit Agricole Ile de France, Crédit Agricole Brie Picardie, Crédit Foncier de France.

vi) Covenants des dettes bancaires

Les principaux *covenants* des contrats bancaires conclus par la Société, prévoient ce qui suit :

- LTV globale < 60 %, LTV bancaire < 50 %, DSCR bancaire > 130 %, DSCR global > 120 %, ICR > 180 %, valeur du portefeuille > 100 M€ ;

- Revenu locatif par locataire < 25 % des revenus locatifs, aucun actif > 25 % de la valeur du portefeuille, seuils ramenés à 20 % à compter du 5 juillet 2009,

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

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

ICR : Revenu net d'exploitation / charges d'emprunts diminuées des produits nets de placement de la trésorerie.

Ces covenants sont respectés à la date du 31 décembre 2008 et ne constituent pas à court ou moyen terme, du point de vue de la Société, une restriction dans la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement et le développement de ses activités.

1.1.4 - Membres du Conseil d'administration

Il n'y a pas eu de modification de la composition du conseil d'administration au cours de l'exercice 2008.

1.1.5 - Transfert du siège social de la Société

A la suite du congé délivré par la Société au titre des locaux situés 26, boulevard Malesherbes, 75008 Paris, et la conclusion d'un nouveau bail portant sur des locaux, également situés dans le 8^{ème} arrondissement de Paris, 52, rue de la Bienfaisance, le Conseil a, lors de sa réunion du 24 juin 2008, conformément à l'article 4 des statuts de la Société, transféré le siège social de la Société à cette nouvelle adresse, et a modifié corrélativement ledit article 4.

En application dudit article 4 des statuts, le transfert du siège sera soumis à la ratification de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société (*Cf. infra*).

1.2 - Evénements post-clôture

Investissements

La Société a procédé à l'acquisition d'un immeuble à usage d'activités et de bureaux d'une surface utile d'environ 2.103 m², situé à Saint-Ouen, rue du Landy, moyennant un prix de 2.2 M€ hors droits, en date du 23 mars 2009 conformément à la promesse de vente dont elle bénéficiait depuis le 10 octobre 2008.

Opération de rénovation

Le site de Rueil qui a fait l'objet d'un programme de rénovation important au cours de 2008, a été livré à son locataire début février 2009.

Développements

La SCI 43 rue du Landy, filiale à 100 % de la Société, a démarré le programme de construction de l'immeuble Mediacom 3 (*Cf. supra 1.11 b*)).

Financement

La Société a procédé, le 2 février 2009, au tirage d'un montant de 15 M€ au titre du contrat de même montant consenti par la Banque Populaire Rives de Paris visé au point 1.1.3 ii) ci-dessus.

2. Résultats des activités

2.1 - Résultats consolidés du groupe Foncière Paris France

Le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 28,7 M€ pour la période du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008. Ce chiffre d'affaires correspond aux loyers bruts perçus par la Société sur le portefeuille d'actifs qu'elle détient directement ou indirectement sur l'exercice, soit, pour ce qui concerne les nouveaux investissements, à compter des dates d'entrée des actifs dans le périmètre du Groupe.

Le cash flow courant ressort à 18 M€ et s'analyse comme étant le résultat opérationnel courant diminué du coût de l'endettement financier net et augmenté des sur intérêts sur ORA (Obligations Remboursables en Actions).

Il en est de même pour l'essentiel des charges, tant celles attachées au fonctionnement des actifs que celles afférentes à la mise en place des financements destinés à acquérir ces mêmes actifs.

2.1.1 - Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats

Pour ce qui concerne l'exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008, les éléments importants concernant la détermination du résultat consolidé sont les suivants :

Le compte de résultat fait apparaître un résultat opérationnel courant de 23 M€ pour un chiffre d'affaires brut de 28,7 M€. La forte évolution du chiffre d'affaires (+26%) s'explique principalement par l'effet année pleine des acquisitions 2007 ainsi que par l'indexation des loyers (+5% environ).

Le résultat opérationnel après variation de la juste valeur des actifs immobiliers de -22,8 M€ ressort à 0,9 M€. La baisse des valeurs sur le marché de l'immobilier tertiaire s'est traduite pour la Société par une variation négative de 22,8 M€ de la valeur de ses actifs immobiliers impactant à due concurrence le résultat opérationnel.

Le coût de l'endettement net est de 7,5 M€ aboutissant à une perte nette part du Groupe de 6,6 M€.

L'endettement financier a fait l'objet d'une couverture de taux ayant permis de réduire les charges financières de la Société à 7,5 M€ ; le coût d'endettement se situe ainsi à 4,7 %.

2.1.2 - Analyse du bilan

A l'actif, le total des immeubles de placement représente 388,2 M€ contre 428,3 M€ en fin 2007. La trésorerie disponible (hors titres détenus en autocontrôle) est de 59,2 M€ contre 57,8 M€ en fin 2007.

Au cours de l'année 2008, 2 actifs ont été cédés et 3 nouveaux actifs immobiliers ont été acquis, portant le portefeuille à un total de 40 actifs.

Au passif, les fonds propres consolidés sont de 238 M€ en ce compris le résultat de l'exercice de -6,6 M€ contre 270,4 M€ en fin 2007. Les ORA représentent 49 M€ et les dettes financières s'établissent à 159,9 M€ contre 162,6 M€ en fin 2007.

L'ANR par action en valeur de liquidation est en recul à 134,1 € au 31 décembre 2008 contre 144,4 € au 31 décembre 2007.

2.1.3 - Analyse de la rentabilité

Le rendement locatif brut sur valeur d'expertise hors droits du portefeuille est d'environ 7,9 % et le rendement net locatif est d'environ 7,5 %.

Sur une base annuelle pleine, le revenu du portefeuille existant au 31 décembre 2008, procurerait de l'ordre de 31 M€ de revenu brut locatif.

2.1.4 - Analyse de la structure financière

Situation financière

A la fin de l'exercice 2007 et au 31 décembre 2008, les fonds propres consolidés de la Société étaient respectivement de 270,4 M€ et de 237,9 M€.

A la fin de l'année 2008, la structuration du passif s'établissait comme suit :

fonds propres consolidés : 237,9 M€

emprunt obligataire remboursable en actions : 49 M€

dettes financières : 159,9 M€.

La Société disposait par ailleurs d'une trésorerie positive de 59,2 M€ placée sur des supports de placements à court terme et moyen terme.

Ces moyens seront utilisés en 2009, pour poursuivre le programme d'investissement de la Société.

Le ratio dette nette/valeur d'actifs s'établit au 31 décembre 2008 à 25 %.

Capitaux de l'émetteur

Les capitaux propres consolidés et leur variation ont été les suivantes au cours des trois derniers exercices :

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Autres réserves	Actions propres	Instruments financiers dérivés	Résultat groupe	Total part groupe	Intérêts mino- ritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres 31 décembre 2006	18 986	22 393	-294		19 558	60 643	0	60 643
Dividende					-1 587	-1 587		-1 587
Affectation résultat non distribué		17 970			-17 970			
Variation liée au résultat					41 672	41 672		41 672
Augmentation de capital	54 371	82 939				137 311		137 311
Remb. OSRA en actions	16 923	19 089				36 011		36 011
Actions gratuites		667			-667			
Instruments financiers dérivés				1 066		1 066		1 066
Actions Propres			-4 753			-4 753		-4 753
Résultat de cession d'actions propres		13			-13			
Acquisition intérêts minoritaires		0				0	0	
Capitaux propres 31 décembre 2007	90 280	143 071	-5 047	1 066	40 992	270 362	0	270 363
Dividende					-9 675	-9 675		-9 675
Affectation résultat non distribué		31 318			-31 318			
Variation liée au résultat					-5 482	-5 482		-5 482
Réduction de capital	-4 600	-5 068				-9 668		-9 668
Augmentation de capital	500	-500						
Actions gratuites		1 129			-1 129			
Instruments financiers dérivés				-9 266		-9 266		-9 266
Actions Propres			1 699			1 699		1 699
Résultat de cession d'actions propres		-35			35			
Capitaux propres 31 décembre 2008	86 180	169 914	-3 348	-8 200	-6 576	237 971	0	237 970

Flux de trésorerie

Les principales variations du tableau des flux de trésorerie proviennent :

- des ressources financières issues des cessions opérées : 40,3 M€ ;
- des ressources des nouveaux crédits bancaires : 9,9 M€ ;
- de la capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier : 16,9 M€ ;

tandis que les principaux emplois sont matérialisés par :

- l'acquisition d'actifs immobiliers pour 9,3 M€ ;

- l'acquisition de terrains à construire et le financement des travaux pour 23,6 M€ ;
- le remboursement de dettes bancaires ou autres pour 14,3 M€ ;
- le paiement du dividende pour 9,7 M€.

La variation de trésorerie nette sur l'exercice est positive (1.3M€) et se traduit au niveau consolidé par une trésorerie disponible à la clôture de l'exercice 2008 de 59,2 M€.

Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur

Cf. supra 1.1.3

2.1.5 - Déclaration négative quant à un éventuel changement significatif de la situation financière et commerciale

A la connaissance de la Société, il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale depuis le 31 décembre 2008.

2.2 - Résultats sociaux de la société Foncière Paris France

2.2.1 - Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats

Le compte de résultat se traduit par un chiffre d'affaires en social de 18,1 M€ contre 17,1 M€ au titre de l'exercice précédent, des produits accessoires au chiffre d'affaires (refacturation de charges principalement) de 5 M€, des produits financiers de 11,8 M€ dont 8,1 M€ au titre des produits sur titres de participation, et de 12,5 M€ de produits exceptionnels. Les charges d'exploitation représentent 23,5 M€ dont 10,7 M€ d'amortissements, dépréciations et provisions, les charges financières étant de 10,6 M€ et les charges exceptionnelles de 7,9 M€.

La baisse des valeurs sur le marché de l'immobilier tertiaire s'est traduite pour la Société par une provision pour dépréciation de ses actifs immobiliers à hauteur de 4.2 M€ impactant à due concurrence le résultat d'exploitation.

Le résultat d'exploitation s'établit à 0,6 M€, le résultat financier à 1,1 M€, le résultat exceptionnel à 4,6 M€ et le résultat net comptable à 6,3 M€.

La cession d'un immeuble par la Société mère a généré une plus value de 1.5 M€.

2.2.2 - Analyse de la croissance

La Société a connu une croissance de son chiffre d'affaires, qui résulte principalement pour partie de l'augmentation des revenus locatifs des immeubles existants en portefeuille au 31 décembre 2007, soit + 5,2 % à périmètre comparable, pour une autre partie plus significative, de l'effet année pleine des revenus locatifs liés au patrimoine existant au 31 décembre 2007 et pour le solde, des revenus locatifs des immeubles acquis dans l'année 2008. De même, la contribution de ses filiales au résultat global a été en hausse au titre de 2008 pour les mêmes raisons.

2.2.3 - Analyse de la rentabilité

La Société réalise au titre de l'exercice un résultat net comptable de 6,3 M€ entièrement affecté, après dotation à la réserve légale, à la distribution d'un dividende de 5,50 € par action, s'élevant, compte tenu du nombre d'actions de la Société éligibles au dividende, et sous réserve de toute variation de ce nombre le cas échéant, à 9.297.112 euros.

L'obligation de distribution de la Société d'au moins 85 % de ses résultats issus du secteur exonéré et de 50 % des plus-values, liée au régime des SIIC est en conséquence respectée.

Ce dividende de 5,50 € par action se situe au même niveau que celui de l'an dernier.

2.2.4 - Analyse de la structure financière

Le total des immobilisations est de 321,7 M€ en valeur nette comptable dont 52 M€ d'immobilisations incorporelles principalement constituées du prix d'acquisition de trois (3) contrats de crédit bail, 197,4 M€ d'immobilisations corporelles représentant en quasi-totalité la valeur nette comptable des immeubles (coûts historiques après amortissements) détenus directement par la Société et 72,2 M€ d'immobilisations financières correspondant à la valeur historique des participations et créances rattachées de nos filiales.

La trésorerie disponible représente environ 53,4 M€ principalement placée en supports de placement monétaire ou certificats de dépôts.

2.3 - Principales filiales

Le tableau des filiales et participations s'établissait comme suit à la date du 31 décembre 2008 :

Participations	SCI 43 rue du Landy	SCI Chemin de Presles	SARL Maison Commune	SCI 19 Leblanc	SCI 54 Leclerc	SCI 738 Kermen	SCI Port Chatou	SCI St Leger	SCI Studios du Lendit 1
Siège social	52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris								
Capital social	10 000 €	10 000 €	9 000 €	270 000 €	40 000 €	85 000 €	1 200 €	1 000 €	4 550 000 €
Capitaux propres autres que le capital social	0 €	0 €	2 929 789 €	0	0	0	0	0	0
Pourcentage du capital social détenu par la Société	99,99%	99,99%	100,00%	99,99%	99,99%	99,99%	100,00%	99,90%	99,99%
Valeur comptable des actions détenues	<i>brute</i> 895 353	<i>brute</i> 1 322 930	<i>brute</i> 3 471 589	<i>brute</i> 15 189 341	<i>brute</i> 1 710 846	<i>brute</i> 6 040 908	<i>brute</i> 3 428 019	<i>brute</i> 0	<i>brute</i> 4 549 900
	<i>nette</i> 895 353	<i>nette</i> 9 990	<i>nette</i> 3 471 589	<i>nette</i> 15 189 341	<i>nette</i> 1 710 846	<i>nette</i> 6 040 908	<i>nette</i> 3 428 019	<i>nette</i> 0	<i>nette</i> 4 549 900
Montants des prêts et avances consenties en €	7 488 472		1 837 583	4 166 909	5 181 569	2 538 036		0	8 158 122
Chiffre d'affaires en €HT	863 595	1 767 419	278 187	2 018 959	1 226 203	887 392	370 020	0	<i>néant</i>
Résultat du dernier exercice en €	655 397	6 670 881	61 920	40 917	-784 612	366 481	348 240	-38	6 644
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Sté au cours de l'exercice en €	655 330	6 670 213	0	40 913	-784 611	366 480	348 240	-38	6 643

2.4 - Informations sur les tendances

Les principales informations sur les tendances résultent généralement de consensus de place tels qu'exprimés par les principaux acteurs du secteur (CBRE, Atis Real, Kéops pour les intermédiaires) et organismes spécialisés tels que IEIF (*Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière*) et IPD (*Investment Property Databank*). La Société confronte également sa propre analyse avec un certain nombre d'intervenants (analystes financiers, banques d'investissement, etc.). Les tendances qui s'appliquent à l'activité de la Société en ce début d'année 2009 sont les suivantes :

- **Marché locatif** : ce marché a bien résisté au cours de l'année 2008, tant au niveau des volumes de demande placée qu'au niveau des valeurs locatives. Pour 2009, le ralentissement économique pourrait peser sur les valeurs locatives, la diminution des loyers tertiaires devant toutefois rester limitée, car le taux de vacance en immobilier d'entreprise est historiquement bas (5,4%) en Région Parisienne et l'offre de nouveaux immeubles est en très forte diminution du fait de la raréfaction desancements de nouveaux projets. Pour la Société, les loyers pratiqués étant en adéquation avec les valeurs locatives, ne devraient pas être remis en cause. Des loyers prévisionnels pour l'année 2009 (31 M€) par secteurs géographiques ont été indiqués en partie I – 6.

- Marché de l'investissement : ce marché a connu en 2008 par rapport à 2007, une baisse importante des volumes de transactions, de l'ordre de 58%. La tendance à la baisse des prix s'est poursuivie tout au long de 2008 avec des valeurs à fin 2008 en retrait généralement dans une fourchette de 7 à 15 % suivant les différentes catégories d'actifs.. En 2009, les volumes de transaction devraient rester faibles et les prix devraient continuer à baisser. La Société devrait être impactée par la baisse des prix au niveau de la valorisation de son portefeuille existant qui se traduira par une hausse de ses taux de rendement ; Elle pourrait également profiter de cette baisse pour augmenter ses taux de rendement dans la mise en œuvre de son programme d'acquisition.

- Marché de la dette bancaire : ce marché a connu une forte contraction de l'offre par les banques en 2008. En 2009, la difficulté d'accès au crédit devrait se poursuivre avec en sus une hausse sensible des marges bancaires par rapport aux marges pratiquées jusqu'à la moitié de l'année 2008. Le coût de la dette bancaire nouvelle dépendra également de la politique qui sera menée par la Banque Centrale Européenne en matière de taux directeurs. La Société sera impactée par ces différents éléments dans la mesure où elle aurait recours en 2009 à la mise en place de nouveaux crédits bancaires.

- Marché action : ce marché souffre actuellement de la crise financière et économique avec des valorisations pour les sociétés foncières cotées qui font apparaître des décotes très importantes sur par rapport à l'ANR. La Société s'inscrit dans cette tendance et ne devrait pas pouvoir se différencier à court terme, cette tendance touchant l'intégralité du secteur. Dans l'hypothèse où cette situation perdurerait dans le temps, la Société estime qu'il lui serait plus difficile de trouver de nouveaux fonds propres en ligne avec sa valorisation économique intrinsèque.

Au cours de 2009 et 2010, Foncière Paris France poursuivra sa stratégie de croissance maîtrisée en s'appuyant sur son modèle économique propre de développement réparti entre immeubles de bureaux et d'activités situés à Paris et en région parisienne. Sur la base des développements engagés et de la structure financière existante, son patrimoine devrait atteindre 500 millions d'euros à l'horizon de juin 2010. Forte de sa structure financière solide, Foncière Paris France sera en mesure de saisir les opportunités d'investissement qui se présenteront dans le respect d'un effet de levier limité à un ratio de LTV de 40%.

2.5 - Trésorerie et capitaux du Groupe

La Société dispose d'une situation nette consolidée de 286,9 M€ (après considération des OSRA en quasi-fonds propres) pour un portefeuille d'actifs de 388,2 M€.

Cette situation est satisfaisante au regard des règles prudentielles applicables au financement des sociétés foncières et on peut estimer que la Société dispose raisonnablement d'une capacité d'investissement de l'ordre de 100 M€ au-delà du portefeuille acquis.

Sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie d'une durée inférieure à 3 mois ressortent en fin d'exercice 2008 à 59,2 M€, ce qui est largement suffisant pour mener à bien les différents engagements existants au 31 décembre ou pris depuis le 1^{er} janvier 2009.

Le cash flow courant après charges financières de la Société est en augmentation de 5.5 % par rapport à l'année 2007 et s'établit à 18 M€.

Au 31 décembre 2008, l'endettement brut de la société s'établit à 160 millions d'euros. Cet endettement est couvert à taux fixe à hauteur de 150 millions d'euros, sa durée de vie moyenne est de 5,3 ans et son coût moyen pour 2008 s'établit à 4,7%.

Au cours du 2^{ème} semestre 2008, la société a obtenu plusieurs autorisations de crédit pour un total de 50 millions d'euros, dont 40 millions d'euros non tirés au 31 décembre 2008. La société disposant par ailleurs d'une trésorerie disponible de 59,2 millions d'euros, l'endettement net au 31 décembre ressort à 101 millions d'euros, soit un ratio Loan to Value (dette financière nette / valeur des actifs hors droits) de 25%.

A fin 2008 les capitaux propres consolidés augmentés des ORA s'établissent à 287 millions d'euros.

L'ANR par action, sur la base du capital dilué des ORA, ressort à 134,1 euros sur la base de la valeur de liquidation et à 144,1 euros sur la base de la valeur de reconstitution.

3. Gouvernement d'entreprise

3.1 - Direction de la Société

Cf. Partie 1 – Direction et contrôle de la Société pour une description des membres du Conseil d'administration et des comités

Direction générale

Modalités d'exercice

La direction générale est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'administration choisit entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale.

La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'option retenue par le Conseil d'administration est prise pour une durée de deux (2) ans. A l'expiration de ce délai, le Conseil doit à nouveau délibérer sur les modalités d'exercice de la direction générale. Le changement de la modalité d'exercice de la direction générale n'entraîne pas une modification des statuts.

Le Conseil d'administration de la Société a opté pour un cumul des fonctions de la présidence du Conseil d'administration et de la Direction générale ainsi que la nomination d'une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur général avec le titre de Directeur Général Délégué.

Directeur général

Le Directeur Général est une personne physique choisie parmi les administrateurs ou non.

La durée des fonctions du Directeur Général Délégué est déterminée par le Conseil au moment de la nomination. Cependant, si le Directeur Général est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de plus de soixante cinq (65) ans. Lorsque le Directeur Général atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Directeurs Généraux Délégués

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le Président du Conseil d'administration ou par une autre personne, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'administration peut choisir les Directeurs Généraux Délégués parmi les administrateurs ou non, et ne peut pas en nommer plus de cinq (5).

La limite d'âge est fixée à soixante cinq (65) ans. Lorsqu'un Directeur Général Délégué atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués. Ces derniers disposent toutefois à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Rémunération des dirigeants

L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs des jetons de présence, une somme fixe annuelle, dont le montant est porté aux charges d'exploitation et reste maintenu jusqu'à décision contraire.

Le Conseil d'administration détermine sur proposition du comité des rémunérations, la rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués. Ces rémunérations peuvent être fixes et/ou proportionnelles.

Cumul des mandats

La limitation du cumul des mandats d'administrateur et de Directeur Général s'applique dans les conditions et sous réserve des dérogations prévues par la loi.

3.2 - Conseil d'administration

3.2.1 - Composition du Conseil d'administration et liste des mandats de chaque administrateur

Le tableau ci-après indique le nom de chacun des mandataires sociaux de la Société, la durée de leur mandat, le nombre d'actions de la Société qu'ils détiennent et la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés par chacun d'eux.

Nom, prénom, âge, adresse professionnelle, Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société
Jean-Paul DUMORTIER 60 ans 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris Président du Conseil d'Administration (6 ans - nommé le 8 juillet 2005) Directeur Général (6 ans - nommé le 8 juillet 2005) Nombre d'actions détenues : 2651	Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Administrateur de la Banque Populaire Rives de Paris. Administrateur de la SOVAFIM.
Didier BRETHERS 50 ans 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris Administrateur (6 ans - nommé le 8 juillet 2005) Directeur Général Délégué (6 ans - nommé le 8 juillet 2005) Nombre d'actions détenues : 2308	Président de la SAS ABCD Invest
Patrick BEGHIN 61 ans 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris Directeur Général Délégué (6 ans - nommé le 8 novembre 2005) Nombre d'actions détenues : 2300	
Robert K. SURSOCK 64 ans 17, avenue George V 75008 Paris Administrateur (6 ans - nommé le 8 juillet 2005) Nombre d'actions détenues : 1	Président de PremiaCorp S.A. (Luxembourg) Président Directeur Général de PrimeCorp Finance S.A. Administrateur de PrimeCorp Participation (Luxembourg) Directeur de Prime Management Company Directeur de P & C Energy Procurement Services Limited Directeur de Jabre Capital Partners (CAYMAN) Limited Directeur de JabCap Mangousta Fund Limited Directeur de JabCap Mangousta Master Fund Limited Directeur de Prime JabCap Diversified Fund Administrateur de I.T. Investment Company SAE (Cairo) Administrateur de I.T. TELECOM VENTURES PARTNERS (Luxembourg) Administrateur de Blue Stone Portugal Investimentos S.A. Administrateur de Arab Gateway Fund Ltd. (BVI) Directeur de Growthgate Fund Administrateur de ACDT Bahrain

<p>Bernard MAILLET 61 ans 254, rue du Fg Saint-Honoré 75008 Paris Administrateur (6 ans - nommé le 8 juillet 2005) Nombre d'actions détenues : 1</p>	<p>Gérant de la société civile immobilière France Opéra Paris Co Gérant de la Société BM Finance et Investissements Co gérant de la société Atland Asnières Château</p>
<p>Serge BAYARD 46 ans 3 bis rue Louis Braille - 75012 paris Administrateur (6 ans - nommé le 28 octobre 2005) Nombre d'actions détenues : 1</p>	<p>Administrateur de la société ALIS Administrateur de la société LAMY SA Administrateur de la société GESTRIM Administrateur de la société GCE Immobilier Administrateur et membre du comité d'audit de la société EUROSIC Président du comité consultatif des investisseurs du fonds d'investissement FIDEPPP.</p>
<p>Evelyn CHOW 34 ans 50, Sloane Street, Flat 27 Londres SW1X 9SN - Royaume-Uni Administrateur (6 ans - nommée le 28 octobre 2005) Nombre d'actions détenues : 1</p>	<p>Eurozone Capital S.A. Eurozone Asset Management S.L.</p>
<p>Barthélémy RAYNAUD 65 ans 37, boulevard Beaumarchais - 75003 Paris Administrateur (6 ans - nommé le 28 octobre 2005) Nombre d'actions détenues : 1</p>	<p>Gérant de BR Immobilier Conseil SARL</p>
<p>Bruno de SCORBIAC 43 ans 4 bis avenue Pasteur 92400 Courbevoie Administrateur (6 ans - nommé le 28 octobre 2005) Nombre d'actions détenues : 1</p>	<p>Directeur financier de Neuflyze Vie Président de la SICAV NOAM Sécurité</p>
<p>PREDICA 50-56, rue de la Procession 75015 Paris Administrateur (6 ans - nommé le 9 février 2005) Représentée par Monsieur Laurent CAZELLES Nombre d'actions détenues : 256 362</p>	<p>Membre du Conseil de surveillance de Foncière développement logements (groupe Foncière des Régions) Membre du Conseil de Surveillance et Président du comité d'Audit de la Foncière des Murs (Groupe Foncière des Régions) Membre du Conseil d'administration de la société Altaréa Membre du conseil d'administration de Cogedim</p>
<p>Pieter HAASBROEK 60 ans Beatrixlaan 2, Doorn Pays-Bas Administrateur (6 ans - nommé le 26 avril 2006) Nombre d'actions détenues : 1</p>	<p>Eurocommercial Properties</p>

Le tableau ci-après indique les mandats des administrateurs de Foncière Paris France au cours des 5 dernières années :

Jean-Paul Dumortier : Président de Foncière Paris France

Né le 20 décembre 1948	Nombre d'actions détenues	Mandats 2004	Mandats 2005	Mandats 2006	Mandats 2007	Mandats 2008
52, rue de la Bienfaisance, 75008 Paris Président du Conseil d'Administration (6 ans - nommé le 8 juillet 2005) Directeur Général (6 ans - nommé le 8 juillet 2005)	2 651	Président de la Compagnie EMGP Administrateur de Manutra Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.	Président de la Compagnie EMGP Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Administrateur de la Banque Populaire Rives de Paris.	Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières Administrateur de la Banque Populaire Rives de Paris. Administrateur de la SOVAFIM.	Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières Administrateur de la Banque Populaire Rives de Paris. Administrateur de la SOVAFIM.	Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières Administrateur de la Banque Populaire Rives de Paris. Administrateur de la SOVAFIM.

Didier Brethes : Directeur général délégué de Foncière Paris France

Né le 24 octobre 1958	Nombre d'actions détenues	Mandats 2004	Mandats 2005	Mandats 2006	Mandats 2007	Mandats 2008
52, rue de la Bienfaisance, 75008 Paris Administrateur (6 ans - nommé le 8 juillet 2005) Directeur Général Délégué (6 ans - nommé le 8 juillet 2005)	2 308	Président de ABCD Invest	Président de ABCD Invest	Président de ABCD Invest	Président de ABCD Invest	Président de ABCD Invest

Patrick Béghin : Directeur général délégué de Foncière Paris France

Né le 13 janvier 1948	Nombre d'actions détenues	Mandats 2004	Mandats 2005	Mandats 2006	Mandats 2007	Mandats 2008
52, rue de la Bienfaisance, 75008 Paris Directeur Général Délégué (6 ans - nommé le 8 novembre 2005)	2 300	Directeur général délégué de la compagnie EMGP	Directeur général délégué de la compagnie EMGP			

Robert Sursock : Président de PrimeCorp Finance SA

Né le 1 ^{er} mai 1944	Nombre d'actions détenues	Mandats 2004	Mandats 2005	Mandats 2006	Mandats 2007	Mandats 2008
<p>17 avenue George V 75008 Paris</p> <p>Administrateur (6 ans - nommé le 8 juillet 2005)</p>	1	<p>Président de PremiaCorp S.A. (Luxembourg)</p> <p>Administrateur de PrimeCorp Participation (Luxembourg)</p> <p>Administrateur de IT Investment Company SAE (Le Caire)</p> <p>Administrateur de HSBC Financial Services Middle East (Dubai)</p> <p>Administrateur de Arab Gateway Fund Ltd. (BVI)</p>	<p>Président de PremiaCorp SA (Luxembourg)</p> <p>Administrateur de PrimeCorp Participation (Luxembourg)</p> <p>Administrateur de IT Investment Cie SAE (Egypte)</p> <p>Administrateur de HSBC Financial Services Middle East (Dubai)</p> <p>Administrateur de Arab Gateway Fund Ltd</p> <p>Administrateur de Zad Capital Partners (Barhein)</p>	<p>Président de PremiaCorp SA (Luxembourg)</p> <p>Administrateur de PrimeCorp Participation (Luxembourg)</p> <p>Administrateur de IT Investment Cie SAE (Egypte)</p> <p>Administrateur de HSBC Financial Services Middle East (Dubai)</p> <p>Administrateur de Arab Gateway Fund Ltd</p> <p>Administrateur de Zad Capital Partners (Barhein)</p>	<p>Administrateur de I.T. Investment Company SAE (Cairo)</p> <p>Administrateur de Arab Gateway Fund Ltd. (BVI)</p> <p>Administrateur de PrimeCorp Participation (Luxembourg)</p> <p>Directeur de Jabre Capital Partners (CAYMAN) Limited</p> <p>Directeur de Prime JabCap Diversified Fund</p> <p>Directeur de Prime Management Company</p> <p>Administrateur de Zad Capital Partners (Bahrain)</p> <p>Directeur de P & C Energy Procurement Services Limited</p> <p>Directeur de Growthgate Fund, Directeur HFSM (HSBC Dubai)</p>	<p>Président de PremiaCorp S.A. (Luxembourg)</p> <p>Président Directeur Général de PrimeCorp Finance S.A.</p> <p>Administrateur de PrimeCorp Participation (Luxembourg)</p> <p>Directeur de Prime Management Company</p> <p>Directeur de P & C Energy Procurement Services Limited</p> <p>Directeur de Jabre Capital Partners (CAYMAN) Limited</p> <p>Directeur de JabCap Mangousta Fund Limited</p> <p>Directeur de JabCap Mangousta Master Fund Limited</p> <p>Directeur de Prime JabCap Diversified Fund</p> <p>Administrateur de I.T. Investment Company SAE (Cairo)</p> <p>Administrateur de I.T. TELECOM VENTURES PARTNERS (Luxembourg)</p> <p>Administrateur de Blue Stone Portugal Investimentos S.A.</p> <p>Administrateur de Arab Gateway Fund Ltd. (BVI) Directeur de Growthgate Fund</p> <p>Administrateur de ACDT Bahrain</p>

Bernard Maillet : Co-gérant de BM Finance et investissements

Né le 25 décembre 1947	Nombre d'actions détenues	Mandats 2004	Mandats 2005	Mandats 2006	Mandats 2007	Mandats 2008
9, Bd de la Madeleine 75001 PARIS Administrateur (6 ans - nommé le 8 juillet 2005)	1	Gérant de la société civile immobilière France Opéra Paris Directeur Commercial de la société B.M. finance et investissements	Gérant de la société civile immobilière France Opéra Paris Directeur Commercial de la société B.M. finance et investissements	Gérant de la société FRANCE OPERA PARIS Directeur Commercial de la société B.M. finance et investissements Président de la HOLDING WILSON 250	Gérant de la société civile immobilière France Opéra Paris Co gérant de la société Atland Asnières Château	Gérant de la société civile immobilière France Opéra Paris Co Gérant de la Société BM Finance et Investissements Co gérant de la société Atland Asnières Château

Serges Bayard : Directeur Immobilier CNCE

Né le 24 octobre 1963	Nombre d'actions détenues	Mandats 2004	Mandats 2005	Mandats 2006	Mandats 2007	Mandats 2008
3 bis rue Louis Braille - 75012 Paris Administrateur (6 ans - nommé le 28 octobre 2005)	1		Administrateur de la société ALIS Président du comité consultatif des investisseurs du fonds d'investissement FIDEPPP	Administrateur de la société ALIS Administrateur de la société LAMY SA Administrateur de la société GESTRIM Administrateur de la société GCE Immobilier Administrateur de la société EUROSIC Membre du Comité d'Audit de la société EUROSIC Président du comité consultatif des investisseurs du fonds d'investissement FIDEPPP	Administrateur de la société ALIS Administrateur de la société LAMY SA Administrateur de la société GESTRIM Administrateur de la société GCE Immobilier Administrateur et membre du comité d'audit de la société EUROSIC Président du comité consultatif des investisseurs du fonds d'investissement FIDEPPP	Administrateur de la société ALIS Administrateur de la société LAMY SA Administrateur de la société GESTRIM Administrateur de la société GCE Immobilier Administrateur et membre du comité d'audit de la société EUROSIC Président du comité consultatif des investisseurs du fonds d'investissement FIDEPPP.

Evelyn Chow : Directeur de Forum European Partner

Née le 25 octobre 1974	Nombre d'actions détenues	Mandats 2004	Mandats 2005	Mandats 2006	Mandats 2007	Mandats 2008
50, Sloane Street, Flat 27 Londres SW1X 9SN - Royaume-Uni Administrateur (6 ans - nommée le 28 octobre 2005)	1	Néant	Néant	Eurozone Capital S.A. Eurozone Asset Management S.L.	Eurozone Capital S.A. Eurozone Asset Management S.L.	Eurozone Capital S.A. Eurozone Asset Management S.L.

Barthélémy Raynaud : Président de BR Immobilier Conseil

Né le 30 mars 1943	Nombre d'actions détenues	Mandats 2004	Mandats 2005	Mandats 2006	Mandats 2007	Mandats 2008
37, boulevard Beaumarchais - 75003 Paris Administrateur (6 ans - nommé le 28 octobre 2005)	1	Président de Keops entreprises et de Keops services Administrateur de GEMCO et de GESTRIM	Groupe des CAISSES D'ÉPARGNE FONCIER SERVICES IMMOBILIERS : Président du Directoire CILOGER : Président du Conseil de Surveillance CRÉDIT FONCIER REIM (SAS) : Président GESTRIMELEC : Administrateur KEOPS SERVICES : Président Directeur Général GESTRIM : Membre du Conseil de Surveillance ICADE EMGP : représentant du Crédit Foncier, Administrateur	Néant	Gérant de BR Immobilier Conseil SARL	Gérant de BR Immobilier Conseil SARL

Bruno de Scorbiac : Directeur financier de Neuflyze Vie

Né le 29 mai 1965	Nombre d'actions détenues	Mandats 2004	Mandats 2005	Mandats 2006	Mandats 2007	Mandats 2008
3, avenue Hoche 75008 Paris Administrateur (6 ans - nommé le 28 octobre 2005)	1		Directeur du contrôle de gestion du Groupe Neuflyze Vie Membre du Directoire de Neuflyze Private Asset Président de la SICAV Placement Court terme Première	Directeur du contrôle de gestion du Groupe Neuflyze Vie Directeur du contrôle de gestion du groupe Neuflyze OBC Président de la SICAV NOAM Sécurité	Directeur du contrôle de gestion du groupe Neuflyze OBC Président de la SICAV NOAM Sécurité	Directeur financier de Neuflyze Vie Président de la SICAV NOAM Sécurité

Prédica représenté par M Laurent Cazelles : Directeur financier de Prédica

50-56, rue de la Procession 75015 Paris	Nombre d'actions détenues	Mandats 2004	Mandats 2005	Mandats 2006	Mandats 2007	Mandats 2008
Administrateur (6 ans - nommé le 9 février 2005) Représentée par Monsieur Laurent CAZELLES	256 362				Membre du Conseil de surveillance de Foncière développement logements (groupe Foncière des Régions) Membre du Conseil de Surveillance Président du comité d'Audit de la Foncière des Murs (Groupe Foncière des Régions) Membre Conseil d'administration de la société Altaréa Membre du conseil d'administration de Cogedim	Membre du Conseil de surveillance de Foncière développement logements (groupe Foncière des Régions) Membre du Conseil de Surveillance et Président du comité d'Audit de la Foncière des Murs (Groupe Foncière des Régions) Membre du Conseil d'administration de la société Altaréa Membre du conseil d'administration de Cogedim

Pieter Haasbroek

Né le 18 août 1948	Nombre d'actions détenues	Mandats 2004	Mandats 2005	Mandats 2006	Mandats 2007	Mandats 2008
Beatrixlaan 2, Doorn Pays-Bas Administrateur (6 ans - nommé le 26 avril 2006)	1	Directeur d'Inflation Exchange Fund Participatie VI b.v. Administrateur de la Société Foncière des Pimonts.	Directeur d'Inflation Exchange Fund Participatie VI b.v. Administrateur de la Société Icade Foncière des Pimonts.	Directeur d'Inflation Exchange Fund Participatie VI b.v. Administrateur de la Société Icade Foncière des Pimonts.	Néant	Eurocommercial Properties

Expertise et expérience des administrateurs

Serge Bayard

Directeur de la stratégie de la Banque Postale. Auparavant Directeur Immobilier du Groupe Caisse d'Epargne après avoir exercé les fonctions de Directeur de la stratégie et des finances auprès du Président de la holding Caisse des Dépôts Développement (C3D). Inspecteur général des Finances.

Evelyn Chow

Directeur de Forum Partners. Auparavant, Evelyn Chow a travaillé chez European Venture Capital and Private Equity. Elle a débuté sa carrière chez J.P. Morgan à New York, dans la branche Investment Banking and Credit, après un MBA de Harvard Business School et d'un BS in Accounting de l'université d'Ohio.

Bernard Maillet

Depuis 1992, conseil en immobilier d'entreprise et Gérant de sociétés civiles immobilières au sein de B.M. Finance et Investissements. Précédemment, Directeur général de Vendôme Capital et de Vendôme Investissements (Sociétés Foncières). A commencé sa carrière comme Inspecteur financier à la CGPME, puis Directeur des investissements immobiliers et du rapprochement et des fusions de sociétés industrielles à la Banque Privée de Gestion Financière. Diplômé de l'EDC.

Prédica SA représentée par Laurent Cazelles

Prédica SA est représentée par Laurent Cazelles, qui était Directeur financier de Prédica (Compagnie d'assurance vie du Crédit Agricole) et qui est depuis octobre 2008, Directeur des finances et des engagements du Crédit Agricole Centre Loire.

Barthélemy Raynaud

Depuis 2007, gérant de BR Immobilier Conseil. A commencé sa carrière au service des affaires économiques et internationales du Ministère de l'Equipement, dirige en 1971 le service informatique des Ministères de la Santé et du Travail. Conseiller technique au cabinet des Ministres du Travail, puis de l'Industrie, est nommé en 1978 directeur de l'Artisanat. De 1982 à 1988 est directeur de la Construction et du Logement de la Ville de Paris. Après trois ans comme directeur général de la SMCI, société de promotion, est de 1991 à 1999, conseiller du Directeur général d'EDF puis directeur de l'immobilier. Occupe plusieurs postes de direction chez Bourdais, Sophia, CGW gestion d'actifs, enfin au Crédit Foncier de France où il est en 2004 directeur des services immobiliers et président du Holding Foncier Services immobilier. Ancien élève de l'Ecole Polytechnique et de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, ingénieur en chef des Ponts et Chaussées.

Bruno de Scorbiac

Directeur Financier de Neuflyze Vie. A débuté en 1990 en tant que chargé de mission à la Direction Internationale des AGF. En 1994, rejoint AGF Union Fénix à Madrid en tant que responsable de l'administration des investissements puis

directeur du contrôle de gestion à partir de 1996. En 2000, directeur financier de Banque AGF à Paris. Rejoint le groupe Neuflyze OBC filiale d'ABN AMRO en 2002 en tant que directeur financier de Neuflyze Vie. Diplômé d'une maîtrise en droit des affaires et de l'IAE.

Robert K. Sursock

Président Directeur Général de PrimeCorp Finance S.A. A commencé sa carrière à la Banque Arabe et Internationale d'Investissement (BAII) de 1973 à 1997, où il a été nommé en 1982, Directeur Général, puis Président. A contribué au développement de la BAII pour en faire une des 500 premières Banques mondiales, avec des activités dans les domaines de la banque d'affaires, du financement de projets, de négoce et de la gestion d'actifs financiers et immobiliers à Londres, New York, Bahrein, Hong Kong et Genève. En 1997, il crée PrimeCorp Finance Paris qui est spécialisée dans la création de fonds de placement et dans le conseil pour des investisseurs institutionnels en Europe et au Moyen-Orient. Robert Sursock est Membre du Conseil d'Administration de plusieurs institutions financières en Europe et au Moyen-Orient.

Pieter Haasbroek

De 1986 à 2007, en charge des investissements immobiliers en Europe pour le fonds de pension PGGM. A débuté sa carrière dans l'audit, après des études d'économie à Amsterdam. Après cette première expérience, devient responsable de l'immobilier à la banque hypothécaire Westland Utrecht Hypotheekbank, puis de la promotion des immeubles commerciaux et résidentiels dans cette même banque. Project Manager en 1984 chez VIB, société foncière néerlandaise.

Contrats entre les administrateurs ou les dirigeants et la Société

Il n'existe aucun contrat de services conclu entre la Société ou l'une de ses filiales et l'un de ses administrateurs ou dirigeants à la date de dépôt du présent Document de Référence.

3.2.2 - Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

La durée des fonctions des administrateurs est de six (6) ans ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Chaque administrateur doit être propriétaire d'une action.

Organisation du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président, qui est à peine de nullité de la nomination, une personne physique. Il détermine sa rémunération.

Nul ne peut être nommé Président s'il est âgé de plus de soixante dix (70) ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Délibérations du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président. Le Directeur Général, ou, lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un tiers au moins des administrateurs, peuvent demander au Président, qui est lié par cette demande, de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes :

- nomination, rémunération, révocation du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués,
- arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du Groupe.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Pouvoirs du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en oeuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées générales d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve. Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque administrateur peut se faire communiquer tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil d'administration comprend au moins un tiers de membres indépendants élus ou cooptés en tant que tels et chacun des comités un administrateur indépendant.

Cinq administrateurs indépendants siègent au Conseil d'administration de la Société.

Pour être éligible au statut de membre indépendant, une personne doit être compétente et indépendante :

Compétence : un membre indépendant doit avoir l'expérience et les compétences de nature à lui permettre d'exercer ses fonctions de manière pleine et entière, au sein du Conseil d'administration et des Comités dans lesquels il est susceptible de siéger. Les membres indépendants doivent en particulier être "actifs, présents et impliqués", aux termes des Recommandations MEDEF-AFEP.

Indépendance : un membre indépendant doit présenter un certain nombre de qualités d'indépendance par rapport à la Société ainsi que par rapport à ses actionnaires et dirigeants.

Dans l'examen de la candidature d'un membre indépendant, il sera tenu compte des caractéristiques objectives suivantes (inspirées des Recommandations MEDEF-AFEP adaptées), sans que celles-ci ne constituent individuellement ou même cumulativement une cause automatique d'exclusion :

- (a) ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur de sa société-mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- (b) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- (c) ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement significatif de la Société ou de son Groupe, ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;
- (d) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ; et
- (e) ne pas avoir été commissaire aux comptes/auditeur de la Société au cours des cinq années précédentes ;
- (f) ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans.

A la connaissance de la Société :

il n'existe aucun lien familial entre les administrateurs de la Société ;

aucun administrateur n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;

aucun administrateur n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;

aucun administrateur n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années ;
et

aucun administrateur n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

Afin de mettre en œuvre les principes de gouvernement d'entreprise, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité, par décision en date du 19 janvier 2006, une charte de gouvernement d'entreprise.

La Société a ainsi mis en place les dispositions nécessaires pour se conformer au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France, en les adaptant au cas particulier, soit :

> le rapport du groupe de travail présidé par M. Bouton "Pour un meilleur gouvernement des entreprises cotées" du 23 septembre 2002 (le "**Rapport Bouton**") ;

> le "principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation des rapports conjoints de l'AFEP et du MEDEF de 1995, 1999 et 2002", publiés par ces deux organismes le 20 octobre 2003 (les "**Recommandations MEDEF-AFEP**") ; et

le Code de Déontologie de l'Institut français des administrateurs (IFA) en date du 25 mars 2004 (le "**Code de déontologie de l'IFA**").

Lors de sa réunion du 12 décembre 2008, il a en outre adhéré aux recommandations MEDEF-AFEP du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées, devenu en conséquence, pour ce qui concerne son objet, le code auquel se réfère la Société.

Les principales stipulations de cette charte de gouvernement d'entreprise sont résumées ci-après.

a) Missions

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

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

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

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

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

Loyauté et bonne foi :

les membres du Conseil d'administration ne prennent aucune initiative qui viserait à nuire aux intérêts de la Société et agissent de bonne foi en toutes circonstances.

Outre l'obligation de discrétion prévue à l'article L. 225-37 du Code de commerce, chaque membre du Conseil d'administration doit se considérer comme astreint au secret professionnel pour toute information non publique dont il aurait eu connaissance dans le cadre de ses fonctions. Il s'engage personnellement à respecter la confidentialité totale des informations qu'il reçoit, des débats auxquels il participe et des décisions prises.

Professionalisme et implication :

Les membres du Conseil d'administration :

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

Il appartient à l'assemblée générale d'allouer aux membres du Conseil d'administration, en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle. Dans un tel cas, le Conseil d'administration répartit, librement, après avis du Comité compétent, cette rémunération entre ses membres en prenant, éventuellement, en considération la participation des membres à l'un des Comités.

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

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

b) Bilan d'activité

Voir ci-après, Partie 4, Paragraphe 11

3.2.3 - Comités spécialisés

Par décision en date du 8 novembre 2005, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité la création de trois comités. Le mode de fonctionnement et les missions de ces comités sont détaillés ci-dessous.

a) Comité d'audit et de suivi des risques

Le Comité d'audit et de suivi des risques est composé de deux administrateurs dont un indépendant : Monsieur Serge Bayard, président du comité, et Monsieur Bruno de Scorbiac, étant précisé que le Directeur Général Délégué, chargé entre autres des finances, assiste aux réunions.

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

(i) En ce qui concerne les comptes :

- les méthodes et procédures comptables appliquées par la Société et le Groupe ;
- les comptes sociaux et consolidés annuels et les commentaires qui les accompagnent avant que le Conseil d'administration en soit saisi ;
- la nature, l'étendue et les résultats de la vérification des comptes par les commissaires aux comptes ;
- les résultats intermédiaires et préliminaires ainsi que les commentaires qui les accompagnent.

(ii) En ce qui concerne le contrôle externe :

- la procédure de choix des commissaires aux comptes ;
- le niveau et la répartition des honoraires des commissaires aux comptes, l'importance et la nature des missions qu'ils effectuent en-dehors de leur mission de contrôle des comptes.

(iii) En ce qui concerne le contrôle interne et le contrôle des risques :

- l'application satisfaisante des contrôles internes et des procédures de compte rendu d'information ;
- Il donne son avis sur l'organisation du contrôle interne. Il doit à cet effet être destinataire des rapports d'audit internes ou d'une synthèse périodique de ces rapports afin notamment d'apporter son assistance à la détection des risques majeurs ;
- les principaux risques financiers de la Société.

A cet effet, l'examen des comptes par le Comité d'audit et de suivi des risques doit être accompagné d'une note des commissaires aux comptes soulignant les points essentiels non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une note du Directeur Général Délégué chargé, entre autres, des finances décrivant l'exposition aux risques et les engagements hors bilan significatifs du Groupe.

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, le Comité d'Audit et des Risques s'est réuni deux fois le 22 juillet 2008 pour l'arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2008 (deux membres sur deux présents) et le 4 février 2009 pour l'arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 (deux membres sur deux présents).

b) Comité des Nominations et des Rémunérations

Le Comité des Nominations et des Rémunérations est composé de trois administrateurs indépendants : Monsieur Robert Sursock, en qualité de président du comité, Monsieur Bernard Maillet, et Monsieur Pieter Haasbroek.

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

- (i) toute candidature de membre indépendant au Conseil d'administration ;
- (ii) toutes évolutions significatives des modes et montants de rémunération des dirigeants ;
- (iii) tous projets de révocation et de nomination des dirigeants ;
- (iv) les cas de succession en cas de vacance imprévisible ;
- (v) la politique générale d'attribution d'options et toutes propositions en matière d'attribution d'option d'achat ou de souscription d'actions au bénéfice des dirigeants.

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, le Comité des Rémunérations s'est réuni une fois le 7 novembre 2008. Trois membres sur trois étaient présents.

c) Comité d'Investissement

Le Comité d'Investissement est composé de cinq administrateurs dont deux indépendants : Monsieur Jean Paul Dumortier, président du comité, Monsieur Didier Brethes, Madame Evelyn Chow, Monsieur Barthélémy Raynaud et Monsieur Peter Haasbroek.

Le Comité d'Investissement assiste le Conseil d'administration en assurant un suivi de la stratégie d'investissements et de cessions de la Société et en étudiant les principales opérations. Il a pour mission d'étudier et d'émettre un avis sur tout projet d'investissement supérieur à 20 M€. Un dossier comprenant les aspects commerciaux, juridiques, techniques et financiers (calcul sur la rentabilité future des projets) est transmis aux membres du Comité d'investissement préalablement à toute réunion.

Le Comité d'investissement ne s'est pas réuni au cours de l'exercice 2008, aucun investissement d'un montant supérieur à 20 M€ n'ayant été projeté.

3.3 - Rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux et aux administrateurs

3.3.1 - Adhésion aux recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées

Comme indiqué ci-dessus, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 12 décembre 2008, a :

- pris connaissance des « Recommandations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé » publiées par L'AFEP et le Medef,
- a constaté que la rémunération des mandataires sociaux de la Société est conforme à ces recommandations,
- a décidé, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés, d'y adhérer et de veiller à leur application,
- a adopté le plan de rémunération des mandataires sociaux pour les années 2009 à 2011 élaboré en adéquation avec ces recommandations.

3.3.2 - Rémunérations et avantages en nature versés aux dirigeants mandataires sociaux

Le 12 décembre 2008, le Conseil d'administration a fixé le montant des rémunérations variables et le nombre d'actions gratuites devant être octroyées aux dirigeants mandataires sociaux, selon les critères adoptés lors de sa réunion du 18 décembre 2007 ci-après rappelés.

a) Montants

Figurent ci-après les informations individuelles relatives aux trois dirigeants mandataires sociaux :

Monsieur Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général :

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées

Président Directeur Général Jean-Paul Dumortier	2007	2008
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées ci-après)	178 500 €	201 600 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées ci-après)	234 192 €	161 568 €
TOTAL	412 692 €	363 168 €

Tableau récapitulatif des rémunérations brutes

Président Directeur Général Jean-Paul Dumortier	2007		2008	
	montants dus	montants versés	montants dus	montants versés
rémunération fixe	150 000 €	150 000 €	175 000 €	175 000 €
rémunération variable	24 000 €	24 000 €	21 600 €	21 600 €
rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
jetons de présence	4 500 €	4 500 €	5 000 €	5 000 €
avantages en nature	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	178 500 €	178 500 €	201 600 €	201 600 €

Tableau récapitulatif des actions de performance attribuées

Président Directeur Général Jean-Paul Dumortier

Actions gratuites	Plan et date	Nombre	Valorisation	Date d'acquisition	Date de Disponibilité
exercice 2008	CA 12/12/2008	1 836	161 568 €	12/12/2010	12/12/2012
exercice 2007	CA 18/12/2007	2 040	234 192 €	18/12/2009	18/12/2011

Monsieur Didier Brethes, Directeur Général Délégué :

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées

Directeur Général Délégué Didier Brethes	2007	2008
Rémunérations dues au titre de l'exercice détaillées ci-après)	148 000 €	166 600 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées ci-après)	199 752 €	137 808 €
TOTAL	347 752 €	304 408 €

Tableau récapitulatif des rémunérations brutes

Directeur Général Délégué Didier Brethes	2007		2008	
	montants dus	montants versés	montants dus	montants versés
rémunération fixe	120 000 €	120 000 €	140 000 €	140 000 €
rémunération variable	24 000 €	24 000 €	21 600 €	21 600 €
rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
jetons de présence	4 000 €	4 000 €	5 000 €	5 000 €
avantages en nature	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	148 000 €	148 000 €	166 600 €	166 600 €

Tableau récapitulatif des actions de performance attribuées

Directeur Général Délégué Didier Brethes

Actions gratuites	Plan et date	Nombre	Valorisation	Date d'acquisition	Date de Disponibilité
exercice 2008	CA 12/12/2008	1 566	137 808 €	12/12/2010	12/12/2012
exercice 2007	CA 18/12/2007	1 740	199 752 €	18/12/2009	18/12/2011

Monsieur Patrick Béghin, Directeur Général Délégué :

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées

Directeur Général délégué Patrick Béghin	2007	2008
Rémunérations dues au titre de l'exercice détaillées ci-après)	144 000 €	161 600 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées ci-après)	199 752 €	137 808 €
TOTAL	343 752 €	299 408 €

Tableau récapitulatif des rémunérations brutes

Directeur Général Délégué Patrick Béghin	2007		2008	
	montants dus	montants versés	montants dus	montants versés
rémunération fixe	120 000 €	120 000 €	140 000 €	140 000 €
rémunération variable	24 000 €	24 000 €	21 600 €	21 600 €
rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
avantages en nature	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	144 000 €	144 000 €	161 600 €	161 600 €

Tableau récapitulatif des actions de performance attribuées

Directeur Général Délégué Patrick Béghin

Actions gratuites	Plan et date	Nombre	Valorisation	Date d'acquisition	Date de Disponibilité
exercice 2008	CA 12/12/2008	1 566	137 808 €	12/12/2010	12/12/2012
exercice 2007	CA 18/12/2007	1 740	199 752 €	18/12/2009	18/12/2011

Au sein de la Société, aucune action gratuite attribuée aux termes de plans d'attribution mis en œuvre n'est devenue disponible.

Les actions gratuites attribuées aux termes du plan d'attribution mis en œuvre au mois de décembre 2006 ont été acquises définitivement le 19 décembre 2008, et seront disponibles le 19 décembre 2010, sauf les effets de l'engagement pris par les mandataires sociaux de conserver 40 % desdites actions jusqu'à la fin de leur mandat.

La Société a émis, en juillet 2005, 400 000 BSA, chaque BSA permettant la souscription d'une action au prix de 94,86€. Ces BSA sont exerçables du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2013, sous conditions d'atteinte de seuils concernant le montant du patrimoine détenu (300, 400, 500, 600 et 700 M€).

Le tableau ci-après donne les informations relatives à ces BSA concernant les mandataires sociaux.

Historique des attributions et information sur les souscriptions

Date assemblée	08/07/2005
Nombre total d'actions pouvant être souscrites	400 000
dont pouvant être souscrites par les mandataires sociaux	
- Jean Paul Dumortier	68 116
- Didier Brethes	55 141
- Patrick Béghin	19 035
- Bernard Maillet	51 508
- Robert K. Sursock	41 601
point de départ des BSA	01/01/2009
date d'expiration	31/12/2013
Prix de souscription (base ANR juillet 2005)	94,86 €
Modalité d'exercice	suivant critère de seuils volume du portefeuille d'actifs
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2008	0
nombre cumulé de BSA annulés ou caduques	0
BSA restant en fin d'exercice	400 000

La Société avait également accordé aux dirigeants mandataires sociaux, au titre de l'exercice 2005, les options de souscription d'actions ci-après :

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

Ces options sont échues depuis fin mars 2008 et n'ont pas donné lieu à souscription d'actions.

b) Rappel des critères de détermination de la rémunération variable

La rémunération variable est directement attachée à l'atteinte d'objectifs de performance. Elle comprend :

- d'une part, des bonus déterminés, l'un en fonction des investissements réalisés au cours de l'exercice, et le second en fonction de critères financiers, et
- d'autre part, l'attribution d'actions gratuites selon ces mêmes critères financiers.

Bonus sur investissement

Le bonus sur investissement pouvait être octroyé dès lors que le montant des investissements réalisés par la Société et ses filiales au cours de l'exercice était supérieur à 200 millions d'euros.

Le tableau ci-dessous rappelle les montants maxima du bonus sur investissements :

Bonus sur Investissements en K€	2008
Jean-Paul Dumortier	40
Didier Brethes	40
Patrick Béghin	40

Bonus et actions gratuites obtenus en considération de critères financiers

La Société a déterminé un ensemble de critères devant être réunis, savoir :

- (i) l'ANR par action, droits inclus,
- (ii) le bénéfice par action, avant dotation ou reprise de dépréciation sur actifs immobiliers
- (iii) le volume d'acquisition ; et
- (iv) le cours de bourse de l'action.

Chaque critère est doté d'un pourcentage de réalisation qui est de 0% s'il n'est pas atteint, de 80% si le premier niveau est atteint et de 100% si le deuxième niveau est atteint.

Enfin chaque critère est doté d'une pondération suivant son importance relative parmi les 4 objectifs. Le total des pondérations est de 100%.

Le tableau ci-dessous illustre les critères de déclenchement, les pourcentages applicables et les pondérations de chaque critère :

Critères de déclenchement	ANR par action (€)	Bénéfice par action (€)	Acquisitions en M€	Cours Bourse en €
à 80 % 2008	> = 143	> = 5,20	> 150	> = 143
à 100 % 2008	> = 148	> = 6,20	> 200	> = 148
Pondération de chaque critère 2008	30%	30%	20%	20%

Ces critères ont constitué les critères de performance visant à déterminer, pour les dirigeants mandataires sociaux un seuil de déclenchement de bonus et d'attribution d'actions gratuites.

Pour l'exercice 2008, le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué s'établissait comme suit :

Actions gratuites 2008 (en nombre)	
Jean-Paul Dumortier	3 400
Didier Brethes	2 900
Patrick Béghin	2 900

En outre, lors de sa réunion du 12 décembre 2008, le Conseil d'administration a adopté, conformément aux recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008, un plan de rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux sur trois années, de 2009 à 2011, et pour l'année 2009, a décidé de procéder à l'augmentation, à hauteur de 5 %, de leurs rémunérations fixes.

3.3.3 - Rémunération des administrateurs : jetons de présence

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société, lors de sa réunion du 20 mars 2008, a fixé le montant global annuel des jetons de présence alloués aux membres du conseil d'administration à hauteur de soixante mille euros (60.000 €).

Conformément aux dispositions de l'article L.225-45 du Code de commerce, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 12 décembre 2008, a décidé la répartition suivante des jetons de présence entre ses membres, en fonction de leur participation aux réunions du Conseil, et aux comités d'investissement, d'audit, et des nominations et des rémunérations.

Les montants de jetons de présence versés ont été de 40.000 € en 2007 et de 60.000 € en 2008. Le détail des jetons versés aux mandataires sociaux non dirigeants est donné ci-après, l'information relative aux mandataires sociaux dirigeants est détaillée au 3.3.2.

Tableau des jetons de présence et autres rémunérations des mandataires sociaux non dirigeants		
	exercice 2007	exercice 2008
Evelyn Chow	3 000	5 500
Serge Bayard	3 500	7 500
Bernard Maillet	4 000	6 500
Barthélémy Raynaud	4 000	4 000
Bruno de Scorbiac	4 000	7 500
Robert K. Sursock	3 000	4 000
Laurent Cazelles	3 000	2 000
Pieter Haasbroek	7 000	13 000
Total	31 500	50 000

Aucune autre rémunération n'a été versée aux mandataires sociaux non dirigeants listés ci-dessus.

3.3.4 - Montant des engagements de retraites et autres avantages

La Société ou ses filiales n'ont consenti aucun contrat de travail à l'égard des mandataires sociaux, ni pris aucun engagement particulier à exécuter à l'occasion de la prise, du changement ou de la cessation de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci.

		Date début Mandat	Date fin Mandat	Contrat de Travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnité relative à une clause de non concurrence
Jean-Paul Dumortier	Président Directeur Général	08/07/2005	08/07/2011	Non	Non	Non	Non
Didier Brethes	Directeur Général Délégué	08/07/2005	08/07/2011	Non	Non	Non	Non
Patrick Béghin	Directeur Général Délégué	08/11/2005	08/11/2011	Non	Non	Non	Non

Aucune provision n'a donc été constituée à ce titre dans les comptes 2008.

3.3.5 - Options de souscription d'actions des dirigeants

Le Conseil d'administration, dûment autorisé par l'assemblée générale des actionnaires du 8 juillet 2005, a consenti le 16 décembre 2005, au bénéfice des dirigeants de la Société des options de souscription d'actions de la Société. Ces options sont échues depuis le 31 mars 2008 et n'ont pas donné lieu à souscription.

4. Développement durable

4.1 - Informations sociales

4.1.1 - Effectifs du Groupe

Au 31 décembre 2008, l'effectif de la Société s'élevait à quatorze (14) personnes dont trois (3) mandataires et onze (11) salariés.

4.1.2 - Accords de participations, options de souscription d'actions et actions gratuites des salariés de la Société

Accords d'intéressement – PEE

Un protocole d'accord d'intéressement ratifié par tous les salariés de la Société a été mis en place le 19 mai 2008, pour une durée de trois années à compter du 1^{er} janvier 2008. Préalablement, un Plan d'Epargne Entreprise géré par BNP Paribas, dont le règlement a également été ratifié par tous les salariés de la Société le 18 mars 2008, a été adopté.

Options de souscription d'actions

Plan d'option de souscription d'actions - 2005

Le Conseil d'administration, dûment autorisé par l'assemblée générale des actionnaires du 8 juillet 2005, a consenti le 16 décembre 2005, au bénéfice du personnel de la Société des options de souscription d'actions de la Société. Ces options sont échues depuis le 31 mars 2008 et n'ont pas donné lieu à souscription.

Faculté de mettre en œuvre de nouveaux plans d'option de souscription d'actions

Le Conseil d'administration a été autorisé par l'assemblée générale des actionnaires du 9 février 2006 à consentir au bénéfice du personnel ou des dirigeants de la Société douze mille (12.000) options donnant droit, en cas d'exercice par leurs bénéficiaires, à la souscription de douze mille (12.000) actions nouvelles de la Société, correspondant à une augmentation de capital maximale de six cent mille euros (600.000 €).

Attribution d'actions gratuites

Attribution d'actions gratuites au titre de l'exercice 2006

Le Conseil, usant de la faculté qui lui avait été accordée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 9 février 2006, a, lors de sa réunion du 19 décembre 2006, procédé à l'attribution de 2.750 actions gratuites au profit des salariés de la Société.

Les actions gratuites attribuées devant, conformément aux dispositions du code de commerce, être acquises définitivement par leurs attributaires à l'issue d'une période de deux (2) ans à compter de leur attribution, le Conseil d'administration de la Société a, lors de sa réunion du 12 décembre 2008, en application de la délégation de compétence accordée par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 20 mars 2008, dans sa dixième résolution, mis en œuvre une l'augmentation de capital requise et a pris acte de l'acquisition définitive par leurs attributaires des actions gratuites attribuées au titre de l'exercice 2006, à la date du 19 décembre 2008.(voir pour l'augmentation de capital Partie II – 1.1.2 b))

Attribution d'actions gratuites au titre de l'exercice 2007

Le Conseil, usant de la faculté qui lui avait été accordée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 16 mars 2007, a, lors de sa réunion du 18 décembre 2007, procédé à l'attribution de 2 880 actions gratuites au profit des salariés de la Société.

Attribution d'actions gratuites au titre de l'exercice 2008

Le Conseil, usant de la faculté qui lui avait été accordée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 20 mars 2008, a, lors de sa réunion du 12 décembre 2008, procédé à l'attribution de 2 916 actions gratuites au profit des salariés de la Société.

Critères et conditions d'attribution des actions gratuites

Nature des actions gratuites

Les actions gratuites seront des actions devant être émises par la Société.

Modalités applicables aux actions gratuites

- Durée de la période d'acquisition des actions gratuites

Les Actions Gratuites ne pourront être acquises définitivement par leurs attributaires qu'à l'expiration d'une période de deux (2) ans à compter de leur date d'attribution (sauf cas d'invalidité d'un attributaire correspondant au classement dans la deuxième ou troisième des catégories prévues à l'article L.341-4 du Code de la sécurité sociale), et à la condition qu'ils soient toujours liés à la Société par un contrat de travail sauf décision contraire, au cas par cas, prise par le Président du Conseil.

- Durée de la période de conservation des actions gratuites

Une fois attribuées, les actions gratuites ne pourront être cédées par leur titulaire qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter de leur date d'attribution définitive.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L.225-197-1 du Code de commerce, les mandataires sociaux se sont engagés à conserver quarante pour cent (40%) des Actions Gratuites 2008, jusqu'à la fin de leur mandat.

- Périodes d'incessibilité pour les actions admises aux négociations sur un marché réglementé

Conformément à l'article L.225-197-1 alinéa 4 du Code de commerce, dans la mesure où les actions de la Société sont admises aux négociations sur un marché réglementé, à l'issue de la période de conservation fixée ci-dessus, les actions gratuites ne pourront pas être cédées :

- dans le délai de dix séances de Bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés ou à défaut les comptes annuels sont rendus publics ;

- dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information qui si elle était rendue publique pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la Société et la date postérieure de dix (10) séances de Bourse à celle où cette information est rendue publique ;

Proposition du Conseil d'administration pour la mise en place d'un plan d'attribution d'actions gratuites au sein de la Société au titre de l'exercice 2009

Le Conseil d'administration décidera de l'attribution d'actions gratuites au titre de l'exercice 2009 sur la base de la délégation de compétence qui lui a été accordée par l'assemblée générale des actionnaires du 17 mars 2009.

4.1.3 - Equipe et politique de ressources humaines

La Société est actuellement d'une taille réduite et emploie onze (11) salariés.

Son personnel est essentiellement constitué de cadres expérimentés, spécialisés dans un certain nombre de compétences liées à l'asset management immobilier, la gestion financière, les domaines juridique et comptable, et l'investissement immobilier.

L'organisation du temps de travail s'inscrit dans le cadre légal de la convention collective nationale de l'immobilier sous la forme d'un forfait annuel jours avec jours de réduction du temps de travail (RTT) octroyés en sus des congés légaux et conventionnés. La Société n'a pas fait l'objet d'absentéisme au cours de l'exercice.

La Société n'a pas défini à ce jour d'accord d'entreprise. De même elle n'a pas constitué de comité d'hygiène et de sécurité, ni engagé de mesure spécifique concernant l'insertion de travailleurs handicapés ou de budget relatif aux œuvres sociales, relevant d'un effectif global inférieur à celui prévu par la réglementation.

Elle a mis en place différents dispositifs visant à la motivation de son personnel qui sont largement fondés sur la performance obtenue, au plan individuel et collectif. Un accord d'intéressement et un Plan d'Epargne Entreprise ont été mis en place en 2008.

Par ailleurs, un certain nombre d'actions de formation sont entreprises régulièrement à l'initiative de la Société ou des salariés pour permettre une actualisation des connaissances, une meilleure connaissance de l'environnement et des techniques utilisées dans les métiers et compétences utilisés par la Société.

4.2 - Informations environnementales

La Société, lors de ses acquisitions et pour ses immeubles en exploitation, s'assure :

- du respect des dispositions réglementaires d'urbanisme et de construction ;
- du respect du cadre réglementaire pour les chantiers des opérations en construction ou en rénovation ;
- le cas échéant de la conformité du chantier avec la démarche HQE (haute qualité environnementale) ;
- de l'obtention de tous les rapports de contrôle des organismes de contrôle externes.

Un recensement du respect des obligations réglementaires par les locataires (assurance, visites techniques réglementaires) est systématiquement entrepris.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, elle n'avait pas entrepris de travaux ou de construction ou de rénovation d'immeuble pouvant avoir un impact environnemental.

Dans cette mesure, son activité actuelle qui consiste à donner à bail, est essentiellement financière et n'est pas visée par les prescriptions de l'article L.225-102-1 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).

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.

Les immeubles du Groupe comportant des installations classées et/ou des matériaux comprenant de l'amiante qui sont listés ci-après (Partie 2, Section 5, paragraphe 5.3.1 - Risques environnementaux), font l'objet de suivis suivant la réglementation en vigueur.

5. Perspectives et gestion des risques

5.1 - Perspectives

Changement significatif de la situation financière ou commerciale

La Société n'a pas connu de changement significatif depuis le 31 décembre 2008.

Stratégie d'investissement

Voir ci-dessus Partie 1, paragraphe 5.3

Développement

A court terme (un an)

Au 31 décembre 2008, le patrimoine immobilier de la Société représentait une valeur économique de liquidation de 388,24 M€.

La Société poursuivra en 2009, les rénovations et constructions nouvelles qui ont été engagées courant 2008 et dont l'achèvement est prévu suivant les projets en 2009 ou 2010.

En outre, la Société saisira les opportunités d'acquisition, selon ses critères d'investissement qui seront régulièrement ajustés par rapport à l'évolution des prix du marché immobilier des actifs tertiaire.

A moyen terme (quatre à cinq ans)

La Société souhaite se développer de façon à disposer à moyen terme d'un patrimoine d'actifs immobiliers au minimum de l'ordre d'un milliard d'euros (1.000.000.000 €), financé pour partie par fonds propres et pour partie par endettement bancaire.

Elle fera appel public à l'épargne au cours de cette période pour lever de nouveaux fonds et entend également recourir, dans la mesure où le coût de l'endettement restera compatible avec sa performance intrinsèque, au crédit bancaire pour mener à bien ce développement.

Dans les conditions de marché actuelles, la Société n'envisage pas de recourir à une structure de financement dont l'effet de levier bancaire représenterait, par rapport à la valeur économique de son patrimoine immobilier, un ratio Loan To Value supérieur à 40 %.

La Société entend couvrir le risque d'une évolution défavorable des taux d'endettement par la mise en place d'instruments de couverture adaptés, de façon à limiter pour les prochaines années la volatilité de ses résultats du fait d'une hausse des taux applicables à son endettement bancaire.

Régime fiscal et politique de distribution vis-à-vis des actionnaires

Voir ci-dessus Partie 1, paragraphe 5.4 (Réglementation relative au statut SIIC) et ci-après Partie 2, paragraphe 6.3

5.2 - Facteurs de risques et assurances

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

5.2.1 - Risques industriels et environnementaux

a) Risques liés au Groupe et à son organisation

Le Groupe se compose actuellement de la Société et de 9 filiales (voir ci-dessus Partie 2, paragraphe 2.3) détenues à 99.99 % ou 100 %. Ces filiales n'ont aucune autre activité que la détention et la location de leur patrimoine immobilier. L'ensemble des fonctions de gestion et de direction sont assurées par la société mère ou ses mandataires sociaux. Cette organisation ne présente pas à l'heure actuelle de risque spécifique au sein du Groupe.

b) Risques liés à l'activité de la Société

Risques liés à l'environnement économique

Le patrimoine d'actifs immobiliers de la Société est constitué d'actifs immobiliers tertiaires, principalement des immeubles de bureaux situés en région parisienne.

L'évolution des principaux indicateurs économiques, et plus particulièrement l'évolution de la situation financière des entreprises tertiaires situées dans la région Paris - Ile de France, est susceptible d'affecter le niveau d'activité de la Société, ses revenus locatifs, et la valeur de son portefeuille immobilier.

L'activité de la Société est également influencée par le niveau d'activité économique ainsi que par le niveau des taux d'intérêt et des indices utilisés pour l'indexation des loyers :

- la conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande de nouvelles surfaces de bureaux et affecter à ce titre le taux d'occupation des immeubles détenus par la Société ;
- la capacité de la Société à augmenter ses loyers, voire à les maintenir, à l'occasion des renouvellements de baux dépend principalement de la valeur locative de marché ;
- une dégradation prolongée des conditions économiques pourrait entraîner une augmentation du taux de vacance des actifs de la Société, ce qui aurait un impact défavorable sur les revenus locatifs et le résultat d'exploitation de la Société en raison, d'une part, de l'absence de revenus locatifs et, d'autre part, de l'augmentation des coûts non refacturés liés aux espaces vacants ;
- la rentabilité de l'activité locative de la Société dépend également de la solvabilité de ses locataires. En période de conjoncture économique difficile, certains locataires pourraient avoir des retards ou être en défaut de paiement, ou encore connaître des difficultés financières.
- les variations à la baisse des indices sur lesquels sont indexés la plupart des loyers des baux de la Société ou le changement des indices utilisés à cette fin pourraient également peser sur les revenus locatifs de la Société. La mise en place d'un nouvel indice, l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) qui pourrait être applicable sur accord des parties aux surfaces de bureaux et locaux d'activités en France pourrait également avoir un impact sur l'évolution future des loyers par comparaison avec celle qu'aurait produite l'ICC. Ce nouvel indice a été conçu pour diminuer la volatilité constatée ces dernières années sur l'ICC. L'ILT est en effet composé pour

50 % de la moyenne annuelle de l'IPC (indice des prix à la consommation, hors tabac et loyer), pour 25 % de la moyenne annuelle de l'ICC (indice du coût de la construction) et pour 25 % du taux de croissance annuelle du PIB en valeur.

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

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

De l'avis des experts immobiliers la tendance baissière des volumes de transactions et des valeurs locatives se poursuivra au cours de l'année 2009.

A cet égard, les cabinets de conseil et d'expertise immobilière¹ estiment généralement que la crise actuelle devrait toucher encore plus rudement l'immobilier de bureaux francilien en 2009. Depuis octobre 2008, les valeurs locatives de marché n'augmentent plus dans les principales zones tertiaires de la région parisienne et une baisse est attendue pour 2009. Le marché locatif d'entreprise connaît en effet un net ralentissement de la demande en région parisienne depuis quelques mois et le taux de vacance en Ile-de-France qui était historiquement bas aux environs de 5,5% en fin 2008 pourrait progressivement atteindre 7% d'ici la fin de l'année 2009.

Concernant la Société, les risques au plan locatif au cours de cet exercice pour les actifs immobiliers existants en portefeuille, sont bien maîtrisés, compte tenu des dates d'échéances des baux en cours, des niveaux de loyers pratiqués en adéquation avec les valeurs locatives de marché, et de la qualité des locataires.

Si la baisse de valeur du marché est supérieure à 5 %, la valeur du portefeuille de la Société sera affectée à la baisse et l'ANR de la Société devrait également être revu en baisse à la fin de l'exercice 2009.

Risques liés à l'environnement concurrentiel

Dans la conduite de ses activités, la Société est confrontée à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence, en particulier dans le cadre de son activité patrimoniale. Elle fait également face à une situation concurrentielle dans le cadre de son activité locative.

Dans le cadre de son activité patrimoniale, la Société se trouve en concurrence avec des acteurs dont certains disposent d'une surface financière supérieure et/ou d'un patrimoine plus important.

Dans un contexte marqué par une maturité croissante du marché sur lequel elle se positionne, et face à cette concurrence, la Société peut ne pas être à même de mettre en oeuvre sa stratégie de développement aussi rapidement que souhaitée, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, sur son activité et ses résultats futurs.

Risques liés au marché de l'immobilier tertiaire

Les niveaux des loyers et la valorisation des immeubles à usage tertiaire sont fortement influencés par l'offre et la demande. Une évolution défavorable de la demande locative par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité, le patrimoine et la situation financière de la Société.

Une hausse des valeurs locatives provenant de l'application de l'indice du coût de la construction se traduirait par une hausse corrélative à court terme (suivant les dates applicables lors des dates d'indexation annuelle) de même niveau sur son chiffre d'affaires et la valeur de ses actifs, dans la mesure où les taux de capitalisation resteraient constants.

A périmètre constant (40 immeubles au 31 décembre 2008), les loyers totaux 2009 en base annuelle sont estimés à 31 M€. Sur ces bases, une variation à la hausse ou à la baisse de 5 % des loyers aurait un impact respectivement positif de 1,5 M€ et négatif de 1,5 M€ sur le chiffre d'affaires de la société.

Une hausse des valeurs locatives provenant d'une hausse du marché immobilier locatif (hors indice du coût de la construction) n'aurait pas ou peu d'incidence immédiate sur son chiffre d'affaires et la valeur de ses actifs dans la mesure où les taux de capitalisation resteraient constants. Toutefois, dans la mesure où le niveau des loyers payés par les locataires existants resterait durablement inférieur aux valeurs locatives de marché, la Société pourrait connaître progressivement dans le temps, une augmentation de son chiffre d'affaires (lors de renouvellement de baux) ainsi que la valeur économique de ses actifs (du fait d'une appréciation en valeur actualisée par l'expert immobilier de l'*upside* locatif potentiel).

¹ Atis Real, CBRE, Cushman & Wakefield (février 2009), Knight Frank (mars 2008)

L'impact des variations de valeurs d'actifs d'une année à l'autre sera apprécié différemment au regard des référentiels comptables de la Société suivant qu'il s'agisse de comptes sociaux ou de comptes consolidés.

En matière de comptes consolidés, dans la mesure où la Société a opté pour ce qui concerne ses immeubles de placement (IAS 40) pour une évaluation en "Juste Valeur", ce qui signifie qu'une hausse (ou une baisse) de la valeur des actifs se traduira par une hausse (ou une baisse) schématiquement de même montant, sur le résultat de la Société, ce qui pourra, en fonction de la structure du passif, et notamment du niveau d'endettement de la Société, se traduire par une volatilité plus significative de son résultat consolidé d'une année à l'autre.

En matière de comptes sociaux, une hausse des valeurs d'actifs n'impactera pas le compte de résultat de la Société. Une baisse des valeurs d'actifs n'impactera pas le compte de résultat, sauf dans la mesure où cette baisse serait suffisamment significative pour se traduire par une valeur d'inventaire inférieure à la valeur nette comptable. Une dépréciation serait alors comptabilisée par la Société qui impactera le résultat de l'année correspondante à due concurrence.

En cas d'une baisse défavorable du marché immobilier tertiaire ou d'une estimation de la valeur des actifs à la baisse, dont l'impact se traduirait par une diminution de 5 % de la valeur des immeubles que détient la Société, l'impact sur le résultat et les capitaux propres aurait pour conséquence une variation de juste valeur négative d'environ 20 M€, laquelle impacterait les capitaux propres à due concurrence. Dans cette hypothèse, l'ANR de liquidation par action ressortirait à 125 € avant prise en compte du cash flow net issu de l'activité au titre de 2009.

Une augmentation de 0.25 % du taux de capitalisation aurait un impact de -3.2% sur la valeur du portefeuille ce qui représente 12.3 M€. Une augmentation de 0.50 % et de 1% aurait respectivement un impact négatif de 24.6 M€ et 49.1 M€ sur la valeur des immeubles.

Ces impacts affecteraient à due concurrence l'Actif Net Réévalué de la Société (en ce compris les Obligations Remboursables en Actions) qui s'établirait alors respectivement à 276, 264 et 239 M€.

Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement

La législation française relative aux baux commerciaux est relativement contraignante à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à la révision des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité dont disposent les propriétaires afin d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché.

Par ailleurs, à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale, le locataire a la faculté de mettre fin à son bail. Dans certains cas, à l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. La Société ne peut donc garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement et à des loyers satisfaisants ses actifs à l'échéance des baux. L'absence de revenus générés par ces surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter ses résultats. Il ne peut par ailleurs être exclu, lors du renouvellement des baux, que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou, bien que cela soit très peu probable pour les actifs immobiliers tertiaires, à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, de révision et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

Risques liés à la dépendance de la Société aux locataires des actifs

La Société a signé des contrats de bail avec 170 locataires environ, représentant un chiffre d'affaires en base annuelle 2009 de 31 M€. Sur la base du portefeuille d'actifs immobiliers existant à la date du 31 décembre 2008, la dépendance de la Société à l'égard de ses premiers locataires se présente comme suit :

- les 10 premiers locataires représentent environ 17 M€ en base annuelle soit 54 % du chiffre d'affaires total.

L'échéance des baux permettra par ailleurs à la Société d'envisager toute solution opportune dans l'hypothèse où des locataires ne souhaiteraient pas procéder au renouvellement de leurs baux (voir ci-dessus risque liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement).

Risques liés à la qualité des prestations et aux sous-traitants

L'attractivité du portefeuille immobilier et de ses revenus locatifs ainsi que sa valorisation peuvent être affectés par la perception que les locataires existants ou potentiels ont des immeubles, c'est-à-dire le risque que ces locataires

potentiels jugent la qualité, la propreté et/ou la sécurité des immeubles insuffisantes. Une situation de ce type amènerait la Société à accroître ses coûts d'entretien voire de rénovation, sans avoir nécessairement la possibilité de les répercuter totalement auprès de ses clients.

L'activité locative de la Société fait appel à certains sous-traitants et fournisseurs. La cessation d'activité ou de paiements de certains de ces sous-traitants ou fournisseurs ou la baisse de qualité de leurs prestations ou produits pourraient affecter la Société.

La Société ne peut être considérée comme dépendante de ses fournisseurs, la Société n'ayant pas signé de contrat significatif avec ses prestataires, de clause d'exclusivité ou de durée qui puisse la rendre dépendante d'un prestataire particulier.

Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

Les polices d'assurances afférentes aux actifs immobiliers de la Société et à sa responsabilité civile sont souscrites à partir d'un programme qui pour le moment n'a pas connu un niveau de risque élevé. Si la Société était amenée à assumer un niveau de risque plus élevé, ses primes d'assurance pourraient être en augmentation sensible.

Risques liés à la commercialisation des actifs

La Société assure directement ou avec le recours à des tiers ayant la qualité d'agents immobiliers, la commercialisation des actifs immobiliers qu'elle détient ou qu'elle acquiert et en assume donc les risques de non commercialisation. La Société peut rencontrer des difficultés dans sa recherche de nouveaux locataires au niveau de loyers souhaité par elle. Les rendements locatifs des actifs qu'elle détient pourraient donc se trouver affectés par la capacité à commercialiser les locaux qui deviendront progressivement disponibles à la suite du départ de locataires existants. Cette vacance est susceptible d'avoir un impact sur les résultats de la Société.

Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers tertiaires

Les actifs immobiliers tertiaires sont limités en nombre et de ce fait, suivant l'état concurrentiel du marché, leur acquisition peut s'avérer plus ou moins difficile tant en termes de délai que de conditions de prix. Dès lors, la Société ne peut garantir que des opportunités d'acquisition se présenteront à elle à des conditions de marché satisfaisantes. Cette situation pourrait contraindre ou ralentir la stratégie de développement du patrimoine de la Société.

La Société pourrait par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ou si cela devait s'avérer nécessaire, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes, une partie de ses actifs immobiliers.

Risques liés à la réalisation de projets d'investissement menés par la Société

Dans le cadre de la valorisation de son portefeuille immobilier, de la rénovation ou des travaux à réaliser sur un certain nombre d'actifs immobiliers, la Société peut être amenée à réaliser des investissements ou des dépenses plus ou moins significatifs.

Ces investissements et ces dépenses sont susceptibles d'impacter, au moins à court terme, la capacité de croissance et les résultats de la Société.

Risques liés aux acquisitions

L'acquisition de biens immobiliers, et tout particulièrement de biens tertiaires, comporte un certain nombre de risques afférents à l'évaluation (i) du rendement locatif actuel et prévisionnel de tels actifs, (ii) des effets à court terme sur les résultats opérationnels de la Société, (iii) de la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (iv) des risques liés à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions (réglementaires, fiscaux, économiques, etc...). La Société ne peut en outre garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle procédera se révéleront durablement rentables.

La Société a recours aux services d'experts qualifiés et spécialistes reconnus pour l'ensemble des aspects techniques, juridiques, financiers et fiscaux relevant d'une acquisition immobilière. Le comité d'investissement de la Société est habilité à étudier chaque projet d'investissement immobilier significatif et les problématiques techniques et juridiques afférentes à ces projets.

Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Le portefeuille de la Société est évalué tous les six mois par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I et du rapport COB de février 2002. Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS). L'approche de la valeur vénale est approchée suivant la méthode du « Discounted Cash Flow » avec un recoupement par une seconde méthode dite « par comparaison ». L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier. Dès lors, l'évaluation des actifs peut ne pas être strictement équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.

La Société, au regard de la valeur communiquée par les experts, peut être amenée à constituer des provisions pour dépréciation, suivant les procédures comptables définies en la matière, dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par la Société par référence à la valeur d'expertise s'avérerait inférieure à la valeur nette comptable (méthode applicable aux comptes sociaux).

Pour une illustration chiffrée du risque en cas d'évolution défavorable de la valeur des actifs, voir ci-dessus Risques liés au marché de l'immobilier tertiaire).

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

L'activité de la Société est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution (installations classées), l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation. Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus strictes, la Société pourrait enregistrer des dépenses supplémentaires.

Par ailleurs, en sa qualité de propriétaire de ces constructions, installations ou terrains, la Société pourrait voir engager sa responsabilité en cas de manquement à ses obligations.

Le Groupe est propriétaire d'immeubles comportant des installations classées telles que définies dans le tableau suivant :

Immeuble	Adresse	Type	Autorisation administrative
Rueil	250, route de l'Empereur 92500 Rueil-Malmaison	Station service, tour aéro et groupe froid	Déclaration
Mediacom 1	43, rue du Landy 93200 Saint-Denis	Groupe électrogène et groupe froid	Autorisation
Cap La Rochette	72-74, av. Gambetta 93170 Bagnolet	Imprimerie de la ville de Bagnolet	Déclaration
Linois	23, rue Linois 75015 Paris	Groupe froid et tour aéro	Déclaration
Le Lancenet	8-10, rue des Lances 94310 Orly	Garage réparation	Déclaration
Pereire	253, bd Pereire 75017 Paris	Au titre de la copropriété : tour aéro, groupe froid et électrogène	Déclaration
Le Rond Point	7 bis, av. Roger Hennequin 8190 Trappes	Garage réparation	Déclaration
Serience	30, av. Carnot 91300 Massy	groupes froids	Déclaration
Caudron 14	14, rue des frères Caudron 78140 Vélizy	Transformateur pyralène	Déclaration
Mercuré 3	9-11, rue Robert de Flers 75015 Paris	Système de refroidissement tours aéro	Déclaration
Le Ponant	19-29, rue Leblanc 75015 Paris	Installation de climatisation	Déclaration
Le Croizat	16-18, rue Ambroise Croizat 95100 Argenteuil	Cuves enterrées (peinture + métaux, alliages + climatisation)	Déclaration
Iris	55, route de Longjumeau 91380 Chilly-Mazarin	Transformateurs pcb (remplacement en cours)	Déclaration
Groupe	2, av. du groupe Manouchian 94400 Vitry-sur-Seine	Atelier mécanique véhicules Parc stationnement	Déclaration Autorisation
Port Chatou	21, rue du Port 92000 Nanterre	Groupes froids et groupe électrogène	Déclaration

La Société est propriétaire d'immeubles comportant dans certains cas des matériaux contenant de l'amiante :

Immeuble	Adresse	Identification et matériaux	Mesures préconisées
Orion	10/14, rue de Vincennes 93100 Montreuil	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Cité Paradis	8, Cité Paradis 75010 Paris	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
La Belveilloise	19-21, rue Boyer 75020 Paris	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Cap La Rochette	72-74, av. Gambetta 93170 Bagnolet	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Cités	17-19, Guyard Delalain 93300 Aubervilliers	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Le Balcon	281-283, bd John Kennedy 91100 Corbeil	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Linois	23, rue Linois 75015 Paris	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Double Pont	81-83, av. Aristide Briand 93240 Stains	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Pereire	253, bd Pereire 75017 Paris	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Sequoia	27, rue des Petites Ecuries 75010 Paris	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Caudron 14	14, rue des frères Caudron 78140 Vélizy	Non friable, conduit fibrociment en sous-sol dans local d'archives	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Mercur 3	9-11, rue Robert de Flers 75015 Paris	Non friable : cerclage poteaux dans l'escalier de service	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Cordon	29, rue Emile Cordon 93400 Saint-Ouen	Non friable : dalle + colle dans bureaux + conduit fibrociment cheminée + conduit ventilation	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Le Ponant	19-29, rue Leblanc 75015 Paris	Non friable : bande de protection de calorifuge sur laine de roche à tous les étages dans les circulations	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Leclerc	54-56, avenue du Général Leclerc 92100 Boulogne-Billancourt	Bande de protection de calorifuge pour réseau clim et cta	Prévoir le remplacement du calorifuge
Le Croizat	16-18, rue Ambroise Croizat 95100 Argenteuil	Non friable : conduits en fibrociment, dalles de sol et colle Bâtiment B : canalisations en fibrociment RDC + 1 ^{er} étage,	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Iris	55, route de Longjumeau 95100 Argenteuil	Non friable : dalles + colle + conduit fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Virtuel	4, rue de la mare blanche 77186 Noisiel	Non friable : conduits en fibrociment + dalles de sols + colle + clapets cf + portes + faux plafond	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux et prévoir un remplacement de clapet car endommagé et faux plafond à remplacer
Topaze	44-46, rue de Sèvres 92100 Boulogne	Non friable, conduits en fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Parc de la croisée	209, avenue de la République 93800 Epinay sur Seine	Non friable, couverture en fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Halle Zola	28-34, rue Emile zola 93 LA COURNEUVE	Non friable, conduits en fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux

Ces immeubles sont suivis et gérés conformément aux réglementations actuellement en vigueur.

Au regard de la réglementation, la Société n'a aucune obligation se traduisant par des dépenses supplémentaires par rapport à celles déjà prévues. Toute évolution de la réglementation relative aux contraintes environnementales pourrait engager la Société à effectuer des dépenses supplémentaires.

c) Risques liés aux systèmes d'information

La Société dispose d'un système d'informations organisé de façon à sécuriser la gestion, l'échange et la conservation des données la concernant. La Société réalise notamment des sauvegardes informatiques quotidiennes et mensuelles classiques et habituelles en la matière.

Un ensemble de modalités opérationnelles a été défini qui permet a priori, de limiter le risque de perte de données en cas d'incident majeur et de pouvoir ainsi assurer une continuité d'exploitation à bref délai.

La Société a notamment recours à un certain nombre de sous-traitants ou conseils dans des domaines sensibles, (juridique et informatique, principalement) de façon à dupliquer ou externaliser la gestion d'informations sensibles et assurer par ce biais une sauvegarde de ces données.

5.2.2 - Risques juridiques

Procédures judiciaires et d'arbitrage

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

Risques liés à la réglementation applicable

Dans la conduite de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers tertiaires, la Société est tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes à son statut de SIIC de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, la construction et la maintenance de bâtiments, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux. Toute modification substantielle de cette réglementation est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme c'est habituellement le cas pour les propriétaires d'actifs tertiaires, la Société ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'avoir des répercussions pour la Société, en qualité de propriétaire, et pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

Risques 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 de ses profits 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.

Au 31 décembre 2008, la Société respecte les conditions requises par le régime SIIC.

5.2.3 - Risques de marché

Risques liés au niveau des taux d'intérêt

La valeur de marché des actifs et passifs de la Société est influencée généralement par le niveau des taux d'intérêts.

Une forte volatilité des taux monétaires est de nature à impacter le bilan consolidé de la société, principalement au niveau des valorisations de marché qui sont retenues pour les actifs immobiliers mais également au niveau des actifs et passifs financiers de la société, principalement au travers des instruments de couverture de la dette bancaire.

Les taux d'intérêts monétaires en fin d'année 2008 sont faibles après avoir été relativement élevés durant l'exercice.

Cette forte évolution, qui est intervenue sur une très courte période, s'est traduite par une variation de valeur des instruments de couverture entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2008 de - 9.2 M€, impactant à la baisse le montant des capitaux propres consolidés de la Société.

De façon générale, une augmentation des taux d'intérêts, en particulier si elle s'avérait significative et durable, pourrait 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. En conséquence, une hausse significative des taux d'intérêts pourrait entraîner une baisse de valeur du patrimoine de la Société.

Une augmentation des taux d'intérêts se traduirait pour la Société par une augmentation de la valeur des instruments de couverture (swap de taux fixe contre taux variable) mis en place par la société et une baisse des taux d'intérêt aura l'effet inverse.

L'évolution des taux a également un impact sur la dette existante et future de la Société, suivant le type et la nature des instruments de couverture que la Société a pris.

La Société dispose au 31 décembre 2008 d'un endettement d'un montant brut de 160 M€. Cet endettement est principalement en taux variable, mais la Société a eu recours pour limiter la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts à des instruments de couverture de type swap de taux fixe contre taux variable sur la durée de ces crédits.

De ce fait, elle a considérablement réduit la sensibilité de sa dette au niveau des charges financières en figeant pour le futur le taux effectif applicable à cet endettement, au regard de l'Euribor 3 mois qui est le taux variable utilisé dans les crédits contractés.

La sensibilité de la dette bancaire suivant le niveau de l'Euribor 3 mois est la suivante ;

Année	2,50%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%
2007	4,71%	4,71%	4,71%	4,71%	4,71%
2008	4,64%	4,68%	4,70%	4,72%	4,74%
2009	4,70%	4,76%	4,79%	4,82%	4,85%
2010	4,80%	4,82%	4,83%	4,85%	4,86%
2011	4,82%	4,85%	4,86%	4,88%	4,89%
2012	4,90%	4,94%	4,96%	4,98%	5,00%
2013	4,89%	4,90%	4,91%	4,92%	4,93%
2014	4,40%	4,75%	4,93%	5,10%	5,28%

Par ailleurs, une hausse (ou baisse) des taux d'emprunt (taux de base + marge bancaire) pourrait se traduire par un coût de financement externe (charges financières des dettes bancaires ou obligataires) plus élevé (moins élevé) pour les futurs investissements.

La Société estime toutefois que sa stratégie d'acquisition ne sera pas fondamentalement remise en cause par une augmentation des taux d'intérêts qui resterait inférieure à 200 bp par rapport au niveau actuel.

Au-delà, la Société pourrait être amenée à reconsidérer ses critères d'investissement, le rythme d'amortissement de ses crédits et le niveau du ratio Loan To Value qu'elle entend respecter.

Echéances des dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2008 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 31.12.2007
OSRA	49 000		49 000		49 000
Lignes de crédit utilisées	144 208	13 167	49 542	81 500	146 875
Autres emprunts	4 086	390	1 713	1 983	4 462
Dette location financement	11 705	1 364	8 529	1 813	11 459
Sous-total	208 999	14 921	108 784	85 296	211 796
Concours bancaires	29	29			
Intérêts courus	2 087	2 087			1 947
Frais émission emprunts (a)	-493				
Total	210 622	17 037	108 784	85 296	213 743

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

Les échéances des dettes financières sont essentiellement trimestrielles et principalement calculées sur la base d'amortissements constants. L'échéance à moins d'un mois n'est pas significative et l'échéance à moins de trois mois est de l'ordre du quart de la part à moins d'un an soit environ 4.2 M€.

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 31/12/2008	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	13 684	1 867	6 805	1 455	3 557
Intérêts inclus dans redevances	1 979	503	1 325	151	

Ventilation endettement taux fixe / taux variable

	Montant au 31.12.2008		Montant au 31.12.2007	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
OSRA		49 000		49 000
Lignes de crédit utilisées		144 208		146 875
Swap taux fixe contre variable	136 208	-136 208	118 750	-118 750
Emprunts	4 086		4 462	
Dette location financement	9 276	2 429	8 850	2 610
Dettes Ets de crédit	149 570	10 429	132 062	30 735
Total dettes Ets de crédit	159 999		162 797	
Total	208 999		211 797	

En excluant les OSRA dont la finalité est un remboursement en actions à l'échéance et en tenant compte du montant nominal du principal de la dette couverte par des swaps, il subsiste une quotité de 6,36 % 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 101 milliers d'euros sur le résultat net.

Endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Montant au 31.12.2007	Variation
Dette financière brute	210 620	213 275	-2 655
Titres à la juste valeur par résultat	-2 968	-2 874	-94
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-56 273	-54 912	-1 361
Endettement financier net	151 379	155 489	-4 110

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.

Risques de liquidité

Les obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA) émises par la Société 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 de change

A la date de dépôt du Document de Référence, la Société réalise la totalité de son chiffre d'affaire dans la Zone Euro et paye la totalité de ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euro et n'est par conséquent pas exposée au risque de change.

Risque de volatilité du cours de bourse

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

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

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

Risque sur actions

A la date de dépôt du Document de Référence, la Société ne détient pas de participations ou de valeurs mobilières de placement dans des sociétés cotées, à l'exception des actions d'autocontrôle qu'elle détient dans le cadre de la mise en œuvre du contrat de liquidité conclu avec la société Invest Securities le 1^{er} juin 2007 et publié le 20 juin 2007. Elle n'est par conséquent pas exposée à un risque sur actions, à l'exception des fluctuations pouvant affecter son propre titre. Une cession, 10 % en dessous du prix de revient des actions détenues en autocontrôle au 31 décembre 2008, aurait un impact négatif de 0,3 M€ sur le résultat social de la Société.

5.2.4 - Assurances et couverture des risques

La Société a mis en œuvre une politique de couverture des principaux risques liés à son activité et continuera à appliquer la même politique dans le cadre du développement futur de son activité.

La police d'assurance souscrite par la Société auprès de la compagnie d'assurance AXA est une police d'assurance multirisque Immeuble, en vigueur depuis le 1er janvier 2007.

Cette police d'assurance couvre l'ensemble du patrimoine immobilier détenu par la Société et ses filiales, à l'exception des immeubles en copropriété pour lesquels l'assurance est prise par le syndic de copropriété pour le compte de l'ensemble des copropriétaires.

Cette police couvre également les bureaux du siège social de la Société.

Cette police couvre les bâtiments et les installations et matériels détenus par l'assuré contre les événements suivants :

- incendie, foudre, explosions et risques spéciaux, à concurrence de quarante neuf millions neuf cent mille euros (49.900.000 €) ;
- Volet « Tous Risques Sauf », à concurrence de un million cinq cent mille euros (1.500.000 €) ;
- dommages électriques, à concurrence de cent soixante mille euros (160.000€) ;
- vols et détériorations immobilières, à concurrence de trente mille euros (30.000 €) ;
- bris de glaces, à concurrence de quarante mille euros (40.000 €) ;
- bris de machine, à concurrence de quarante mille euros (40.000 €) ;
- inondations, refoulement des égouts, canalisations enterrées, à concurrence de un million cinq cent mille euros (1.500.000 €) ;
- honoraires d'experts (selon un barème) ;
- responsabilité civile propriétaire d'immeuble, à concurrence d'un montant global de quatre millions d'euros (4.000.000 €) ;
- frais et pertes divers, dont pertes de loyers et/ou pertes d'usage, le montant global de capitaux garantis étant de trois millions d'euros (3.000.000 €) ;
- les recours des voisins et des tiers, le montant global de capitaux garantis étant de sept millions d'euros (7.000.000 €).

La Société dispose par ailleurs d'une assurance responsabilité civile et d'une couverture spécifique pour ses mandataires sociaux et administrateurs.

5.2.5 - Gestion des risques

Les principaux risques auxquels la Société est exposée sont le risque d'investissement, le risque de taux et le risque locatif. Ces risques ont vocation à être contrôlés d'une part, en ce qui concerne le risque d'investissement, par le comité d'investissement et d'autre part, en ce qui concerne les risques locatif et de taux, par le comité d'audit et des risques (voir ci-dessus Partie II, paragraphe 3.2.3).

Le comité d'investissement compte notamment, parmi ses missions, la maîtrise du risque d'investissement, dans la mesure où son rôle est d'étudier tout projet significatif d'acquisition, ainsi que ses implications financières et économiques, et le comité d'audit et des risques a notamment pour mission de surveiller le contrôle interne et les principaux risques financiers de la Société.

6. Capital et actionariat du Groupe

6.1 - Informations relatives au capital

La Société n'est pas contrôlée par un de ses actionnaires (cf tableau des principaux actionnaires).

Modifications du capital social

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

Date	Opération	Nombre d'actions concernées	Valeur nominale des actions (en euros)	Montant nominal de la variation du capital (en euros)	Prime d'émission, d'apport ou de fusion (en euros)	Montant cumulé du capital social (en euros)	Nombre cumulé d'actions
19 décembre 1997	Constitution de la Société	2.500	15,24 € (100 F)	38.112,25 € (250.000 F)	0	38.112,25 € (250.000 F)	2.500
31 décembre 1997	Augmentation de capital	1.165.000	15,24 € (100 F)	17.766.250 € (116.500.000 F)	0	17.800.000 € (116.750.000 F)	1.167.500
3 mai 2005	Réduction de capital	0	11,22 €	4.700.000 €	0	13.100.000 €	1.167.500
31 mai 2005	Acquisition de la totalité des actions composant le capital de la Société par Holding Wilson 250 (société par action simplifiée)	0	11,22 €	0	0	13.100.000 €	1.167.500
8 juillet 2005	Regroupement d'actions	0	50 €	0	0	13.100.000 €	262.000
8 novembre 2005	Augmentation de capital en numéraire	117.724	50 €	5.886.200 €	6.713.799,72 €	18.986.200 €	379.724
26 mars 2007	Augmentation de capital en numéraire	770.000	50 €	38.500.000 €	61.600.000 €	57.486.200 €	887.724
26 mars 2007	Augmentation de capital réservée en numéraire	201.922	50 €	10.096.100 €	16.153.760 €	67.582.300 €	909.646
10 avril 2007	Clause d'extension	115.500	50 €	5.775.000 €	14.437.500 €	73.357.300 €	1.467.146
30 avril 2007	Remboursement des OSRA – Augmentation de capital différée	338.452	50 €	16.922.600 €	19.088.692,8 €	90.279.900 €	1.805.598
12 décembre 2008	Réduction de capital	(92 000)	50 €	(4.600.000 €)	(5 068 280 €)	85.679.900 €	1.713.598
12 décembre 2008	Augmentation de capital par incorporation d'une prime d'émission	10.000	50 €	500.000 €	(500 000 €)	86.179.900 €	1.723.598

6.2 - Actionnariat du Groupe

Principaux actionnaires

Le tableau ci-dessous a pour objet d'illustrer la répartition du capital social des actionnaires détenant plus de 5 % avant dilution à la date des 31 décembre 2006, 2007 et 2008 :

Principaux actionnaires	31 décembre 2006		31 décembre 2007		31 décembre 2008	
	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote
Sas Holding Wilson 250	126 097	33,21%	183 908	10,19%	183 908	10,67%
Banque Populaire Rives de Paris	58 862	15,50%	58 862	3,26%	58 862	3,42%
Forum European Realty Income	58 862	15,50%	209 237	11,59%	209 237	12,14%
Predica	0	0,00%	256 362	14,20%	256 362	14,87%
PHRV	0	0,00%	93 288	5,17%		0,00%
Cofitem - Cofimurs					214 770	12,46%
Autres actionnaires	133 545	35,17%	961 012	53,22%	768 070	44,56%
Autocontrôle	2 358	0,62%	42 929	2,38%	32 389	1,88%
Total	379 724	100,00%	1 805 598	100,00%	1 723 598	100,00%

La Société détenait au 31 décembre 2008, 32 389 de ses propres actions d'une valeur nominale de 50 € chacune et valorisées à son bilan pour une valeur nette comptable de 2,8 M€.

Franchissements de seuils et déclarations d'intention

> Par courrier du 22 janvier 2008, la société anonyme Paris Hôtels Roissy Vaugirard, P.H.R.V. a déclaré avoir franchi en hausse, le 16 janvier 2008, par suite d'acquisitions d'actions FONCIERE PARIS FRANCE sur le marché, les seuils de 10% du capital et des droits de vote de la société FONCIERE PARIS FRANCE et détenir 196.376 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 10,88% du capital et des droits de vote de la Société.

Par courrier du 23 janvier 2008, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

"Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du code de commerce, la société P.H.R.V., indique qu'elle est une société holding qui détient des participations dans les secteurs immobilier et hôtelier et précise :
qu'elle agit seule ;
que cette opération s'inscrivant dans le cadre de sa vocation, elle se réserve le droit en fonction des opportunités de marché, de poursuivre ses achats, sans exclure la possibilité de procéder à des cessions ;
qu'elle n'envisage pas d'acquérir le contrôle de la société, ni de demander de nomination au conseil d'administration de la Société."

> Par courrier du 7 août 2008, la société anonyme PHRV a déclaré à la Société avoir franchi à la baisse en date du 5 août 2008, les seuils de 10 % du capital et des droits de vote de la Société, par cession en bloc hors marché de la totalité des actions de la Société qu'elle détenait.

> Par courrier également du 7 août 2008, la société anonyme Cofitem-Cofimur a déclaré à la Société avoir franchi à la hausse en date du 5 août 2008, les seuils de 10 % du capital et des droits de vote de la Société, par acquisition en bloc de 214.770 actions de la Société, soit 11,89% du capital et des droits de vote de la Société.

> Par courrier du 19 janvier 2009, la société Asset Value Investors Ltd, AVI, agissant pour le compte de fonds et de clients, a déclaré à la Société avoir franchi à la hausse en date du 14 janvier 2009, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la Société, et détenir 88.613 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 5,14 % du capital et des droits de vote de la Société.

Le tableau ci-dessous présente la liste des actionnaires de la Société à la date de dépôt du présent Document de Référence, autres que les administrateurs et mandataires sociaux visés ci-dessus Partie II, paragraphe 3.2.1, avant remboursement des obligations remboursables en actions émises par la Société, et avant exercice des bons de souscription d'actions émis par la Société et décrits ci-après Partie IV, paragraphe 2 :

Principaux actionnaires		
	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote
Predica	256 362	14,87%
Cofitem - Cofimurs	214 770	12,46%
Forum European Realty Income	209 237	12,14%
Sas Holding Wilson 250	183 908	10,67%
Asset Value Investors	88 613	5,14%
Flottant	770 708	44,72%
Total	1 723 598	100,00%

(le nombre de titres détenus par le flottant inclut le nombre de titres détenus par la Société au titre de l'autocontrôle, ainsi que le nombre de titres détenus par Neuflyze Vie).

Le tableau ci-dessous présente la liste des porteurs d'obligations remboursables en actions décrites ci-après Partie IV, paragraphe 2 :

Porteurs	Nombre d'obligations remboursables détenues	Pourcentage du montant de l'émission détenu
Noir I (groupe Forum)	150.376	32,65%
Stichting Pensioenfonds voor de Geestelijke en Maatschappelijke belangen ("PGGM")	187.969	40,82%
NEUFLIZE VIE	122.180	26,53%
TOTAL	460.525	100,00%

Le tableau ci-dessous présente :

- la liste des actionnaires de la Société à ce jour, en ce compris le nombre d'actions détenues par la Société au titre de l'autocontrôle (inclus dans le flottant), autres que les administrateurs et mandataires sociaux visés ci-dessus Partie II, paragraphe 3.2.1 ;
- le nombre d'obligations remboursables en actions restant à rembourser ; et
- la dilution en résultant :

Actionnaire	Nombre d'actions détenues avant remboursement des obligations en actions	Pourcentage du capital social et des droits de vote avant remboursement des obligations en actions	Nombre d'actions reçues à la suite du remboursement des obligations en actions	Nombre total d'actions détenues dans le capital après remboursement des obligations en actions	Pourcentage du capital social et des droits de vote détenus après remboursement des obligations en actions
Groupe Forum	209 237	12,14%	150 376	359 613	16,46%
Predica	256 362	14,87%	0	256 362	11,74%
Cofitem - Cofimur	214 770	12,46%	0	214 770	9,83%
PGGM	0	0,00%	187 969	187 969	8,61%
Holding Wilson 250	183 908	10,67%	0	183 908	8,42%
Neuflyze Vie	53 846	3,12%	122 180	176 026	8,06%
Asset Value Investors	88 613	5,14%		88 613	4,06%
Flottant	716 862	41,59%	0	716 862	32,82%
TOTAL	1 723 598	100,00%	460 525	2 184 123	100,00%

Le nombre d'actions qui seront issues du remboursement en actions des obligations remboursables en actions émises représentent à ce jour 26,7 % du nombre d'actions composant le capital de la Société.

La dilution résultant du remboursement en actions de l'intégralité des obligations remboursables en actions est de 21,09 %, ce qui signifie qu'un actionnaire détenant 1 % du capital avant remboursement des obligations remboursables en actions détiendrait 0,7891 % après remboursement de la totalité des obligations remboursables en actions.

Le tableau ci-dessous présente la liste des porteurs de bons de souscription d'actions (BSA) décrits ci-après Partie 4, paragraphe 2.2.2.

	nombre total de bons de souscription détenus	Pourcentage du montant de l'émission détenu	nombre d'actions auxquelles les bons donnent droit
Jean Paul Dumortier	68 116	17,03%	68 116
Didier Brethes	55 141	13,79%	55 141
Bruno Kahan	37 231	9,31%	37 231
Patrick Béghin	19 035	4,76%	19 035
Bernard Maillet	51 508	12,88%	51 508
Robert Sursock	41 601	10,40%	41 601
PrimeCorp	2 000	0,50%	2 000
Sandrine Blakes	400	0,10%	400
Philippe Krier	5 778	1,44%	5 778
Christian Donnefort	800	0,20%	800
Holding Wilson 250	116 390	29,10%	116 390
Abcd Invest	1 000	0,25%	1 000
Juliette Maillet	1 000	0,25%	1 000
Total	400 000	100,00%	400 000

Les BSA émis pourront être exercés dès lors que la Société détiendra à son bilan consolidé des actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières pour une valeur nette comptable supérieure à différents seuils de déclenchements de 300, 400, 500, 600 et 700 millions d'euros.

L'atteinte de chaque seuil de volume d'actifs nécessite une augmentation de capital correspondante.

Les hypothèses suivantes, synthétisées dans le tableau ci-dessous, ont été retenues afin d'approcher l'impact potentiel dilutif de l'exercice des BSA sur le capital à terme de la Société après remboursement des obligations remboursables en actions émises par la Société et exercice des BSA. Ces hypothèses partent du principe d'un exercice des BSA d'ici leur date d'échéance finale (31/12/2013) et en supposant que la société disposera à cette date d'un portefeuille d'actifs supérieur à 1 milliard d'euros.

Valeur totale des actifs	nombre d'actions à créer pour atteindre la valeur d'actifs correspondante	nombre d'actions composant le capital social	nombre d'actions issues de l'exercice des BSA	nombre d'actions issues de l'exercice des BSA en cumul	pourcentage du capital à la suite de l'exercice des BSA	pourcentage du capital à la suite de l'exercice des BSA en cumul
> 300 M€	0	2 184 123			0,0%	
> 400 M€	0	2 184 123			0,0%	
> 500 M€	0	2 184 123			0,0%	
> 600 M€	900 000	3 084 123	160 000	160 000	5,2%	5,2%
> 700 M€	500 000	3 584 123	240 000	400 000	6,7%	11,2%
> 1000 M€	600 000	4 184 123		400 000	0,0%	9,6%

Le nombre d'actions qui seraient issues de l'exercice de la totalité des bons de souscription d'actions émis est susceptible de représenter à terme 11,2 % du capital futur de la Société dès lors que cette dernière disposerait d'un portefeuille d'actifs d'une valeur minimale de 700 M€.

A la suite de diverses cessions de bons de souscription d'actions intervenues pendant l'exercice clos le 31 décembre 2008, le tableau ci-dessous présente la liste des porteurs de bons de souscription d'actions de la Société et, dans l'hypothèse où les actifs détenus par la Société auraient une valeur égale à 1.000 M€ et où chaque porteur exercerait la totalité des bons de souscription d'actions qu'il détient à ce jour, le pourcentage du capital détenu à terme par chaque porteur :

	Nombre total de bons de souscription détenus	Pourcentage du montant de l'émission détenu	Pourcentage du capital détenu après exercice de l'intégralité des bons de souscription d'actions
Jean Paul Dumortier	68 116	17,03%	1,63%
Didier Brethes	55 141	13,79%	1,32%
Bruno Kahan	37 231	9,31%	0,89%
Patrick Béghin	19 035	4,76%	0,45%
Bernard Maillet	51 508	12,88%	1,23%
Robert Sursock	41 601	10,40%	0,99%
PrimeCorp	2 000	0,50%	0,05%
Sandrine Blakes	400	0,10%	0,01%
Philippe Krier	5 778	1,44%	0,14%
Christian Donnefort	800	0,20%	0,02%
Holding Wilson 250	116 390	29,10%	2,78%
Abcd Invest	1 000	0,25%	0,02%
Juliette Maillet	1 000	0,25%	0,02%
Total	400 000	100,00%	9,56%

Impact dilutif au 31 décembre 2008 des actions à émettre résultant des actions gratuites et des BSA.

Par ailleurs, la Société précise que son ANR par action, sur la base d'un capital théorique prenant en compte le nombre d'actions existantes, le nombre d'actions qui résulteraient du remboursement en actions des ORA, et le nombre d'actions théoriques suivant la méthode du nombre équivalent d'actions par la méthode du rachat d'actions qui résulterait des émissions d'actions gratuites attribuées et non encore émises au 31 décembre 2008 et des BSA attribués en 2005 s'établirait à :

- 131,44 € par action sur la base de la valeur liquidative du portefeuille ;
- 141,19 € par action sur la base de la valeur de reconstitution du portefeuille.

6.3 - Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

6.3.1 - Politique de distribution des dividendes

La Société a historiquement distribué une partie significative de son bénéfice net comptable, généralement supérieure à 90%.

Elle entend poursuivre une politique de distribution conséquente, notamment en respectant les règles relatives au régime fiscal des SIIC, à savoir schématiquement, un minimum de 85% des résultats issus de l'activité locative et de 50% des plus values réalisées.

6.3.2 - Tableau de distribution des dividendes sur les trois derniers exercices

Le dividende proposé au titre de l'exercice 2008 est de 5,50 € par action, soit compte tenu du nombre d'actions de la Société éligibles au dividende (et sous réserve de toute variation ultérieure de ce nombre, le cas échéant) un montant de 9.297.112 euros.

Il a été versé, au titre des 3 derniers exercices, les dividendes suivants :

- 9 674 604,50 € pour l'exercice clos le 31 décembre 2007 ;
- 1 594 840,80 € pour l'exercice ouvert le 1^{er} avril 2006 et clos le 31 décembre 2006 ;
- 0 € pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2006 et clos le 31 mars 2006.

6.4 - Opérations afférentes aux titres de la Société

Acquisition par la Société de ses propres actions

Les premières opérations qui ont été mises en œuvre dans le cadre du contrat de liquidité datent du 8 juin 2007 et se sont poursuivies tout au long de l'année dans le cadre de l'autorisation donnée par l'assemblée générale des actionnaires du 20 mars 2008.

A la date du 31 décembre 2008, la Société détient 32.389 actions propres, soit 1,88 % de son capital dans le cadre du fonctionnement d'un contrat de liquidité confié à un intermédiaire financier.

Aux termes de la sixième résolution de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société en date du 20 mars 2008, l'assemblée générale a autorisé le Conseil d'administration à mettre en œuvre un programme de rachat d'actions, dans les conditions suivantes :

Objectifs du programme de rachat

- animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissements, agissant de manière indépendante, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie AFEI du 14 mars 2005 reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- mise en œuvre de tous plans d'options d'achat d'actions attribuées à des salariés ou mandataires sociaux dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce ;
- attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- remises ou échanges de titres, lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- achat d'actions pour conservation et remise ultérieure en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe ;
- annulation de tout ou partie des actions ainsi rachetées dans les limites fixées par la loi.

Modalités de rachat

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

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

Prix maximum d'achat et nombre maximum de titres rachetés

Le prix unitaire d'achat correspond au cours des actions de la Société et le nombre maximum d'actions pouvant être rachetées à 10 % du capital social.

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

Le montant maximal que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions ne pourra excéder vingt trois millions d'euros (23.000.000 €) euros.

Financement du programme

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

Durée du programme de rachat

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

Les opérations de liquidité effectuées au nom et pour le compte de la Société sont réalisées dans le cadre du contrat de liquidité conclue entre la Société et la société Invest Securities.

En outre, l'assemblée générale des actionnaires du 17 mars 2009 a autorisé le Conseil d'administration à mettre en œuvre un programme de rachat des actions de la Société dans le cadre des dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce et conformément au Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, aux termes des sixième et quatorzième résolutions, reproduites ci-après dans leur intégralité en Partie II paragraphe 7.

6.5 - Informations diverses

Existence de restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions en application de l'article L.233-11 du Code de commerce : Néant.

Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci : Néant.

Mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier : Néant.

Accord entre actionnaires dont la Société a connaissance et pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote : Néant.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Les statuts stipulent qu'en cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

Les modifications directes ou indirectes des statuts sont décidées ou autorisées par les assemblées générales extraordinaires des actionnaires de la Société.

Pouvoirs du Conseil d'administration pour l'émission ou le rachat d'actions

Voir le tableau récapitulatif des délégations de compétence figurant ci-après Partie 4, paragraphe 2.2.2.

Accords conclus par la Société qui seront modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société : Néant

Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou les salariés s'ils démissionnent ou s'ils sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Le contrat de travail d'un seul des cadres salariés de la Société prévoit une indemnité de départ en cas de démission, à la suite de la nomination de nouveaux mandataires sociaux dans le cadre de la prise de contrôle de la Société par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert.

Délégations de compétence et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital accordée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008

Les délégations de compétence et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital accordées par l'assemblée générale des actionnaires de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008 sont récapitulées dans le tableau figurant ci-après Partie 4, paragraphe 2.2.2.

Opérations des dirigeants sur les titres de la Société

Les dirigeants n'ont pas opéré de transactions sur les actions de la Société au cours de l'exercice 2008.

Par décision du Conseil d'administration du 12 décembre 2008, faisant suite à l'attribution d'actions gratuites décidée lors du conseil d'administration du 19 décembre 2006, les trois dirigeants mandataires sociaux de la Société se sont vus attribuer le nombre d'actions suivantes :

- Jean Paul Dumortier : Président Directeur Général : 2650 actions ;
- Patrick Beghin : Directeur Général Délégué : 2300 actions ;
- Didier Brethes : Directeur Général Délégué : 2300 actions.

Ces actions ont été admises sur Euronext en date du 30 décembre 2008.

Prises de participation et de contrôle

La Société n'a pas procédé au cours de l'exercice à l'acquisition d'une autre société. Elle a procédé à la création de la SCI Saint Léger et de la SCI des Studios du Lendit 1, toutes deux filiales contrôlées à 100% par Foncière Paris France.

Actions auto détenues par la Société

Conformément aux dispositions de l'article L.225-211 du Code de commerce, modifié par l'ordonnance du 30 janvier 2009, nous vous indiquons qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la Société a :

- acheté 96 744 actions de la Société au cours moyen de 100,53 €,
- vendu 15 314 de ces actions au cours moyen de 112,56 €,
- annulé 92 000 actions au cours moyen pondéré de 105,09 € (Cf. supra point 1.1.2 a)).

Le nombre d'actions auto détenues par la Société au 31 décembre 2008 était de 32.389 au cours moyen unitaire pondéré de 103,57 €, représentant 1,88 % de son capital.

7. Assemblée Générale du 17 mars 2009

L'assemblée générale des actionnaires de la Société s'est réunie le 17 mars 2009 sur l'ordre du jour ci-après et a été amenée à se prononcer sur les résolutions suivantes :

ORDRE DU JOUR

En matière ordinaire

- 1 Rapport de gestion du Conseil d'administration – Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques établi conformément à l'article L.225-37 du Code de commerce
- 2 Rapport spécial du Conseil d'administration sur les options de souscription ou d'achat d'actions attribuées au sein de la Société, établi conformément à l'article L.225-184 du Code de commerce
- 3 Rapport spécial du Conseil d'administration sur les actions gratuites attribuées au sein de la Société, établi conformément à l'article L.225-197-4 alinéa 1 du Code de commerce
- 4 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 - Rapport des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L.225-235 dernier alinéa du Code de commerce
- 5 Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 et quitus donné aux administrateurs
6. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2008 – Fixation du dividende
7. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008
8. Conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce - Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce
9. Utilisations des délégations de compétences consenties au Conseil d'administration – Rapport complémentaire sur lesdites délégations de compétence prévu à l'article L.225-129-5 du Code de commerce
10. Fixation des jetons de présence devant être alloués au Conseil d'administration
11. Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions
12. Ratification du transfert du siège de la Société effectué le 24 juin 2008
13. Nomination d'un Commissaire aux comptes

En matière extraordinaire

14. Rapport du Conseil d'administration
15. Rapports spéciaux des Commissaires aux comptes
16. Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, au capital de la Société
17. Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne, de toutes valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, au capital de la Société
18. Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social de la Société en conséquence de l'émission par toute filiale de Foncière Paris France, de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société

19. Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre d'actions ou autres valeurs mobilières émises à l'occasion d'émissions réalisées en vertu de la délégation de compétence objet de la dixième résolution dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce
20. Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes
21. Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce
22. Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions de la Société aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux
23. Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par l'émission d'actions réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers

TEXTE DES RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2008 et quitus aux administrateurs

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration, et des rapports des Commissaires aux comptes,

approuve les comptes annuels, soit le bilan, le compte de résultat et l'annexe comptable arrêtés le 31 décembre 2008, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports,

donne, en conséquence, pour l'exercice clos le 31 décembre 2008, quitus de leur gestion à tous les administrateurs.

Deuxième résolution

Affectation du résultat de l'exercice- Fixation du dividende

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration,

approuve la proposition du Conseil d'administration, et

décide, après avoir constaté que les comptes font apparaître un bénéfice net comptable de six millions trois cent quarante mille quatre cent onze euros et cinquante cinq centimes (6.340.411,55 €), de l'affecter comme suit :

- dotation à la réserve légale à hauteur de trois cent dix sept mille vingt euros et cinquante huit centimes (317.020,58 €) ;
- distribution d'un dividende de 5,50 € par action, soit compte tenu du nombre d'actions de la Société éligibles au dividende (et sous réserve de toute variation ultérieure de ce nombre, le cas échéant) un montant de 9.297.112 euros, ledit montant étant constitué par prélèvement des montants suivants sur les postes suivants, en respectant la priorité mentionnée :

Par priorité, sur le solde disponible du résultat de l'exercice pour un montant de six millions vingt trois mille trois cent quatre vingt dix euros et quatre vingt dix sept centimes (6.023.390,97 €) ; puis

sur le report à nouveau, à concurrence d'un montant de neuf cent soixante dix sept mille quatre cent trente huit euros et un centime (977.438,01 €) ; puis

sur les réserves disponibles, à concurrence d'un montant de sept cent cinquante neuf mille neuf cent quarante sept euros et cinq centimes (759.947,05 €) ; puis

sur les primes d'émission, à concurrence d'un montant d'un million cinq cent trente six mille trois cent trente cinq euros et quatre vingt dix sept centimes (1.536.335,97 €).

rappelle, en tant que de besoin, que les actions auto-détenues par la Société dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme de rachat ne donnent pas droit à la distribution de dividendes, conformément aux stipulations de l'article L.225-210 alinéa 4 du Code de commerce,

précise, en conséquence que, en cas de variation du nombre d'actions de la Société éligibles au dividende, à la date de mise en paiement du dividende, la fraction du montant global de dividendes, correspondant aux nouvelles actions détenues en autocontrôle depuis la présente assemblée, ne donnera pas lieu à versement, et sera affectée en compte de report à nouveau.

Au cours des trois exercices précédents, les montants des dividendes versés ont été de :

- 9.674.604,50 € pour l'exercice clos le 31 décembre 2007 ;
- 1.594.840,80 € pour l'exercice ouvert le 1^{er} avril 2006 et clos le 31 décembre 2006 ;
- 0 € pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2006 et clos le 31 mars 2006.

Troisième résolution

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

connaissance prise du rapport de gestion du groupe du Conseil d'administration ainsi que du rapport sur les comptes consolidés établi par les Commissaires aux comptes,

approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 tels qu'ils lui ont été soumis, et faisant apparaître un résultat déficitaire de six millions cinq cent soixante quinze mille six cent cinquante cinq euros (- 6.575.655 €).

Quatrième résolution

Conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce et statuant sur ce rapport,

approuve les termes du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce.

Cinquième résolution

Fixation des jetons de présence devant être alloués au Conseil d'administration

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration,

décide de fixer le montant global annuel des jetons de présence alloués au Conseil d'administration à la somme de soixante dix mille euros (70.000 €),

décide que le montant global annuel de jetons de présence fixé ci-dessus sera celui applicable pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée,

rappelle que, conformément à l'article L.225-45 du Code de commerce, il appartient au Conseil d'administration de répartir le montant global annuel de jetons de présence entre ses membres.

Sixième résolution

Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et notamment celles des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, du Règlement n°2273/2003 de la Commission Européenne, de l'article 451-3 du Code Monétaire et Financier, des articles 241-1 à 241-6 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, des instructions AMF n°2005-06 et n°2005-07 en date du 22 février 2005 et des décisions de l'Autorité des marchés financiers en date du 22 mars 2005 et du 1^{er} octobre 2008 relatives à l'acceptation de pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers,

connaissance prise du rapport du Conseil d'administration,

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

Objectifs du programme de rachat

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

- animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissements, agissant de manière indépendante, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie AMAFI du 23 septembre 2008 reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- mise en œuvre de tous plans d'options d'achat d'actions attribuées à des salariés ou mandataires sociaux dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce ;
- attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- remises ou échanges de titres, lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- achat d'actions pour conservation et remise ultérieure en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe ;
- annulation de tout ou partie des actions ainsi rachetées dans les limites fixées par la loi, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale de la quatorzième résolution de l'assemblée générale extraordinaire dans les termes qui y sont indiqués ou d'une autorisation de même nature.

Modalités de rachat

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

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

Prix maximum d'achat et nombre maximum de titres rachetés

Le prix unitaire d'achat correspond au cours des actions de la Société et le nombre maximum d'actions pouvant être rachetées à 10 % du capital social.

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

Le montant maximal que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions ne pourra excéder dix neuf millions d'euros (19.000.000 €).

Financement du programme

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

Durée du programme de rachat

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

La présente autorisation prive d'effet, pour la partie non utilisée et pour la période non écoulee, l'autorisation accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 20 mars 2008 dans sa sixième résolution.

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

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

Septième résolution

Ratification du transfert du siège de la Société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration,

ratifie, conformément aux dispositions de l'article L.225-36 du Code de commerce, le transfert du siège de la Société de l'adresse du 26, boulevard Malesherbes 75008 Paris à l'adresse du 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris, décidé et mis en œuvre par le Conseil d'administration lors de sa réunion en date du 24 juin 2008, et intervenu depuis le 28 juillet 2008.

Huitième résolution

Nomination d'un Commissaire aux comptes

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

désigne, en conséquence de l'expiration du mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la société PriceWaterHouseCoopers, 63 rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine cedex, la société Deloitte et Associés en qualité de commissaire aux comptes titulaire de la Société, pour une durée de 6 ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 :

Commissaire aux Comptes titulaire – représenté par Laure Silvestre-Siaz
Deloitte et Associés, 185 av Charles de Gaulle, 92524 Neuilly-sur-Seine cedex immatriculé
SIREN n° 572 028 041

Commissaire aux Comptes suppléant – représenté par Pascal Pincemin
BEAS, 7/9 villa Houssay 92200 Neuilly-sur-Seine
SIREN n° 315 172 445

TEXTE DES RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Neuvième résolution

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles de l'article L. 225-129-2 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

- 1°) **délègue** au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de procéder, immédiatement ou à terme, à l'augmentation du capital de la Société, par émission avec maintien du droit préférentiel de souscription, en France ou à l'étranger, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera :
 - a) d'actions (à l'exclusion d'actions de préférence),
 - b) de bons (lesquels pourront être attribués gratuitement) ou autres valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, donnant accès immédiatement ou à terme, par quelque moyen que ce soit à une quotité du capital social de la Société (à l'exclusion de valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence) ou donnant droit à l'attribution de titres de créance;
- 2°) **prend acte et décide** en tant que de besoin que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce, la présente délégation emporte de plein droit au profit des titulaires de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit ;
- 3°) **décide** de fixer ainsi qu'il suit le montant maximal des émissions qui pourraient être décidées par le Conseil d'administration en vertu de la présente délégation de compétence :
 - a) le montant nominal maximal de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence, est fixé à cent millions d'euros (100.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu des dixième, onzième, douzième, treizième, quizième et seizième résolutions ci-dessous s'imputera sur le plafond susmentionné ;
 - b) le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence est fixé à cent cinquante millions d'euros (150.000.000 €) (ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ayant cours légal ou en toute unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies), étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société qui pourraient être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la dixième et onzième résolutions ci-dessous s'imputera sur le plafond susmentionné ;
- 4°) **prend acte** du fait que, dans le cadre de la présente délégation de compétence, le Conseil d'administration aura la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible ;
- 5°) **prend acte** du fait que, dans le cadre de la présente délégation de compétence, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'augmentation décidée ou répartir librement tout ou partie des valeurs mobilières non souscrites, et **décide** en outre que dans un tel cas le Conseil d'administration pourra également offrir au public, en faisant publiquement appel à l'épargne, tout ou partie des valeurs mobilières émises non souscrites ;
- 6°) **décide** que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et dans les limites fixées par la présente résolution, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :
 - arrêter les conditions et modalités de la ou des émissions, et en particulier:
 - fixer le prix d'émission des actions ou autres valeurs mobilières émises ou à émettre,

- arrêter les modalités de libération des souscriptions, étant entendu que celle-ci pourra intervenir par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société,
 - déterminer les dates et modalités d'émission, la nature et la forme des valeurs mobilières à créer, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières émises donnant accès, immédiatement ou à terme au capital de la Société, pendant un délai maximum de trois (3) mois,
 - prendre toute mesure utile, conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations contractuelles applicables, à l'effet de préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société,
 - à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
 - d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier des valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés,
 - constater la réalisation de l'émission, modifier en conséquence les statuts de la Société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et de la réglementation en vigueur ;
- 7°) **prend acte**, conformément aux dispositions de l'article L.233-32 du Code de commerce, qu'il ne pourra être fait usage de la présente délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société, que si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre ;
- 8°) **prend acte** que dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente délégation de compétence, le Conseil d'administration rendra compte à l'assemblée générale de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment celles de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce ;
- 9°) **fixe** à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale la durée de validité de la présente délégation ;
- 10°) **prend acte** que la présente délégation prive d'effet, pour la partie non utilisée et pour la période non écoulée, la délégation accordée par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de la Société du 20 mars 2008 dans sa septième résolution.

Dixième résolution

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles de l'article L.225-129-2 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration :

- 1°) **délègue** au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de procéder, immédiatement ou à terme, à l'augmentation du capital de la Société par émission avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne, en France ou à l'étranger, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera :
- a) d'actions (à l'exclusion d'actions de préférence),
 - b) de bons ou autres valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, donnant accès immédiatement ou à terme, par quelque moyen que ce soit à une quotité du capital social de la Société (à l'exclusion de valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence) ou donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- 2°) **décide** de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou autres valeurs mobilières qui pourront être émises en vertu de la présente délégation de compétence ;

- 3°) **délègue** au Conseil d'administration la faculté d'apprécier si les émissions d'actions ou autres valeurs mobilières réalisées en vertu de la présente délégation de compétence comporteront un délai de priorité de souscription en faveur des actionnaires dans les conditions qu'il fixera conformément aux dispositions de l'article L. 225-135 du Code de commerce ;
- 4°) **prend acte et décide** en tant que de besoin que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce, la présente délégation emporte de plein droit au profit des titulaires de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit ;
- 5°) **décide** que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-136 du Code de commerce et de l'article R.225-119 du Code de commerce, le prix d'émission des actions ou autres valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation de compétence sera déterminé par le Conseil d'administration dans les conditions suivantes :
- dans la limite de 10 % du capital social par an, le prix d'émission sera fixé par le Conseil d'administration étant précisé que le Conseil d'administration pourra décider d'appliquer à ce prix d'émission une décote maximale fixée par la présente assemblée à 10%,
 - au-delà de la limite de 10 % du capital social par an prévu ci-dessus, le prix d'émission sera fixé par le Conseil d'administration, étant précisé que le Conseil d'administration pourra décider d'appliquer à ce prix d'émission une décote n'excédant pas 5%, conformément aux dispositions de l'article R.225-119 du Code de commerce (ancien article 155-5 du décret du 23 mars 1967);
- 6°) **décide** que le Conseil d'administration pourra utiliser la présente délégation de compétence à l'effet de procéder à l'émission d'actions ou autres valeurs mobilières :
- à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société dans les conditions prévues à l'article L.225-148 du Code de commerce,
 - dans la limite de 10 % du capital de la Société, à l'effet de rémunérer des apports en nature qui seraient consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L.225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
- 7°) **décide** de fixer ainsi qu'il suit le montant maximal des émissions qui pourraient être décidées par le Conseil d'administration en vertu de la présente délégation de compétence :
- a) le montant nominal maximal de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence est fixé à cent millions d'euros (100.000.000 €), montant auquel s'ajoutera le cas échéant le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond fixé à la neuvième résolution ci-dessus,
 - b) le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence est fixé à soixante dix millions d'euros (70.000.000 €) (ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ayant cours légal ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies), étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société qui pourraient être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond fixé à la neuvième résolution ci-dessus ;
- 8°) **décide** que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et dans les limites fixées par la présente résolution, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :
- arrêter les conditions et modalités de la ou des émissions, et en particulier :
 - fixer, dans les limites prévues par la présente résolution, le prix d'émission des actions ou autres valeurs mobilières émises ou à émettre,
 - arrêter les modalités de libération des souscriptions, étant entendu que celle-ci pourra intervenir par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société,
 - déterminer les dates et modalités d'émission, la nature et la forme des valeurs mobilières émises, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,
 - prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières émises donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société pendant un délai maximum de trois mois,
 - prendre toute mesure utile, conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations contractuelles applicables, à l'effet de préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société,

- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
 - d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier des valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés,
 - constater la réalisation de l'émission, modifier en conséquence les statuts de la Société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et de la réglementation en vigueur ;
- 9°) **prend acte**, conformément aux dispositions de l'article L.233-32 du Code de commerce, qu'il ne pourra être fait usage de la présente délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société, que si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre ;
- 10°) **prend acte** que dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente délégation de compétence, le Conseil d'administration rendra compte à l'assemblée générale de l'utilisation des autorisations conférées dans la présente résolution conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment celles de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce ;
- 11°) fixe à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale la durée de validité de la présente délégation ;
- 12°) prend acte que la présente délégation prive d'effet, pour la partie non utilisée et pour la période non écoulée, la délégation accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 20 mars 2008 dans sa huitième résolution.

Onzième résolution

Délégation de compétence donnée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions en conséquence de l'émission par une filiale de Foncière Paris France, de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce, Connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

- 1°) **délègue**, au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de décider, immédiatement ou à terme, l'émission, dans le cadre de la dixième résolution de la présente assemblée générale, en conséquence de l'émission de valeurs mobilières émises par toute société dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital (les "Filiales"), en un ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera :
- a) d'actions (à l'exclusion d'actions de préférence),
 - b) de bons ou autres valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, donnant accès immédiatement ou à terme, par quelque moyen que ce soit à une quotité du capital social de la Société (à l'exclusion de valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence) ; et
- 2°) **autorise** expressément la ou les augmentations de capital en résultant ;
- 3°) **prend acte** que ces valeurs mobilières seront émises par les Filiales avec l'accord du Conseil d'administration de la Société et pourront, conformément aux dispositions de l'article L.228-93 du Code de commerce, donner accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ou autres valeurs mobilières de la Société ; elles pourront être émises en une ou plusieurs fois ;
- 4°) **prend acte** que la présente résolution emporte, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises par les Filiales, renonciation des actionnaires de la Société à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres valeurs mobilières auxquelles les valeurs mobilières visées ci-dessus émises par les Filiales, pourront donner droit ;
- 5°) **prend acte** que les actionnaires de la Société ne disposent pas de droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières visées ci-dessus émises par les Filiales ;
- 6°) **prend acte** que le plafond du montant nominal maximal des émissions qui pourraient être décidées par le Conseil d'administration en vertu de la présente délégation de compétence au regard :
- a) de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence, montant auquel s'ajoutera le cas échéant le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver conformément à la loi

et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs mobilières donnant droit à des actions de la Société ; et

- b) des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence ;

en application de la présente délégation, et dans le cadre de la dixième résolution de la présente assemblée générale, sera égal au maximum au montant nominal fixé aux termes du paragraphe 7°) de la dixième résolution ci-dessus, et s'imputera sur le plafond global fixé par la neuvième résolution de la présente assemblée ;

- 7°) **prend acte** qu'en toute hypothèse, la somme pouvant être versée à la Société dès l'émission ou ultérieurement devra être, pour chaque action ordinaire ou autre valeur mobilière émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;
- 8°) **décide** que le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et les limites prévues dans la présente résolution, la présente délégation de compétence, en accord avec les conseils d'administration, directoire ou autres organes de direction ou gestion des Filiales émettrices, notamment pour :
- fixer les montants à émettre, les modalités d'émission et la catégorie des valeurs mobilières à émettre, et
 - fixer la date de jouissance, même rétroactive, des titres à créer, et
 - généralement, prendre toutes les dispositions utiles, et
 - conclure tous accords et conventions pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, le tout dans le cadre des lois et règlements français applicables ;

prend acte que le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour apporter aux statuts les modifications rendues nécessaires par l'utilisation de cette délégation, conformément aux termes de son rapport à la présente assemblée ;

fixe la durée de validité de la présente délégation à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée.

Douzième résolution

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre d'actions ou autres valeurs mobilières émises à l'occasion d'émissions réalisées en vertu de la délégation de compétence objet de la dixième résolution ci-dessus dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment des articles L.225-129-2 et L. 225-135-1 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration,

décide qu'à l'occasion d'une émission donnée réalisée en vertu de la délégation de compétence objet de la dixième résolution ci-dessus, le Conseil d'administration disposera, avec faculté de subdélégation, dans les conditions prévues par la loi, et notamment par l'article L.225-135-1 du Code de commerce, et dans les limites fixées par la présente résolution, pendant un délai de trente (30) jours suivant la clôture de la souscription, dans la limite de 15 % de l'émission initiale, de la faculté d'augmenter le nombre d'actions ou autres valeurs mobilières émises aux mêmes conditions, notamment de prix, que celles retenues pour l'émission initiale, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente résolution s'imputera sur le plafond fixé à la neuvième résolution ci-dessus,

prend acte que la présente délégation prive d'effet, pour la partie non utilisée et pour la période non écoulée, la délégation accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 20 mars 2008 dans sa neuvième résolution.

Treizième résolution

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes

L'assemblée générale, statuant, de façon dérogatoire, aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment des articles L.225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et après avoir constaté la libération intégrale du capital social :

- 1°) **délègue** au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, le capital social de la Société par l'incorporation au capital, successive ou simultanée, de tout ou

partie des réserves, bénéfiques ou primes par création et attribution gratuite d'actions ou par élévation du nominal des actions existantes ou par une combinaison de ces deux procédés ;

- 2°) **fixe** le montant nominal de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être décidées par le Conseil d'administration en vertu de la présente délégation de compétence, à vingt millions d'euros (20.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal complémentaire à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond visé à la neuvième résolution ci-dessus ;
- 3°) **décide** que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et dans les limites fixées par la présente résolution, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :
- arrêter les conditions et modalités de la ou des augmentations de capital et notamment de décider, le cas échéant, que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits au plus tard trente (30) jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier d'actions attribuées,
 - constater la réalisation de la ou des augmentations de capital, modifier en conséquence les statuts de la Société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et de la réglementation en vigueur ;
- 4°) **prend acte**, conformément aux dispositions de l'article L. 233-32 du Code de commerce, qu'il ne pourra être fait usage de la présente délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société, que si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre ;
- 5°) **prend acte** que dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente délégation de compétence, le Conseil d'administration rendra compte à l'assemblée générale de l'utilisation des autorisations conférées dans la présente résolution conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment celles de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce ;
- 6°) **fixe** à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale la durée de validité de la présente délégation ;
- 7°) **prend acte** que la présente délégation prive d'effet, pour la partie non utilisée et pour la période non écoulée, la délégation accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 20 mars 2008 dans sa dixième résolution.

Quatorzième résolution

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles de l'article L.225-209 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes,

décide d'autoriser le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il appréciera, par annulation d'actions que la Société pourrait acheter dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions décidé par la Société,

décide, que la durée durant laquelle la présente délégation pourra être utilisée par le Conseil d'administration sera de dix-huit (18) mois à compter de la date de la présente assemblée,

précise que, conformément à la loi, la réduction de capital ne pourra porter sur plus de 10% du capital social par périodes de vingt-quatre (24) mois,

donne les pouvoirs les plus larges au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour arrêter les modalités des annulations d'actions, imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves ou primes, pour apporter aux statuts les modifications découlant de la présente autorisation et pour accomplir toutes formalités nécessaires,

prend acte que la présente délégation prive d'effet, pour la partie non utilisée et pour la période non écoulée, la délégation accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 20 mars 2008 dans sa onzième résolution.

Quinzième résolution

Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions de la Société aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions sur les sociétés commerciales et notamment celles des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes,

- 1°) **autorise** le Conseil d'administration à procéder, en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié ou de certaines catégories d'entre eux ainsi que des mandataires sociaux définis par la loi, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société ;
- 2°) **décide** que le Conseil d'administration déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions ainsi que les conditions, les critères d'attribution des actions ainsi que toute disposition spécifique relative au statut des actions attribuées et à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
- 3°) **décide** que les actions attribuées gratuitement en vertu de la présente autorisation ne pourront représenter plus de 4 % du capital social de la Société au jour de la décision d'attribution des actions gratuites par le Conseil d'administration ;
- 4°) **décide** de fixer à trois millions d'euros (3.000.000 €) le montant nominal maximal global de la ou des augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la présente autorisation, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente autorisation s'imputera sur le plafond fixé à la neuvième résolution ci-dessus ;
- 5°) **prend acte** que les actions seront attribuées définitivement à leurs bénéficiaires au terme d'une période d'acquisition et devront être conservées par ces derniers pendant une durée minimale fixées par le Conseil d'administration et ne pouvant être inférieures à celles fixées par les dispositions légales en vigueur au jour de la décision du Conseil d'administration, étant toutefois précisé que l'attribution des actions gratuites, avant le terme de la période d'acquisition, interviendra en cas d'invalidité du bénéficiaire en application de l'article L.225-197-1 I alinéa 5 nouveau du Code de commerce ;
- 6°) **autorise** le Conseil d'administration, en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, à réaliser une ou plusieurs augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes pour procéder à l'émission gratuite d'actions au profit des bénéficiaires desdites actions et **prend acte** que la présente autorisation emporte, en application de l'article L.225-197-1 I alinéa 4 nouveau du Code de commerce, de plein droit renonciation corrélative des actionnaires au profit des attributaires d'actions gratuites à émettre ;
- 7°) **décide** que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre, dans les limites et conditions fixées par la présente résolution, la présente autorisation et notamment à l'effet de :
 - déterminer si les actions attribuées gratuitement seront des actions existantes ou à émettre,
 - déterminer l'identité des bénéficiaires,
 - arrêter les autres modalités et conditions des attributions gratuites d'actions et notamment :
 - fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles il sera procédé aux attributions gratuites d'actions,
 - déterminer, le cas échéant, les critères d'attribution ainsi que le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux, les conditions et modalités d'attribution des actions, et en particulier la période d'acquisition et la période de conservation des actions ainsi attribuées,
 - procéder, le cas échéant, pendant la période d'acquisition, aux ajustements du nombre d'actions attribuées gratuitement en fonction des éventuelles opérations sur le capital de la Société de manière à préserver les droits des bénéficiaires,
 - fixer en cas d'attribution d'actions à émettre le montant et la nature des réserves, bénéfiques et primes à incorporer au capital, constituer, en cas d'attribution d'actions à émettre, la réserve indisponible par prélèvement sur les postes de bénéfiques, primes ou de réserves, constater toute augmentation de capital réalisée en exécution de la présente autorisation, modifier les statuts en conséquence et, d'une manière générale prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires consécutives à la réalisation de ladite attribution d'actions gratuites ;
- 8°) **prend acte**, conformément aux dispositions de l'article L. 233-32 du Code de commerce, qu'il ne pourra être fait usage de la présente autorisation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société, que si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la Société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre ;

- 9°) **fixe** à une durée de trente huit (38) mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de la présente autorisation ;
- 10°) **rappelle** que le Conseil d'administration informera chaque année l'assemblée générale des actionnaires des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution ;
- 11°) **rappelle** que le Conseil d'administration devra étendre la période de conservation pour les dirigeants, soit en leur interdisant de céder, avant la cessation de leurs fonctions, les actions qui leur sont attribuées gratuitement, soit en fixant la quantité de ces actions qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions. Le Conseil d'administration informera également l'assemblée générale annuelle des actionnaires des durées fixées pour les périodes de conservations des actions gratuites attribuées à un ou plusieurs dirigeants.
- 12°) **prend acte** que la présente délégation prive d'effet, pour la partie non utilisée et pour la période non écoulée, la délégation accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 20 mars 2008 dans sa douzième résolution.

Seizième résolution

Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital par l'émission d'actions réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles des articles L.225-129-6 et L.225-138-1 du Code de commerce et de l'article L.3332-18 du Code du travail, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes,

- 1°) **autorise** le Conseil d'administration, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, à augmenter le capital social en numéraire, selon les conditions prévues aux articles L.3332-18 et suivants du Code du travail et L.225-138-1 du Code de commerce, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions ordinaires, réservées aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise mis en place au sein de la Société ;
- 2°) **décide** que le montant nominal maximal de la ou des augmentations de capital pouvant être réalisées par utilisation de la présente autorisation sera de un million d'euros (1.000.000 €) (étant précisé que ce montant s'imputera sur le plafond fixé à la neuvième résolution ci-dessus);
- 3°) **fixe** à une durée de vingt six (26) mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de la présente autorisation ;
- 4°) **constate** que cette ou ces augmentation(s) entraînera(ont) renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des salariés auxquels l'augmentation du capital est réservée ;
- 5°) **confère** tous pouvoirs au Conseil d'administration pour déterminer les autres conditions et modalités de l'augmentation de capital, et notamment à l'effet de:
- fixer et arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions,
 - fixer le prix d'émission des actions, sans qu'il ne puisse être supérieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription, ni inférieur de plus de 20 % à cette moyenne (ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L.332-25 et 1.332-26 du Code du Travail est au moins égale à dix (10) ans), conformément aux articles L.3332-18 et suivants du Code du travail
 - arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre,
 - constater la réalisation de l'augmentation de capital, modifier en conséquence les statuts de la Société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et la réglementation en vigueur.
- 6°) **prend acte** que la décision d'augmentation du capital social prise par l'assemblée générale des actionnaires du 20 mars 2008 n'a pas été encore mise en œuvre par le Conseil d'administration à ce jour, et décide expressément que la présente autorisation prive d'effet l'autorisation accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 20 mars 2008 dans sa treizième résolution.

Toutes ces résolutions ont été adoptées par l'assemblée générale des actionnaires de la Société réunie le 17 mars 2009.

TROISIEME PARTIE : INFORMATIONS FINANCIERES

1. Comptes consolidés

I – Bilan consolidé au 31 décembre 2008

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2008	31.12.2007
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles	7	42	45
Immobilisations corporelles	8	148	60
Immeubles en cours de construction	9	13 813	1 875
Immeubles de placement	10	388 240	428 260
Instruments financiers dérivés	11		1 066
Actifs financiers non courants	12	205	268
Total actifs non courants		402 448	431 574
Actifs courants :			
Créances clients	13	5 235	3 662
Autres actifs courants	14	7 586	5 147
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	15	2 968	2 874
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	56 273	54 912
Total actifs courants		72 062	66 595
Actifs destinés à être cédés	17	0	0
TOTAL ACTIF		474 510	498 169

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2008	31.12.2007
Capitaux propres :			
Capital		86 180	90 280
Primes		103 412	108 980
Autres réserves		66 503	34 092
Titres d'autocontrôle		-3 348	-5 047
Réévaluation des instruments financiers		-8 200	1 066
Résultat part du groupe		-6 576	40 992
Capitaux propres part du groupe	18	237 971	270 363
Intérêts minoritaires		0	0
Total des capitaux propres		237 971	270 363
Passifs non courants :			
Obligations remboursables en actions (OSRA)	19	49 000	49 000
Part à long terme des dettes financières	19	144 585	148 313
Dépôts de garantie	20	4 970	5 439
Provisions	21	235	158
Impôts différés	11		
Instruments financiers dérivés		8 200	
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)	22		987
Autres passifs non courants			
Total des passifs non courants		206 990	203 897
Passifs courants :			
Part à court terme des dettes financières	19	15 336	14 261
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	19	1 700	1 700
Dettes d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC)	22	1 022	1 022
Dettes sur immobilisations	23	2 223	173
Autres passifs courants	24	9 268	6 753
Total des passifs courants		29 549	23 909
TOTAL PASSIF		474 510	498 169

II - Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2008

Période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008

En milliers d'euros	Notes	31.12.2008	31.12.2007
Revenus locatifs		28 707	22 825
Produits et charges locatives		-2 176	-868
Autres produits et charges sur immeubles		2 133	-18
Revenus nets des immeubles		28 664	21 939
Autres produits de l'activité			0
Achats consommés			
Charges de personnel		-3 099	-1 997
Charges externes		-2 085	-1 564
Impôts et taxes		-130	-64
Dotations aux amortissements et provisions		-230	-209
Autres produits et charges d'exploitation		-75	529
Résultat opérationnel courant		23 045	18 634
Résultat des cessions d'immeubles de placement	10	694	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	10	-22 828	29 463
Résultat opérationnel		911	48 097
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		2 841	2 913
Coût de l'endettement financier brut		-10 353	-9 790
Coût de l'endettement financier net	25	-7 512	-6 877
Autres produits et charges financiers	26	25	-228
Charge ou produit d'impôt	27	0	0
Résultat net		-6 576	40 992
Part du groupe		-6 576	40 992
Intérêts minoritaires			
Résultat par action en euros	29	-3,78	27,02
Résultat dilué par action en euros	29	-1,80	20,94

III - Tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2008

En milliers d'euros	Notes	31.12.2008	31.12.2007
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		-6 576	40 992
Dotations nettes aux amortissements et provisions		155	209
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		22 828	-29 463
Charges calculées (actualisation, IFRS 2)		1 198	769
Résultat sur cessions d'actifs		-694	0
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier		16 911	12 507
Coût de l'endettement financier net		7 512	6 877
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier (A)		24 423	19 384
Impôts courants et Exit tax versée (B)		-1 056	-1 056
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		-2 049	5 004
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B + C)		21 318	23 332
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-33 084	-67 245
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		40 336	
Acquisition d'immobilisations financières			1
Cession d'immobilisations financières, nets d'impôts			-23 587
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	30		173
Variation des dettes sur achat d'immobilisations	23	2 050	
Autres flux liés aux opérations d'investissement		63	-39
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)		9 365	-90 697
Augmentation et réduction de capital		-9 668	137 311
Achats et reventes d'actions propres		1 664	-4 741
Dividende payé (actionnaires de la sté mère et minoritaires)		-9 675	-1 587
Encaissements liés aux OSRA et BSA			50 000
Encaissements liés aux emprunts		9 885	
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-14 263	-58 127
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-7 262	-8 122
Autres flux liés aux opérations de financement			
Flux nets de trésorerie lié aux opérations de financement (F)		-29 319	114 734
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		1 364	47 369
Trésorerie ouverture		54 912	7 544
Trésorerie Clôture	30	56 273	54 912

IV – Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Autres réserves	Actions propres	Instruments financiers dérivés	Résultat groupe	Total part groupe	Intérêts mino- ritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres 31 décembre 2006	18 986	22 393	-294		19 558	60 643	0	60 643
Dividende					-1 587	-1 587		-1 587
Affectation résultat non distribué		17 970			-17 970			
Variation liée au résultat					41 672	41 672		41 672
Augmentation de capital	54 371	82 939				137 311		137 311
Remb. OSRA en actions	16 923	19 089				36 011		36 011
Actions gratuites		667			-667			
Instruments financiers dérivés				1 066		1 066		1 066
Actions Propres			-4 753			-4 753		-4 753
Résultat de cession d'actions propres		13			-13			
Acquisition intérêts minoritaires		0				0	0	
Capitaux propres 31 décembre 2007	90 280	143 071	-5 047	1 066	40 992	270 362	0	270 363
Dividende					-9 675	-9 675		-9 675
Affectation résultat non distribué		31 318			-31 318			
Variation liée au résultat					-5 482	-5 482		-5 482
Réduction de capital	-4 600	-5 068				-9 668		-9 668
Augmentation de capital	500	-500						
Actions gratuites		1 129			-1 129			
Instruments financiers dérivés				-9 266		-9 266		-9 266
Actions Propres			1 699			1 699		1 699
Résultat de cession d'actions propres		-35			35			
Capitaux propres 31 décembre 2008	86 180	169 914	-3 348	-8 200	-6 576	237 971	0	237 970

V - Annexe aux comptes consolidés

Période du 1er janvier au 31 décembre 2008

1. Informations générales

2. Faits caractéristiques

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

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

5. Principes, règles et méthodes comptables

- 5.1. Méthodes de consolidation
- 5.2. Période de consolidation
- 5.3. Opérations réciproques
- 5.4. Regroupements d'entreprises
- 5.5. Immobilisations incorporelles
- 5.6. Immeubles de placement (IAS 40)
- 5.7. Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement
- 5.8. Immobilisations corporelles
- 5.9. Dépréciation des écarts d'acquisition et des immobilisations
- 5.10. Créances clients et autres débiteurs
- 5.11. Actifs financiers
 - 5.11.1. Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance
 - 5.11.2. Actifs financiers disponibles à la vente
 - 5.11.3. Prêts et créances
 - 5.11.4. Instruments financiers dérivés actifs
 - 5.11.5. Actifs financiers à la juste valeur par résultat
 - 5.11.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie
- 5.12. Actifs destinés à être cédés (IFRS 5)
- 5.13. Capitaux propres
 - 5.13.1. Titres d'autocontrôle
 - 5.13.2. Bons de souscription d'actions
 - 5.13.3. Actions gratuites
- 5.14. Emprunts obligataires subordonnés remboursables en actions (OSRA)
- 5.15. Dettes financières
- 5.16. Dépôts de garantie reçus des preneurs
- 5.17. Fournisseurs
- 5.18. Impôts
 - 5.18.1. Régime SIIC
 - 5.18.2. Impôts différés
- 5.19. Provisions
- 5.20. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés
- 5.21. Revenus locatifs
- 5.22. Produits et charges locatives
- 5.23. Autres produits et charges sur immeubles
- 5.24. Résultat par action
- 5.25. Présentation des états financiers
- 5.26. Information sectorielle
- 5.27. Gestion des risques
 - 5.27.1. Risque de marché
 - 5.27.2. Risque de contrepartie
 - 5.27.3. Risque de liquidité
 - 5.27.4. Risque de taux
 - 5.27.5. Risque de marché actions

6. Périmètre de consolidation

- 6.1. Périmètre et méthodes de consolidation au 31 décembre 2008
- 6.2. Variations de périmètre
- 7. Immobilisations incorporelles
- 8. Immobilisations corporelles
- 9. En-cours de construction
- 10. Immeubles de placement
- 11. Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêt
- 12. Autres actifs non courants

13. Créances clients
14. . Autres actifs courants
15. Actifs financiers évalués à leur juste valeur par résultat
16. Trésorerie et équivalents de trésorerie
17. Actifs destinés à être cédés
18. Capitaux propres consolidés
 - 18.1. Composition et évolution du capital social
 - 18.2. Titres donnant accès au capital
 - 18.2.1. Bons de souscription d'actions
 - 18.2.2. Actions gratuites
 - 18.2.3. Options de souscription d'actions
 - 18.2.4. Titres donnant accès au capital - Délégations au Conseil d'administration
 - 18.3. Dividende versé
 - 18.4. Actions d'autocontrôle
19. Dettes financières
 - 19.1. Variation des dettes financières
 - 19.2. Echéances des dettes financières
 - 19.3. Echéances des redevances de location-financement
 - 19.4. Ventilation endettement taux fixe / taux variable
 - 19.5. Endettement financier net
20. Dépôts de garantie
21. Provisions
22. Dette d'impôt
23. Dettes sur acquisition d'immobilisations
24. Autres passifs courants
25. Coût de l'endettement financier net
26. Autres produits et charges financiers
27. Impôt sur les bénéfices
28. Rapprochement de la charge d'impôt
29. Résultat par action
30. Détail de certains postes du tableau des flux de trésorerie
31. Evènements postérieurs à la clôture
32. Engagements hors bilan et sûretés réelles
33. Rémunération des mandataires sociaux
34. Effectifs
35. Reclassement de poste
36. Honoraires Commissaires aux comptes

1. Informations générales

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

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

2. Faits caractéristiques

La Société a acquis 3 nouveaux immeubles et cédé 2 immeubles. Elle a par ailleurs poursuivi son investissement relatif à la création d'un parc d'activités dédié à l'audiovisuel et au multimédia à Saint Denis (Studios du Lendit).

La société a négocié 3 nouvelles lignes de crédit non mobilisées au 31 décembre 2008 pour un total de 40 millions d'euros et un nouvel emprunt de 10 millions d'euros a été tiré dans l'exercice.

La société a procédé à une réduction de capital par annulation d'actions propres dont le prix de revient s'élevait à 9.668 milliers d'euros.

La SCI Studios du Lendit 1 a été créée le 1^{er} octobre 2008 pour regrouper sous une entité juridique spécifique les investissements dans le parc d'activité dédié à l'audiovisuel. La société a par ailleurs procédé à la création d'une société civile immobilière, la SCI Saint Léger, dont l'activité n'a pas démarré sur 2008.

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

La société a clôturé son exercice social de 12 mois le 31 décembre 2008.

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe FPF au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Les comptes consolidés concernent la période du 1er janvier 2008 au 31 décembre 2008. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration le 5 février 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 2008. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne

(http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

L'application du référentiel IFRS de l'IASB n'aurait pas conduit à des divergences significatives sur les comptes consolidés du groupe FPF.

Les nouvelles normes et interprétations entrées en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2008 sont les suivantes :

Amendement des normes IAS 39/IFRS7 – Reclassement d'actifs financiers (publication IASB du 13/10/08, amendement adopté le 15/10/08 par l'UE)

Cet amendement n'a pas eu d'impact sur les comptes clos au 31 décembre 2008.

Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2008 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Parmi celles-ci, seules les normes et interprétations suivantes sont éventuellement applicables au groupe FPF sans que l'incidence de leur application, en cours d'évaluation par le groupe, apparaisse pouvoir être significative (à l'exception éventuelle de l'amendement à la norme IAS 40 présenté ci-dessous) :

IAS 36 – Informations à fournir concernant les estimations utilisées pour déterminer les valeurs recouvrables (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)

IAS 39 – Reclassement d'un dérivé dans ou hors de la catégorie de la juste valeur par le biais du compte de résultat (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)

IFRS 8 – Secteurs opérationnels (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)

IAS 40 Amélioration des IFRS – Traitement des biens immobiliers en cours de construction ou d'aménagement ((Exercice ouvert à compter du 01/01/09) – L'impact de cet amendement amènera le groupe FPF à évaluer à la juste valeur ses biens immobiliers en cours de construction.

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.

6. Principes, règles et méthodes comptables

5.1 - Méthodes de consolidation

Les filiales dans lesquelles la société mère exerce un contrôle exclusif sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. La liste des sociétés consolidées est donnée en note 6 "Périmètre de consolidation".

5.2 - Période de consolidation

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

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

Les périodes de consolidation sont présentées en note 6 "Périmètre de consolidation".

5.3 - Opérations réciproques

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

5.4 - Regroupements d'entreprises

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

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

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

5.5 - Immobilisations incorporelles

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

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

5.6 - Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

La société a retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur correspondant à leur valeur de marché qui doit refléter l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la clôture de l'exercice. Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements, ni de 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 du « Discounted Cash Flow » avec un recoupement par une seconde méthode dite de comparaison. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché immobilier. Dès lors, l'évaluation des actifs peut ne pas être strictement équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.

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

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

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

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 n'a pas de tels placements en cours au 31 décembre 2008.

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 n'a pas de tels placements en cours au 31 décembre 2008.

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

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 enregistré au bilan. La variation de valeur de la part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période.

Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont repris en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

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

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

5.11.5 Actifs financiers à la juste valeur par résultat

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

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

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

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

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

5.11.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

5.12 - Actifs destinés à être cédés (IFRS 5)

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

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

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

5.13 - Capitaux propres

5.13.1 Titres d'autocontrôle

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

5.13.2 Bons de souscription d'actions

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

En application de la norme IFRS 2 "Paiements fondés sur des actions", la juste valeur de ces options correspondant à la juste valeur des services rendus par les détenteurs a été évaluée de façon définitive à la date d'attribution en utilisant le modèle binomial. La totalité de la charge liée à cette attribution a été enregistrée au cours d'un exercice passé.

5.13.3 Actions gratuites

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

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

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

5.14 - Emprunts obligataires subordonnés remboursables en actions (OSRA)

Le 19 janvier 2006 la société a émis des obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA).

Un passif financier est une obligation contractuelle de remettre de la trésorerie ou un autre actif financier alors que les capitaux propres sont un contrat mettant en évidence un intérêt dans une entreprise. Bien qu'en substance la finalité de l'opération d'émission soit le remboursement en actions à l'échéance, le contrat d'émission prévoit de remettre de la trésorerie dans certains cas précis. Par suite, les OSRA ont été qualifiées de passif financier en totalité et sont à ce titre valorisées et inscrites en dettes financières pour le montant de la dette qui serait à rembourser par sortie de trésorerie dans l'hypothèse d'une absence de remboursement en actions.

5.15 - Dettes financières

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

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

5.16 - Dépôts de garantie reçus des preneurs

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

5.17 - Fournisseurs

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

5.18 - Impôts

5.18.1. Régime SIIC

La société a opté à compter du 1er avril 2006 pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). Cette option est également prise dans les sociétés filiales à plus de 95% soumises à l'impôt sur les sociétés. Cette option entraîne l'imposition au taux réduit de 16,5 % des plus-values latentes relatives aux immeubles détenus par ces sociétés antérieurement soumises à l'IS et des plus-values latentes des titres de participations des sociétés relevant de l'art 8 (SCI transparentes) antérieurement détenus.

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

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

En contrepartie, les SIIC sont tenues de distribuer :

85 % des bénéfices provenant des revenus locatifs, avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation,

50 % des plus-values provenant de la cession d'immeuble, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du CGI et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime spécial, les plus-values devant être distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

100 % des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception

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

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

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

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

5.19 - Provisions

Conformément à la norme IAS 37 une provision est comptabilisée lorsqu'à la date de clôture, le groupe a une obligation résultant d'un événement passé dont il est probable qu'elle provoquera une sortie de ressources représentative d'avantages économiques et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Le montant provisionné est actualisé au taux sans risque lorsque l'effet temps de l'argent est significatif et dans la mesure où un échéancier fiable peut être déterminé. L'augmentation des provisions enregistrée pour refléter les effets de l'écoulement du temps est inscrite en charge financière. Les provisions dont l'échéance est supérieure à un an ou n'est pas fixée sont classées en passif non courant.

Les actifs et passifs éventuels ne sont pas comptabilisés.

5.20 - Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés

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

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

5.21 - Revenus locatifs

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

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

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

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

5.22 - Produits et charges locatives

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

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

5.23 - Autres produits et charges sur immeubles

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

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

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

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

5.24 - Résultat par action

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

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

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

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

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

5.25 - Présentation des états financiers

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

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

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

5.26 - Information sectorielle

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

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

5.27 - Gestion des risques

5.27.1. *Risque de marché*

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

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

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

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

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

5.27.2. *Risque de contrepartie*

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

5.27.3. *Risque de liquidité*

Dans les conditions de marché actuelles, la Société n'envisage pas de recourir à une structure de financement dont l'effet de levier bancaire représenterait, par rapport à la valeur économique de son patrimoine immobilier, un ratio Loan To Value supérieur à 40 %. La Société est actuellement peu sensible au risque de liquidité, compte tenu du niveau de sa trésorerie disponible et des lignes de crédits disponibles et non tirées dont elle dispose.

5.27.4. Risque de taux

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

5.27.5. Risque de marché actions

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

6. Périmètre de consolidation

6.1 - Périmètre et méthodes de consolidation au 31 décembre 2008

Sociétés	N° SIREN	% d'intérêts au 31.12.2008	% d'intérêts au 31.12.2007	Méthode de consolidation	Périodes prise en compte
SFPI	414 877 118	100	100	Mère	01/01/08 – 31/12/08
SCI 43 rue du Landy	487 965 980	100	100	IG	01/01/08 – 31/12/08
SCI du chemin de Presles	488 418 476	100	100	IG	01/01/08 – 31/12/08
SARL Maison commune	432 548 071	100	100	IG	01/01/08 – 31/12/08
SCI KERMEN	349 816 116	100	100	IG	01/01/08 – 31/12/08
SCI LECLERC	381 619 535	100	100	IG	01/01/08 – 31/12/08
SCI LEBLANC	384 760 385	100	100	IG	01/01/08 – 31/12/08
SCI DU PORT CHATOU	491 025 441	100	100	IG	01/01/08 – 31/12/08
SCI STUDIOS DU LENDIT 1	508 475 662	100		IG	01/10/08 – 31/12/08
SCI SAINT LEGER	504 444 373	100		IG	Sans activité

IG : Intégration globale

6.2 - Variations de périmètre

La SCI Studios du Lendit 1 créée le 1^{er} octobre 2008 est entrée dans le périmètre. La SCI Saint Léger n'a pas eu d'activité sur l'exercice 2008.

7. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2008
Valeur brute (logiciels)	83	30			113
Amortissements	-38	-32			-70
Valeur nette	45	-2			43

8. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2008
Agencements et matériel de bureau	117	134	-28		223
Amortissements	-57	-45	26		-76
Valeur nette	60	89	-2		147

9. En-cours de construction

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2008
Terrains d'assiette des en-cours		7 962			7 962
En cours de construction	1 875	3 976			5 851
Valeur nette	1 875	11 938			13 813

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 31.12.2008	Immeubles de placement 31.12.2007
Valeur à l'ouverture	428 261	250 120
Acquisitions d'immeubles	7 137	62 126
Acquisition d'un contrat de location-financement	2 175	2 094
Dettes contrat de crédit-bail à l'acquisition	1 465	2 738
Variations de périmètre		80 379
Dépenses ultérieures capitalisées	11 671	1 341
Variation de juste valeur	-22 828	29 463
Reclassement en actif destiné à être cédé		
Juste valeur des immeubles vendus	-39 640	
Valeur à la clôture	388 240	428 261

(En milliers d'euros)	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2008	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2007
Prix de cession des immeubles vendus	40 305	
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus	-39 550	
Travaux réalisés depuis l'ouverture de l'exercice	-90	
Plus-value sur immeubles vendus	665	
Plus-value sur cession d'une partie commune	30	
Total des plus-values de cession	695	

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	30 500	83 700	32 600	146 800

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

(En milliers d'euros)	Juste valeur à l'ouverture	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur à la clôture
Swaps de taux, payeur fixe	1 066		-9 266	-8 200
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	1 066		-9 266	-8 200

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour gérer et réduire son exposition nette aux fluctuations des taux d'intérêts. Le Groupe a conclu 8 swaps d'intérêt taux fixe contre taux variable portant sur un montant initial de 156,87 millions d'euros. Ces swaps permettent de limiter l'impact de la volatilité des flux de trésorerie futurs liés aux paiements d'intérêts relatifs aux emprunts à taux variable. Selon les termes de ces swaps, le Groupe paie des taux d'intérêt fixes précisés ci-dessous et reçoit des intérêts variables calculés d'après l'Euribor 3 mois sur les montants du principal couvert.

Les six swaps présentent les caractéristiques suivantes :

- un premier swap de taux fixe contre Euribor 3 mois a pris effet à compter du 22 mars 2007 pour couvrir un montant de 50 M€ remboursable in fine le 22 mars 2014. Le taux fixe de ce swap est de 4,13 % (hors marge bancaire),
- un second swap de taux fixe a pris effet à la même date de départ pour couvrir un montant de 50 M€ amortissable en 6 ans jusqu'au 22 mars 2013. Le taux fixe de ce swap est de 4,16 % (hors marge bancaire),
- un troisième swap de taux fixe contre Euribor 3 mois a pris effet à compter du 24 décembre 2007 pour couvrir un montant de 25 millions d'euros remboursable in fine le 24 juin 2014. Le taux fixe de ce swap est de 4,545 % (hors marge bancaire),
- un quatrième swap de taux fixe contre Euribor 3 mois a pris effet à compter du 23 juin 2008 pour couvrir un montant de 21,875 millions d'euros amortissable jusqu'au 22 septembre 2013. Le taux fixe de ce swap est de 3,84 % (hors marge bancaire),
- un cinquième swap de taux fixe contre Euribor 3 mois a pris effet à compter du 11 octobre 2008 pour couvrir un montant de 6 millions d'euros remboursable in fine le 11 juillet 2014. Le taux fixe de ce swap est de 4,815 % (hors marge bancaire),
- un sixième swap de taux fixe contre Euribor 3 mois a été signé le 18 novembre 2008 et a pris effet à compter du 12 janvier 2009 pour couvrir un montant de 3,7 millions d'euros amortissable jusqu'au 11 juillet 2014. Le taux fixe de ce swap est de 3,69 % (hors marge bancaire).

La société a souscrit par ailleurs deux swaps affectés à la couverture de lignes de crédit non tirées. La première échéance de ces swaps est postérieure à la clôture et se situe à compter du 1^{er} juillet 2009. Ces swaps ont pour caractéristiques :

- Un swap de taux fixe contre Euribor 3 mois pour couvrir un montant de 16 millions d'euros amortissable jusqu'au 1^{er} avril 2016. Le taux fixe de ce swap est de 3,73 % (hors marge bancaire)
- Un swap de taux fixe contre Euribor 3 mois pour couvrir un montant de 24 millions d'euros remboursable in fine le 1^{er} juillet 2016. Le taux fixe de ce swap est de 4,33 %.

S'agissant d'instruments de couverture de flux de trésorerie, la valeur de marché de ces swaps est inscrite à l'actif par contrepartie des capitaux propres. La valeur de marché de ces swaps est estimée correspondre au gain ou à la perte pour le Groupe qui résulterait du débouclage de ces instruments de couverture de taux d'intérêt. Le montant notionnel en principal de la dette couverte par ces swaps est de 144.208 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

Par ailleurs, le montant notionnel en principal des lignes de crédit non tirées au 31 décembre 2008 mais d'ores et déjà couvertes par des swaps est de 40 millions d'euros.

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

12. Autres actifs non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2008
Titres immobilisés	5				5
Cautions et fonds de roulement versés	263		-64		199
Autres actifs non courants					
Total	268		-64		204

13. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Montant au 31.12.2007
Créances clients et comptes rattachés	5 176	3 576
Clients douteux	260	282
Total brut créances clients	5 436	3 858
Dépréciations	-201	-196
Total net créances clients	5 235	3 662

Le montant des créances clients échues et non dépréciées n'est pas significatif et n'a pas fait l'objet d'une analyse en fonction de leurs âges.

14. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Montant au 31.12.2007
Créances fiscales et sociales	4 245	967
Autres créances d'exploitation	1 717	3 305
Charges constatées d'avance	955	489
Étalement des franchises de loyers	660	386
Charges constatées d'avance financières	9	
Total autres actifs courants	7 586	5 147

15. Actifs financiers évalués à leur juste valeur par résultat

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Augmentation	Variations de juste valeur	Montant au 31.12.2008
Titres à la juste valeur par résultat	2 874		94	2 968
Trésorerie	2 874		94	2 968

Le poste correspond à un placement de trésorerie sur un support dont le portefeuille est composé d'une sélection de fonds alternatifs. Les conditions de souscription prévoient une garantie totale du capital investi de 3 M€ à l'échéance du placement le 15 mai 2009. En cas de revente avant l'échéance cette garantie n'est pas acquise. Du fait de l'indisponibilité d'informations financières au 31 décembre 2008 de la part du gestionnaire à la date du présent document, la valorisation de cet instrument a été appréciée sur la base d'une valorisation au 30 novembre 2008.

16. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Variation hors effet périmètre	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2008
Titres de placement sans risque et très liquides	53 751	412		54 164
Disponibilités	1 160	950		2 110
Trésorerie	54 911	1 362		56 274

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008
Sequin	370
HSBC Trésor	1 449
FCP Palatine Institutionnel	478
FCP CAAM MONE 3mois	3 644
Natixis Euribor Gestion	3 717
FCP Palatine Institutionnel	88
Souscription TCN	43 850
Intérêts courus sur placements	567
Total	54 163

17. Actifs destinés à être cédés

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

18. Capitaux propres consolidés

18.1 - Composition et évolution du capital social

(En euros)	Nombre d'actions	Valeur nominale	Capital	Prime d'émission
Nombre d'actions au 1er janvier 2008	1 805 598	50	90 279 900	108 980 401
Réduction de capital	-92 000		-4 600 000	-5 068 280
Augmentation de capital	10 000		500 000	-500 000
Capital	1 723 598	50	86 179 900	103 412 121

18.2 - Titres donnant accès au capital

18.2.1. Bons de souscription d'actions

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

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

100 % selon que les actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières ont une valeur nette comptable supérieure à 300, 400, 500, 600 et 700 millions d'euros.

18.2.2. Actions gratuites

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

18.2.3. Options de souscription d'actions

Ces options qui avaient été attribuées par la société en 2005 n'ont pas été exercées par leurs bénéficiaires avant le 31 mars 2006, date de leur échéance, et sont donc caduques.

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

L'assemblée générale des actionnaires du 20 mars 2008 a délégué au Conseil d'administration un ensemble de compétences portant notamment sur des augmentations de capital.

Dividende versé

(En milliers d'euros)	Proposé au titre de l'exercice clos	31/12/2007 Versé (Actions propres exclues)
Dividende global versé	9 479 789	9 674 605
Dividende net par action en euros	5,50	5,50

Le montant du dividende global pour l'exercice clos est apprécié dans ce tableau sur la base du nombre d'actions composant le capital à la date du 31 décembre 2008. Il est précisé que le dividende qui sera versé au titre de 2008 après décision de l'assemblée générale des actionnaires, sera réduit à proportion du nombre d'actions que la société détiendra en autocontrôle lors de la mise en paiement du dividende, ces actions ne donnant pas lieu à versement de dividende.

Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Montant au 31.12.2007	Variation	Résultat de cession
Actions propres annulées par réduction de capital	-9 668		-9 668	
Coût d'acquisition	3 348	5 047	-1 699	-35
Dépréciation	-486	-112	-375	
Valeur nette	2 862	4 935	-2 074	
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	32 389	42 929		

19. Dettes financières

19.1 - Variation des dettes financières

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Augmentation	Diminution	Virement poste à poste	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2008
OSRA	49 000					49 000
Emprunts	138 461	10 000		-13 724	-1	134 736
Location-financement	10 321	1 465		-1 445		10 341
Frais émission emprunt (a)	-469	-115		91		-493
Dettes financières à long et moyen terme	197 313	11 350	0	-15 078	-1	193 584
Emprunts	12 876		-13 043	13 724		13 557
Location-financement	1 138		-1 220	1 445		1 363
Concours bancaires						0
Intérêts courus sur OSRA	1 700	1 700	-1 700			1 700
Autres intérêts courus	246	416	-246			416
Dettes financières à court terme	15 960	2 116	-16 209	15 169	0	17 036
Total dettes financières brutes	213 273	13 466	-16 209	91	-1	210 620

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

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

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

La rémunération des OSRA est calculée en retenant le montant le plus élevé entre un taux fixe annuel de 2 % et le dividende par action qui serait distribué au titre du résultat de la période écoulée multiplié par la parité de remboursement des OSRA. Cette rémunération est inscrite en charges financières par contrepartie d'un poste de passif courant. Pour ce qui concerne la charge de l'exercice 2008, le coupon a été calculé au taux de 5,17 % (5,50 € par ORA) du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008.

Un emprunt de 10 millions d'euros a été mis en place sur la période pour financer les investissements.

Trois autres emprunts pour un total de 40 millions d'euros ont été signés au cours de l'exercice mais n'ont pas fait l'objet de tirage au 31 décembre 2008. Ils seront utilisés en 2009. Le taux de rémunération de ces emprunts est couvert par des swaps dont la description est donnée § 11.

Un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble à Thiais a fait l'objet d'une acquisition.

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

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

LTV globale < 60 %, LTV bancaire < 50 %, DSCR bancaire > 130 %, DSCR global > 120 %, ICR > 180 %, valeur du portefeuille > 100 M€,

Revenu locatif par locataire < 30 %, aucun actif > 30 % de la valeur du portefeuille, seuils ramenés à 25 % à la fin de la première année après la consolidation et 20 % à partir de la fin de la deuxième année.

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

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

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

L'ensemble des covenants est respecté au 31 décembre 2008.

19.2 - Echéances des dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2008 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 31.12.2007
OSRA	49 000		49 000		49 000
Lignes de crédit utilisées	144 208	13 167	49 542	81 500	146 875
Autres emprunts	4 086	390	1 713	1 983	4 462
Dette location financement	11 705	1 364	8 529	1 813	11 459
Sous-total	208 999	14 921	108 784	85 296	211 796
Concours bancaires	29	29			
Intérêts courus	2 087	2 087			1 947
Frais émission emprunts (a)	-493				
Total	210 622	17 037	108 784	85 296	213 743

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

Les échéances des dettes financières sont essentiellement trimestrielles et principalement calculées sur la base d'amortissements constants. L'échéance à moins d'un mois n'est pas significative et l'échéance à moins de trois mois est de l'ordre du quart de la part à moins d'un an soit environ 4.2 M€.

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 31/12/2008	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	13 684	1 867	6 805	1 455	3 557
Intérêts inclus dans redevances	1 979	503	1 325	151	

19.4 - Ventilation endettement taux fixe / taux variable

	Montant au 31.12.2008		Montant au 31.12.2007	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
OSRA		49 000		49 000
Lignes de crédit utilisées		144 208		146 875
Swap taux fixe contre variable	136 208	-136 208	118 750	-118 750
Emprunts	4 086		4 462	
Dette location financement	9 276	2 429	8 850	2 610
Dettes Ets de crédit	149 570	10 429	132 062	30 735
Total dettes Ets de crédit		159 999		162 797
Total		208 999		211 797

En excluant les OSRA dont la finalité est un remboursement en actions à l'échéance et en tenant compte du montant nominal du principal de la dette couverte par des swaps, il subsiste une quotité de 6,36 % 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 101 milliers d'euros sur le résultat net.

19.5 - Endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Montant au 31.12.2007	Variation
Dette financière brute	210 620	213 275	-2 655
Titres à la juste valeur par résultat	-2 968	-2 874	-94
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-56 273	-54 912	-1 361
Endettement financier net	151 379	155 489	-4 110

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

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

20. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Variation hors effet périmètre	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2008
Dépôts de garantie	5 439	-469		4 970

21. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant à la clôture
Provisions pour risques courants	158	90	-13		235
Provisions risques et charges	158	90	-13		235
Dont provisions utilisées			13		
Dont provisions non utilisées					

La provision pour risques est destinée :

A couvrir le coût de dépollution future d'un terrain pour 145 K€

A couvrir le risque de garantie locative pour 90 K€

22. Dette d'impôt

(En milliers d'euros)	Dette au 31/12/2007	Augmentation	Diminution	Dette au 31/12/2008
Dette exit tax avant actualisation	2 112		-1 056	1 056
Effet actualisation	-103		69	-34
Dette d'exit tax	2 009		-987	1 022

(En milliers d'euros)	Dettes au 31/12/2008	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans
Dettes exit tax avant actualisation	1 056	1 056	
Effet actualisation	-34	-34	
Échéances dettes d'exit tax	1 022	1 022	

23. Dettes sur acquisition d'immobilisations

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Variation hors effet périmètre	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2008
Dettes sur immobilisations	173	2 050		2 223

24. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Montant au 31.12.2007
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 474	2 150
Dettes sociales	1 457	1 241
Autres dettes courantes	1 503	1 684
Produits constatés d'avance	3 833	1 676
Total autres passifs courants	9 267	6 751

25. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2007
Revenus VMP monétaires <3 mois	881	1 585
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	1 959	1 159
Résultat des couvertures de taux		169
Produits de trésorerie	2 840	2 913
Intérêts sur ORA	-2 533	-2 803
Intérêts sur emprunts et découverts	-8 630	-6 922
Résultat des couvertures de taux	810	-65
Coût de l'endettement financier brut	-10 353	-9 790
Coût de l'endettement net	-7 513	-6 877

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

26. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2007
Actualisation Exit tax	-69	-102
Variation juste valeur des titres de placement	94	-126
Autres produits et charges financiers	25	-228

27. Impôt sur les bénéfices

Toutes les entités consolidées relèvent du régime SIIC.

28. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2007
Bénéfice avant impôts	-6 576	40 992
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	2 192	-13 664
Incidence des décalages		
Impôt sur boni de confusion		
Régime SIIC et incidence juste valeur non taxable	-2 192	13 664
Reprise des impôts différés		
Exit tax actualisée		
Charge ou produit d'impôt		

29. Résultat par action

En nombre d'actions ou équivalent actions	Nombre émis à la clôture	Méthode du rachat d'actions après pondération
Actions en capital	1 723 598	1 802 181
Actions propres	-32 389	-60 839
BSA 2005	400 000	35 355
OSRA	460 525	460 525
Actions gratuites 2007	8 400	3 941
Actions gratuites 2008	7 884	4 730
Nombre d'actions après exercice	2 568 018	2 245 894

Calcul du résultat par action	31/12/2008	31/12/2007
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	-6 576	40 992
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (a)	1 802 181	1 533 743
Nombre moyen pondéré d'actions auto-détenues (b)	-60 839	-16 350
Nombre moyen pondéré d'actions retenues (a-b)	1 741 343	1 517 393
Résultat par action (en euros)	-3,78	27,02

Calcul du résultat dilué par action au 31 décembre 2008	Impact sur le résultat	Résultat cumulé	Nombre d'actions	Nombre d'actions cumulé	Résultat net par action en €
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	-6 576	-6 576	1 802 181	1 802 181	-3,65
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	-6 576	-60 839	1 741 343	-3,78
Actions dilutives au titre de l'exercice des BSA	0	-6 576	35 355	1 776 698	-3,70
Actions gratuites dilutives	0	-6 576	8 671	1 785 369	-3,68
Actions à remettre en remboursement des ORA	2 533	-4 043	460 525	2 245 894	-1,80

Calcul du résultat dilué par action au 31 décembre 2007 (12 mois)	Impact sur le résultat	Résultat cumulé	Nombre d'actions	Nombre d'actions cumulés	Résultat net par action en €
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	40 992	40 992	1 533 743	1 533 743	26,73
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	40 992	-16 350	1 517 393	27,02
Actions dilutives au titre de l'exercice des options	0	40 992	1 321	1 518 714	26,99
Actions dilutives au titre de l'exercice des BSA	0	40 992	84 279	1 602 993	25,57
Actions gratuites dilutives	0	40 992	5 316	1 608 309	25,49
Actions à remettre en remboursement des ORA	2 329	43 321	460 525	2 068 834	20,94

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

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2007
Trésorerie et équivalent de trésorerie	56 273	54 912
Concours bancaires et intérêts courus	-29	
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	56 244	54 912

Montant des acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise :

(En milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2007
Acquisitions de filiales		-26 361
Trésorerie nette acquise		2 774
Total		-23 587

Commentaires sur le tableau des flux de trésorerie :

La ligne "charges calculées" est relative à la charge financière d'actualisation de l'exit tax (69 K€) ainsi qu'à la quote-part de charges rattachable à l'exercice et liée à l'attribution d'actions gratuites (1.129 K€).

La ligne "acquisition d'immobilisations" concerne principalement l'augmentation des travaux en cours (11.937 K€), les acquisitions d'immeubles (9.311 K€) et les dépenses postérieures aux acquisitions capitalisées (11.671 K€).

31. Evènements postérieurs à la clôture

Investissements

La société n'a pas procédé à de nouveaux investissements depuis le début de l'exercice 2009.

Opération de rénovation

Le site de Rueil qui a fait l'objet d'un programme de rénovation important au cours de 2008, a été livré à son locataire début février 2009.

Développements

La SCI 43 rue du Landy, filiale à 100 % de la Société, a démarré le programme de construction de l'immeuble Mediacom 3.

Financements

La Société a procédé, le 2 février 2009, au tirage d'un montant de 15 M€ au titre du contrat consenti par la Banque Populaire Rives de Paris.

32. Engagements hors bilan et sûretés réelles

(En milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2007
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées	40 000	
Avals et cautions reçus		
Autres engagements reçus		
Total engagements actif	40 000	
Engagements donnés :		
Hypothèques et nantissements consentis	4 094	3 271
Avals et cautions, garanties donnés		
Engagements d'acquisition d'immeubles de placement	9 588	18 100
Commandes de réparation et d'entretien		
Engagements d'achats de titres		
Engagements de ventes de titres		
Autres engagements donnés		
Total engagements passif	13 682	21 371

- 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 31/12/08 sont l'immeuble Cordon 2 (2 200 K€) et les terrains des tranches 2 à 4 de studios du lendit (7 388 K€) soit au total 9 588K€.

33. Rémunération des mandataires sociaux

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

Avantages dirigeants (En milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2007
Rémunération brute	455	390
Rémunération variable	65	72
Avantages postérieurs à l'emploi		
Paiement en actions (actions gratuites mandataires)	773	483
Rémunération globale	1293	945

L'assemblée générale des actionnaires a voté l'attribution d'une enveloppe de 60 000 € sous forme de jetons de présence au titre de l'exercice 2008.

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

34. Effectifs

Effectifs	Cadres	Non cadres	Total
Total des effectifs	10	1	11

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

La société a mis en place au cours de l'exercice un plan d'épargne entreprise et un système d'intéressement pour les salariés et les mandataires sociaux dirigeants.

Dans le cadre du Droit Individuel à la Formation, les salariés ont acquis au 31 décembre 2008, 320 Heures.

35. Reclassement de poste

Un reclassement de poste a été effectué depuis les comptes du 30/06/2008, du poste « Autres produits et charges sur immeubles » (- 2 400 K€) au poste « Revenus locatifs » (+ 2 400 K€).

36. Honoraires Commissaires aux comptes

	Pricewaterhouse Coopers Audit				Mazars & Guérard			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Audit								
- Commissaire aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Emetteur	97 500 €	95 000 €	100,00%	93,14%	97 500 €	95 000 €	100,00%	100,00%
Filiales intégrées globalement								
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
Emetteur	0 €	7 000 €	0,00%	6,86%	0 €	0 €	0,00%	0,00%
Filiales intégrées globalement								
Sous-total	97 500 €	102 000 €	100,00%	100,00%	97 500 €	95 000 €	100,00%	100,00%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
- Juridique, fiscal, social	0 €	0 €	0,00%	0,00%	0 €	0 €	0,00%	0,00%
- Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)	0 €	0 €	0,00%	0,00%	0 €	0 €	0,00%	0,00%
Sous-total	0 €	0 €	0,00%	0,00%	0 €	0 €	0,00%	0,00%
TOTAL	97 500 €	102 000 €	100,00%	100,00%	97 500 €	95 000 €	100,00%	100,00%

2. Comptes sociaux

I - Bilan 2008

Bilan au 31 décembre 2008

En euros

ACTIF

	Valeur brute	Amort. / dépréciation	Valeur nette 31/12/2008	Valeur nette 31/12/2007
Immobilisations incorporelles				
Concessions, brevets, licences, ...	33 628	33 628	0	7 630
Droits au bail	51 419 545	270 599	51 148 947	49 240 974
Autres immobilisations incorporelles	898 712	44 243	854 470	1 167 991
Total Immobilisations incorporelles	52 351 886	348 470	52 003 416	50 416 595
Immobilisations corporelles				
Terrains	83 819 965	3 388 823	80 431 142	83 232 072
Constructions	129 697 804	22 870 117	106 827 687	110 270 848
Autres immobilisations corporelles	223 543	75 667	147 876	60 122
Immobilisations corporelles en cours	10 028 322		10 028 322	1 731 774
Total Immobilisations corporelles	223 769 635	26 334 607	197 435 027	195 294 816
Immobilisations financières				
Participations	36 608 885	1 312 940	35 295 945	32 060 485
Créances rattachées à des participations	36 836 322		36 836 322	46 882 993
Autres immobilisations financières	114 836		114 836	161 788
Total Immobilisations financières	73 560 043	1 312 940	72 247 103	79 105 267
TOTAL Immobilisations	349 681 564	27 996 017	321 685 547	324 816 678
Avances et acomptes versés	313 464		313 464	769 563
Clients	4 454 370	182 431	4 271 939	3 127 091
Autres créances	2 909 344		2 909 344	2 018 347
Valeurs mobilières de placement	52 171 915	486 483	51 685 432	59 138 689
Disponibilités	1 722 109		1 722 109	1 033 334
Charges constatées d'avance	954 236		954 236	487 806
TOTAL	62 525 436	668 914	61 856 523	66 574 831
Charges à répartir	492 667		492 667	468 500
TOTAL ACTIF	412 699 668	28 664 931	384 034 737	391 860 010

PASSIF

	31/12/2008	31/12/2007
Capital	86 179 900	90 279 900
Primes d'émission, de fusion, ...	103 412 121	108 980 401
Ecart de réévaluation	17 812 917	18 088 918
Réserve légale	1 045 234	498 689
Autres réserves	759 947	483 946
Report à nouveau	977 438	267 685
Résultat de l'exercice	6 340 412	10 930 903
Amortissements dérogatoires	1 048 585	502 230
CAPITAUX PROPRES	217 576 554	230 032 671
AUTRES FONDS PROPRES	48 999 860	48 999 860
Provisions pour risques et charges	145 464	158 000
Dettes		
Intérêts courus sur ORA	1 700 157	1 700 157
Emprunts et dettes auprès d'éts de crédit	102 649 691	101 269 769
Emprunts et dettes financières diverses	3 676 627	4 180 692
Avances et acomptes reçus	305 512	26 475
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 827 945	1 807 351
Dettes fiscales et sociales	2 036 932	2 696 516
Autres dettes	751 223	642 173
Produits constatés d'avance	2 364 772	346 346
TOTAL Dettes	117 312 859	112 669 479
TOTAL PASSIF	384 034 737	391 860 010

II - Compte de résultat 2008

Compte de Résultat
du 1er janvier au 31 décembre 2008

En euros

	2008	2007
Produits d'exploitation		
Prestations de services (Loyers)	18 123 966	17 138 150
Franchises de loyers	64 040	182 915
Transferts de charges et Reprises de provisions d'exploitation	5 095 428	4 876 144
Autres produits	800 168	318 412
Total des produits d'exploitation	24 083 602	22 515 622
Charges d'exploitation		
Autres achats et charges externes	8 086 486	6 846 575
Impôts et taxes	2 674 481	1 997 975
Charges du personnel	1 970 048	1 330 031
Autres charges		
Dotations aux amortissements et provisions	10 747 052	5 253 427
Dotations aux provisions pour risques et charges		158 000
Total des charges d'exploitation	23 478 066	15 586 008
RESULTAT D'EXPLOITATION	605 535	6 929 614
Produits financiers		
Produits sur titres de participations	8 087 825	9 307 060
Revenus des créances rattachées	250 080	56 789
Autres produits financiers	980 804	168 572
Revenus des valeurs mobilières de placement	1 533 480	1 120 215
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	816 753	1 513 607
Transferts de charges et Reprises de provisions financières	88 206	
Total des produits financiers	11 757 146	12 166 243
Charges financières		
Intérêts des ORA	2 532 888	2 803 402
Intérêts et charges assimilées	5 635 759	5 068 508
Charges sur titres de participations	784 611	
Dotations aux provisions financières	1 687 637	111 786
Total des charges financières	10 640 894	7 983 696
RESULTAT FINANCIER	1 116 252	4 182 547
RESULTAT COURANT	1 721 787	11 112 161
Produits exceptionnels	12 477 209	326 306
Charges exceptionnelles	7 858 585	507 565
RESULTAT EXCEPTIONNEL	4 618 624	-181 259
Impôt sur les bénéfices		
RESULTAT NET COMPTABLE	6 340 412	10 930 903

ANNEXE COMPTABLE

Les documents comptables arrêtés au 31 décembre 2008 dont le total de bilan s'établit à 384 034 736,70 € et le résultat net comptable à 6 340 411,55 € sont établis conformément aux dispositions du Code de commerce, du décret du 29 novembre 1983, du PCG et des autres textes législatifs ou réglementaires, et pour partie sur la base d'estimations établies par la société.

Cette période annuelle cours du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes présentés. Les tableaux sont exprimés en euros.

I – Faits caractéristiques de la période

Cette période de 12 mois se caractérise principalement par les faits suivants :

1 – 1 Investissements

La Société a procédé au cours de l'exercice à l'acquisition directe de 2 immeubles :

- un immeuble à usage principal d'entrepôts et de bureaux, sur un sous-sol à usage de parkings, développant une surface utile de 8 196 m² sur un terrain de 9 863 m². L'immeuble est situé à Epinay sur Seine (Seine Saint-Denis), et a été acquis le 4 avril 2008 pour un montant de 3,6 M€, dans le cadre du régime SIIC 3.

- un immeuble à usage d'activités, situé à La Courneuve (Seine Saint-Denis) qui a été acquis le 14 avril 2008 pour un montant total de 3,5 M€. Cet ensemble immobilier représente une surface d'activités d'environ 6 300 m² dont 600 m² de bureaux. Il a été acheté vide.

La Société a également acquis un contrat de crédit-bail portant sur un ensemble immobilier situé à Thiais (94) composé de trois bâtiments à usage d'activités et de bureaux d'une surface de 9 211 m² shon, sur la base d'une valorisation dudit ensemble à 3,6 M€, au prix de 2,2 M€, hors TVA, droits et frais inclus (2 135 K€ hors droits et hors TVA)

1 – 2 Cessions

La Société a procédé à la cession suivant acte en date du 19 mai 2008, de l'immeuble Le Forum (lots de copropriété à usage principal de commerce et de bureaux d'environ 1 120 m² utiles, et 7 parkings situés à Paris 10^{ème}, 16-22 rue d'Enghien). Cette cession s'est effectuée au prix de 6,5M€

Par ailleurs, la société détient 100% des titres de la SCI du chemin de Presles qui a procédé à la cession d'un immeuble et ainsi dégagé une plus value de 5,6 M€.

1 – 3 En matière de ressources financières

Au 31 décembre 2008, la société disposait d'une trésorerie disponible pour la réalisation de son programme d'investissement futur d'environ 53,4 M€.

II – Principes et méthodes comptables

1 – Rappel des principes

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. La méthode de base retenue est l'évaluation aux coûts historiques des éléments inscrits en comptabilité.

2 – Méthodes comptables appliquées aux différents postes du bilan et du compte de résultat

A – Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles correspondant à des licences de logiciels informatiques de faible valeur unitaire sont immobilisées et généralement amorties linéairement sur une durée de 12 mois.

Les contrats de crédit-bail immobilier acquis sont comptabilisés dans un poste « droit au bail ». Pendant la durée des contrats de crédit-bail, la société opère une dotation aux amortissements dérogatoires sur la base d'un plan d'amortissement théorique de l'actif sous-jacent.

B – Immobilisations corporelles

Terrains et constructions

Le coût des terrains correspond au prix d'achat exprimé dans l'acte ou à défaut, à une évaluation de sa valeur par différence entre le prix d'acquisition et la valeur économique des constructions acquises.

Les constructions sont évaluées suivant leur coût d'acquisition si celui-ci est exprimé ou suivant une approche économique permettant d'en établir la valeur, cette valeur étant déterminée suivant l'approche par composants.

Les amortissements sont dotés sur un plan d'amortissement linéaire, suivant la durée réelle des composants que la société a regroupé autour de 4 catégories principales, s'agissant des immeubles de placement, à savoir :

- structure, gros œuvre et ouvrages assimilés
- façades, étanchéité, menuiseries extérieures, etc.
- installations générales techniques,
- agencements, aménagements.

Les durées applicables aux composants sont généralement les suivantes :

- structure, gros œuvre et ouvrages assimilés : de 20 à 40 ans
- façades, étanchéité, menuiseries extérieures, etc. : de 5 à 25 ans
- installations générales techniques, etc : de 10 à 20 ans
- agencements, aménagements, etc. : de 7 à 15 ans

La société procède pour les acquisitions qu'elle effectue à l'incorporation des frais d'acquisitions dans le coût des immobilisations corporelles et à leur affectation au prorata des valeurs correspondantes sur le terrain et les différents composants des constructions. Ces frais suivent le régime d'amortissement applicable à chaque élément auquel ils ont été affectés.

Le portefeuille de la Société est évalué 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). La valeur vénale est approchée suivant la méthode du « Discounted Cash Flow » avec un recoupement par une seconde méthode dite de comparaison. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché immobilier. Dès lors, l'évaluation des actifs peut ne pas être strictement équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.

La société, au regard de la valeur communiquée par les experts, peut être amenée à déprécier ses immobilisations corporelles, suivant les procédures comptables définies en la matière, dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par la Société, par référence à la valeur d'expertise, s'avère inférieure à la valeur nette comptable.

Les amortissements des autres immobilisations corporelles sont dotés suivant la durée réelle de 3 catégories principales à savoir :

- installations générales
- matériel de bureau et informatique
- mobilier

Les durées applicables sont généralement les suivantes :

- installations générales : 3 ans
- matériel de bureau et informatique : de 3 à 4 ans
- mobilier : 10 ans

Immobilisations en cours

Les immobilisations en cours sont composées de travaux réalisés non achevés concernant des constructions ou d'autres opérations de développement de la Société.

C – Titres de participations

Les titres de participations sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

La société procède pour les acquisitions de titres de participations à l'incorporation des frais d'acquisitions dans le coût des immobilisations financières.

Concernant les filiales sous forme de SCI non soumises à l'IS, les résultats réalisés au 31 décembre de chaque année sont affectés aux porteurs de parts à la même date.

Une dépréciation est prise en compte lorsque la valeur d'inventaire, basée pour l'essentiel sur la valeur économique des titres, est inférieure à leur valeur comptable.

Cette valeur économique est appréciée en tenant compte de la valeur de marché des actifs immobiliers détenus par la société filiale à la date de clôture et en prenant en considération, dans le cas d'une détention durable, l'impact sur l'actif net réévalué de la société filiale, de la performance économique qu'elle est susceptible de réaliser par elle-même sur une période à moyen terme.

D – Autres créances et dettes

Elles sont évaluées pour leur valeur nominale et font l'objet le cas échéant de dépréciation.

E – Valeurs mobilières de placement et créances assimilées

Elles sont acquises pour opérer le placement de la trésorerie disponible. Les placements de ces disponibilités sont généralement faits sur des supports de type SICAV de trésorerie, FCP de trésorerie, fonds de produits structurés ou sur des créances négociables (bons du Trésor, Certificats de dépôts, etc.).

La méthode FIFO est utilisée pour déterminer la valeur brute de sortie des titres cédés pour les titres de type Sicav ou FCP.

Les intérêts courus et non échus en fin de période sont comptabilisés pour les créances négociables.

F – Charges constatées d'avance

Elles sont comptabilisées hors taxes, suivant les principes habituels en matière de calcul de prorata à la date de fin de période.

G – Emprunt Obligataire Subordonné Remboursable en Actions

Le principal de cette émission a été porté en « autres fonds propres », les intérêts courus et non échus à la clôture de l'exercice sont quant à eux comptabilisés en dettes, s'agissant de montants à payer aux détenteurs des obligations subordonnées remboursables en actions.

H – Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation probable de la Société, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour la Société par une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

I – Dettes financières et couvertures de taux

Les emprunts bancaires sont comptabilisés pour leur montant nominal, les frais d'émission étant enregistrés en charges à répartir et amortis sur la durée de l'emprunt.

Les instruments financiers utilisés par la Société ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt. Il s'agit essentiellement de swaps dont l'utilisation garantit un taux fixe. Ces instruments ne sont pas comptabilisés au bilan mais sont décrits en engagements hors bilan. Les gains et les pertes de l'exercice sur ces instruments financiers sont comptabilisés en compte de résultat.

J – Charges et produits locatifs

Les frais de commercialisation sont enregistrés en charges lors de la signature des baux auxquels ils se rattachent. 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.

Les charges supportées par la société dans la gestion des patrimoines immobiliers sont comptabilisées en charges pour leur montant.

La refacturation de ces charges aux locataires suivant les dispositions prévues dans leur bail est :

- comptabilisée en transfert de charges d'exploitation lorsque ces refacturations se font pour leur montant réel,
- comptabilisée en produits accessoires de loyers lorsqu'elle s'effectue sur la base de montants forfaitaires.

Les produits locatifs sont comptabilisés à la date de leur facturation et portés le cas échéant en produits constatés d'avance si la période correspondant à la période locative concernée se situe au-delà de la date de clôture de l'exercice. Les calculs sont faits prorata temporis par rapport à la date de clôture.

En cas de franchise locative, ou d'autres avantages consentis aux locataires dans le cadre de la signature ou du renouvellement de leur bail, ceux-ci sont pris en compte linéairement sur la période ferme dudit bail.

K – Régime SIIC

Cette option entraîne l'imposition au taux réduit de 16,5 % (19% à partir du 01/01/2009) 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 détenues. L'option pour le régime SIIC a pour effet une exonération d'impôt sur les sociétés sur la fraction des bénéfices provenant :

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

En contrepartie, les SIIC sont 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'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du CGI et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime spécial, les plus-values devant être distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
 - 100 % des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception
- L'impôt de sortie de 16,5 % des plus-values latentes sur les immeubles de placement et titres de participation, déterminé lors de l'entrée dans le régime, fait l'objet d'un décaissement sur quatre ans.

III - Commentaires sur les comptes du Bilan

1 – Les comptes de l'actif

Immobilisations incorporelles

	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
- Logiciels informatiques	33 628	0	0	33 628
- Mali de fusion technique	1 131 064	0	311 568	819 496
- Droit au bail	49 244 880	2 174 666	0	51 419 545
- Autres immobilisations incorporelles	49 372	29 845	0	79 217
Immobilisations incorporelles	50 458 943	2 204 510	311 568	52 351 886

Le mali de fusion est issu de la transmission universelle de patrimoine réalisée au cours de l'exercice 2006 suite à la dissolution de la SCI CITES, SCI CONSORTIUM LINOIS et SNC CREDORING. La diminution de 311 568 € correspond à la reprise de la quote-part liée à la cession de l'immeuble « Le Forum », anciennement détenu par la SNC CREDORING.

Sociétés à l'origine	Montant	Affectation extra-comptable				
		Terrain	Constructions			
			Structure, Gros œuvre	Façades, étanchéités	Installations techniques	Agencements, Aménagements
SCI Cités	32 905	19 743	9 872	1 974	658	658
SCI Consortium Linois	786 590	0	353 966	117 989	196 648	117 989
TOTAL	819 496	19 743	363 837	119 963	197 306	118 647

La rubrique « droit au bail » (51,4 M€) correspond principalement au prix d'acquisition de contrats de crédit bail par la société, l'augmentation du poste Droit au bail de 2 174 666 € correspond à l'acquisition d'un crédit bail immobilier à Thiais le 22 juillet 2008 .

Ces immobilisations ont fait l'objet de dotations aux amortissements dérogatoires pour un montant de 546 356 € qui ont été portées au passif du bilan.

Les 29 845 € correspondent aux en cours de mise en place d'un nouvel outil de reporting d'activité locative.

	Montant des amortissements au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Sorties de l'exercice	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
- Logiciels informatiques	25 998	7 630	0	33 628
- Droit au bail	3 906	266 693	0	270 599
- Autres immobilisations incorporelles	12 445	31 798	0	44 243
Immobilisations incorporelles	42 348	306 121	0	348 470

Immobilisations corporelles

	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
Immobilisations corporelles				
Terrain	83 609 072	3 230 700	3 019 808	83 819 965
Constructions				
- structure, gros œuvre	63 559 912	2 540 929	790 240	65 310 602
- façades, étanchéité, etc.	20 384 615	1 075 708	767 427	20 692 897
- installations générales techniques	25 494 434	1 042 214	451 566	26 085 082
- agencements, aménagements	17 220 304	840 486	451 566	17 609 224
Autres immobilisations corporelles				
- installations générales	25 750	78 290	25 750	78 290
- matériel de bureau et informatique	57 803	33 485	1 974	89 314
- mobilier	33 589	22 350	0	55 939
Immobilisations corporelles en cours	1 731 774	12 134 514	3 837 965	10 028 322
TOTAL	212 117 254	20 998 676	9 346 295	223 769 635

	Montant des amortissements et dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Sorties de l'exercice	Montant des amortissements et dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations corporelles				
Terrains	377000	3 011 823		3 388 823
Constructions				
- structure, gros œuvre	5 699 478	2 741 046	240 792	8 199 731
- façades, étanchéité, etc.	2 728 528	1 002 518	180 425	3 550 527
- installations générales techniques	4 097 970	1 850 381	156 329	5 792 026
- agencements, aménagements	3 862 440	1 636 710	171 316	5 327 833
Autres immobilisations corporelles				
- installations générales	17 468	21 811	24 957	14 323
- matériel de bureau et informatique	32 640	18 950	1 494	50 097
- mobilier	6 912	4 336	0	11 248
TOTAL	16 822 437	10 287 576	775 313	26 334 607

Immobilisations financières

	Valeur brute au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice
Participations	32 060 485	4 549 900	1 500	36 608 885
Créances rattachées	46 882 993	30 133 942	40 180 612	36 836 322
Autres immobilisations financières	161 788	65 266	112 218	114 836
TOTAL	79 105 266	34 749 108	40 294 331	73 560 043

La société a doté une dépréciation d'un montant de 1,3 M€ sur la participation qu'elle détient dans la SCI Chemin de Presles, suite à la cession opérée par cette société de l'actif immobilier qu'elle détenait.

Autres Immobilisations financières : 0,1 M€

Les autres immobilisations financières sont principalement constituées du dépôt de garantie versé dans le cadre du Bail signé pour les bureaux que la société utilisait au 26 bd Malesherbes, 75008 Paris, du dépôt de garantie versé dans le cadre du bail signé pour les locaux de la société situés au 52 rue de la Bienfaisance, 75008 PARIS et de fonds de roulement versés aux administrateurs de biens. La diminution correspond au remboursement par un administrateur de biens d'une partie du fonds de roulement ainsi qu'un reclassement de compte à compte.

Avances et acomptes versés : 0,1 M€

Suite à la signature d'une promesse de vente concernant l'acquisition d'un nouvel actif immobilier, la Société a versé une indemnité d'immobilisation d'un montant de 0,1 M€:

Actif sous promesse « Le Cordon 2 » : 0,1 M€

Clients et comptes rattachés : 4,5 M€

Les créances clients d'un montant de 4,5 M€ correspondent principalement aux soldes débiteurs des locataires suite aux facturations de loyers et charges locatives du 1^{er} trimestre 2009 ainsi qu'à des factures à établir.

Les créances douteuses représentent 0,24 M€ TTC, et sont dépréciées à concurrence de 0,18 M€.

Autres Créances : 2,9 M€

Toutes les créances de la Société sont à moins d'un an. L'essentiel de ce poste est constitué de tva récupérable pour 1,8 M€, de soldes débiteurs des comptes mandataires pour 0,9 M€ et du compte de franchises locatives à étaler pour 0,2 M€.

Produits à recevoir

Néant.

Valeurs mobilières de placement et créances assimilées

Les valeurs mobilières de placement correspondent principalement au placement des disponibilités sur des supports monétaires de type Sicav, Fcp, certificats de dépôts et billets de trésorerie émis par des banques ou entreprises (48,9 M€) et pour partie (3,3 M€) au montant investi en autocontrôle dans les actions de la Société. La société détenait 32 389 de ses propres actions au 31 décembre 2008.

Concernant ce dernier poste, la société a constitué une dépréciation de 0,5 M€ au regard d'une valorisation basée sur le cours de bourse moyen de décembre 2008.

Charges constatées d'avances : 1 M€

Les charges constatées d'avance correspondent principalement au loyer du 1^{er} trimestre 2009 de certains crédits baux (0,1 M€), la facture d'honoraire de commercialisation de l'immeuble Rueil 250 (0,6 M€) et pour partie au calcul prorata temporis de charges d'exploitation comptabilisées et relatives à des périodes postérieures au 31 décembre 2008.

Charges à répartir.

Les charges à répartir (0,5 M€) correspondent aux frais d'émission d'emprunt qui sont amortis sur la durée des emprunts auxquels ils se rattachent.

Tableau des créances

	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an
Clients et créances rattachées	4 454 370	4 454 370	
Autres créances	2 909 344	2 749 752	159 592
Charges constatées d'avance	954 236	954 236	
TOTAL	8 317 950	8 158 358	159 592

2 - Les comptes de passif

Capital

Au 31 décembre 2008, le capital de la Société d'un total de 86 179 900 €, se compose de 1.723.598 actions de 50 € de valeur nominale chacune.

Nombre d'actions au 1/01/2008	1 805 598
Annulation d'actions CA du 12/12/2008	-92 000
Emission d'actions du 19/12/2008	10 000
Nombre d'actions au 31/12/2008	1 723 598

Variation des capitaux propres

Capitaux propres au 31 décembre 2007	230 032 671
- Augmentation de capital	500 000
- Réduction de capital	-4 600 000
- Variation de la Prime d'émission	-5 568 280
- Affectation résultat 2007	-10 930 903
- Réserve légale	546 545
- Ecart de réévaluation	-276 001
- Réserve disponible	276 001
- Report à nouveau	709 753
- Amortissements dérogatoires	546 356
Capitaux propres au 31 décembre 2008 avant résultat de l'exercice	211 236 142
- Résultat au 31 décembre 2008	6 340 412
Capitaux propres au 31 décembre 2008	217 576 554

La Société a procédé en date du 12 décembre 2008 à une réduction de capital d'un montant nominal de 4,6 M€ par annulation de 92 000 actions auto-détenues.

Autres fonds propres

La Société a émis des obligations subordonnées remboursables en actions qui ont été souscrites le 6 février 2006 par 6 investisseurs pour un montant de 85 M€. L'émission a porté sur un total de 798 977 OSRA sur la base d'un prix de 106,40 €. Les OSRA sont remboursables sur la base d'une OSRA pour une action. Elles donnent droit à un intérêt qui est le plus élevé des deux montants suivants :

2 % de son montant nominal ; ou

le montant du dividende par action, arrêté par le conseil d'administration au titre de l'exercice clos.

La date d'échéance de cet emprunt obligataire subordonné remboursable en actions est le 30 avril 2013, et chaque détenteur a la possibilité de demander le remboursement en actions le 30 avril de chaque année et pour la première fois le 30 avril 2007.

Le 30 avril 2007, 338.452 OSRA ont été converties en actions à la demande de certains détenteurs. Il reste donc au 31 décembre 2008, 460.525 OSRA pour un montant global de 49 M€.

Les intérêts courus non échus sur OSRA sont de 1,7 M€ au 31 décembre 2008 et ont été calculés sur la base d'un coupon annuel de 5,50 € par OSRA.

Emprunts bancaires : 102,4 M€

Les contrats conclus par la Société dont les lignes ont été tirées au 31 décembre 2008, sont indiqués dans le tableau suivant :

lignes de crédits tirées - situation au 31/12/2008

Montant à l'origine	Capital restant dû	taux variable	Swap de taux	marge	nature de la ligne	échéance
100 M€	39,6	Euribor 3 mois	Tx fixe = 4,16%	de 0,425 à 0,625%	Amortissable	2013
	50,0	Euribor 3 mois	Tx fixe = 4,13%	de 0,55 à 0,675%	in fine	2014
50 M€	19,8	Euribor 3 mois	Tx fixe = 3,84%	de 0,425 à 0,625%	Amortissable	2013
	25,0	Euribor 3 mois	Tx fixe = 4,454%	de 0,55 à 0,675%	in fine	2014
10 M€	3,8	Euribor 3 mois	tx fixe = 3,69%	0,80%	Amortissable	2014
	6,0	Euribor 3 mois	tx fixe = 4,815%	0,80%	in fine	2014
Montant à l'origine	Capital restant dû	taux fixe			nature de la ligne	échéance
3,9 M€	3,0	3,60%			Amortissable	2017

Le capital restant dû de ces crédits au 31/12/2008 est de 102,4 M€. Ces crédits sont à taux variable et ont fait l'objet par la Société d'une couverture de taux sous la forme de swap de taux fixe contre taux variable. Les intérêts courus de ces crédits au 31/12/2008 sont de 0,2 M€.

Le coût de ces crédits est donc fixé jusqu'à leur date de remboursement. Il s'établit en 2008, marges bancaires comprises, à 4,7%, avec une volatilité résiduelle négligeable au regard de l'évolution future du taux variable.

La Société a par ailleurs signé en 2008, 3 nouveaux contrats de crédit pour un total de 40 M€ qui n'ont pas fait l'objet de demande de tirage à la date du 31 décembre 2008. Les principales caractéristiques de ces contrats sont données dans le tableau ci-après :

Lignes de crédit signées et non tirées au 31/12/2008

Montant	répartition	taux variable	Swap de taux	marge	nature de la ligne	échéance
10 M€	4,0	Euribor 3 mois	tx fixe = 3,73%	1,00%	Amortissable	2016
	6,0	Euribor 3 mois	tx fixe = 4,33%	1,00%	in fine	2016
15 M€	6,0	Euribor 3 mois	tx fixe = 3,73%	1,00%	Amortissable	2014
	9,0	Euribor 3 mois	tx fixe = 4,33%	1,00%	in fine	2014
15 M€	6,0	Euribor 3 mois	tx fixe = 3,73%	0,65%	Amortissable	2016
	9,0	Euribor 3 mois	tx fixe = 4,33%	0,75%	in fine	2016

La société a souscrit plusieurs instruments de couverture sur ces lignes avec un effet différé à compter du 1^{er} juillet 2009, sous forme de swaps de taux fixe contre taux variables.

Emprunts et dettes financières diverses

Les emprunts et dettes financières diverses sont principalement composés des dépôts de garanties versés par les locataires des actifs immobiliers détenus directement par la société pour un montant de 3,6 M€.

Dettes fournisseurs, dettes fiscales et sociales et Autres dettes

Les dettes et charges à payer comprennent notamment des dettes fournisseurs pour 3,8 M€, des avoirs à établir au titre de régularisation de charges locataires pour 0,5 M€ et des dettes fiscales et sociales pour 2 M€. Ces dernières correspondent principalement au montant d'exit tax restant dû soit 0,9 M€, à de la TVA pour 0,6 M€ et aux cotisations sociales du 4^{ème} trimestre 2008 pour 0,3 M€.

Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent aux loyers facturés à la date de clôture et relatifs à des périodes à venir.

Tableau des dettes

	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an et 5 ans au plus	à plus de 5 ans
Intérêts courus sur OSRA	1 700 157	1 700 157		
Emprunts et dettes auprès d'éts de crédit	102 649 691	9 542 977	35 211 790	57 894 924
Emprunts et dettes financières divers	3 676 627	392 937	757 147	2 526 542
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 827 945	3 827 945		
Dettes fiscales et sociales	2 036 932	2 036 932		
Autres dettes	751 223	751 223		
Produits constatés d'avance	2 364 772	2 364 772		
TOTAL	117 007 347	20 616 944	35 968 937	60 421 466

Charges à payer

Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	247 833
Intérêts courus non échus sur emprunts obligataires	1 700 157
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 741 083
Dettes fiscales et sociales	306 931
TOTAL	3 996 004

3 - Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Les loyers facturés par FPF au titre des immeubles détenus directement représentent 18,1 M€ pour 2008.

Transferts de charges d'exploitation

Le montant des refacturations de charges locatives sur une base réelle représente 5 M€.

Autres produits

Certains locataires ont signé contractuellement une option de charges au forfait. La facturation est ainsi comptabilisée en produits d'activités annexes et représente 0,2 M€. De plus des indemnités de remise en état de locaux ont été facturées à certains locataires sortants pour un montant de 0,6 M€

Charges d'exploitation

Le poste « Autres achats et charges externes » s'élève à 8,1 M€ et concerne principalement les charges locatives liées au patrimoine pour 6,2 M€, les dépenses engagées pour la gestion de la Société à savoir principalement des loyers pour un montant de 0,2 M€ et des honoraires pour 0,9 M€.

Les impôts et taxes s'élèvent pour l'exercice à 2,7 M€ et correspondent essentiellement à la comptabilisation de la taxe sur les bureaux et de la taxe foncière.

La taxe sur les bureaux et la taxe foncière, qui sont contractuellement mises à la charge des locataires, ont fait l'objet d'une comptabilisation en charge et leurs refacturations aux locataires en transfert de charges d'exploitation.

Les charges de personnel sont de 2 M€ en ce compris les charges sociales.

Les dotations aux amortissements et provisions sont de 10,7 M€, dont 6,5 M€ de dotation aux amortissements et 4,2 M€ de dotations aux dépréciations des immobilisations corporelles.

Produits financiers et charges financières

L'essentiel des produits financiers est constitué principalement des résultats des filiales au titre de 2008 pour un montant de 8,1 M€, de plus values de cessions sur des SICAV de placement, d'intérêts de certificats de dépôts pour 2,4 M€ et de produits liés aux instruments de couverture pour 0,8 M€, soit un total de produits financiers de 11,7 M€. Une dépréciation sur titres de participations a été dotée à hauteur de 1.3 M€ et concerne la SCI Chemin de Presles suite à la cession de l'actif immobilier qu'elle détenait.

La dépréciation sur les titres d'auto-contrôle a fait l'objet d'une dotation complémentaire de 0,4 M€ au 31 décembre 2008.

Les charges financières au titre de la période concernée d'un montant de 9 M€ correspondent aux intérêts des OSRA pour 2,5 M€, le coupon 2008/2009 ayant été calculé prorata temporis sur la base d'un coupon annuel de 5,50 € par OSRA, à des charges financières liées aux crédits bancaires pour un montant de 5,6 M€ et à la quote-part de résultat de filiales pour 0,8 M€.

Produits exceptionnels et charges exceptionnelles

Les produits exceptionnels de 12,5 M€ sont constitués :

- d'une indemnité pour résiliation du bail du locataire Renault pour un montant de 2,5 M€,
- d'une indemnité de travaux suite au départ du locataire Renault d'un montant de 1,2 M€,
- du prix de cession de l'immeuble le Forum pour un montant de 6,5 M€,
- de la refacturation des travaux en cours Studios du Lendit pour un montant de 2,2 M€.

Les charges exceptionnelles de 7,9 M€ correspondent à la valeur nette comptable de cession de l'immeuble le Forum pour 5 M€ en ce compris le mali de fusion, aux amortissements dérogatoires pratiqués sur les crédits baux pour 0,5 M€ et à la cession des travaux en cours Studios du Lendit pour un montant de 2,2 M€.

4 - Autres informations

Effectif

La Société comprend au 31 décembre 2008, 14 personnes, dont trois mandataires sociaux (le Président Directeur Général et les deux Directeurs Généraux Délégués) et onze salariés (un Directeur Général Adjoint, six cadres senior et quatre assistantes administratives).

Engagements sociaux

Un accord d'intéressement a été signé le 19 mai 2008 et la société a mis en place un plan d'épargne entreprises. 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 comptabilisé à ce titre.

Dans le cadre du Droit Individuel à la Formation, les salariés ont acquis au 31 décembre 2008, 320 Heures.

Rémunération des dirigeants et des administrateurs

La rémunération fixe des trois mandataires sociaux a représenté 455 000 € brut sur la période. Les administrateurs ont perçu 60 000 € de jetons de présence au 31 décembre 2008.

Prêts et garanties accordés aux mandataires sociaux et aux membres du Conseil d'Administration

Néant.

Impôt sur les sociétés

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

Une dette d'exit tax a été inscrite dans les dettes fiscales et sociales pour un montant à l'origine de 3,7 M€, dont le solde restant à régler au 31 décembre 2008 est de 0,9 M€.

Au titre de 2008 en application du régime SIIC aucun impôt n'a été constaté dans les comptes.

Entreprises liées

La société dispose généralement d'avances d'associé vis-à-vis de ses filiales. Ces avances ne sont pas rémunérées s'agissant des SCI détenues intégralement par FPF à l'exception de la SCI Studios du Lendit 1 qui a signé une convention d'avance rémunérée à 5 % pour la durée des travaux de construction.

L'avance d'associé concernant la SARL Maison Commune a donné lieu à une rémunération basée sur un taux Euribor 1 an début de période plus Marge. Le taux applicable pour 2008 est de 5,433 % (Euribor 1 an de 4,733 % plus marge de 0,7 %).

Evaluation des actifs immobiliers

La Société fait procéder régulièrement à une expertise par des experts indépendants des actifs immobiliers qu'elle détient ou contrôle par l'intermédiaire de filiales.

La valeur de liquidation (hors droits) retenue par les experts pour les 40 actifs détenus directement ou indirectement au 31 décembre 2008 s'établit à 388,2 M€.

Au regard de ces valeurs d'expertises, la société a déprécié, au niveau des comptes sociaux au 31/12/2008, 9 actifs qui ont fait l'objet de dotations aux dépréciations pour 4,2 M€. Les autres actifs font ressortir une plus value globale de 31,7 M€

Aucune dépréciation au titre des participations n'a été dotée, à l'exception de celle mentionnée concernant la SCI Chemin de Presles, s'agissant de sociétés détenant de façon durable leurs actifs immobiliers, et dont la performance en matière de cash flow futurs justifie la valeur d'acquisition historique.

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Pricewaterhouse Coopers Audit				Mazars & Guérard			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Audit								
- Commissaire aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Emetteur	97 500 €	95 000 €	100,00%	93,14%	97 500 €	95 000 €	100,00%	100,00%
Filiales intégrées globalement								
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
Emetteur	0 €	7 000 €	0,00%	6,86%	0 €	0 €	0,00%	0,00%
Filiales intégrées globalement								
Sous-total	97 500 €	102 000 €	100,00%	100,00%	97 500 €	95 000 €	100,00%	100,00%
Autres prestations rendus par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
- Juridique, fiscal, social	0 €	0 €	0,00%	0,00%	0 €	0 €	0,00%	0,00%
- Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)	0 €	0 €	0,00%	0,00%	0 €	0 €	0,00%	0,00%
Sous-total	0 €	0 €	0,00%	0,00%	0 €	0 €	0,00%	0,00%
TOTAL	97 500 €	102 000 €	100,00%	100,00%	97 500 €	95 000 €	100,00%	100,00%

Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice

La Société a procédé, en date du 2 février 2009, à un tirage pour un montant de 15 M€ au titre du contrat de crédit consenti par la Banque Populaire Rives de Paris.

Engagements hors bilan

Engagements réciproques :

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour gérer et réduire son exposition nette aux fluctuations des taux d'intérêts. Le Groupe a conclu six swaps d'intérêt taux fixe contre taux variable portant sur un montant initial de 156,87 millions d'euros. Ces swaps décrits au paragraphe « emprunts bancaires » 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.

Le montant notionnel en principal de la dette couverte par ces swaps est de 144.208 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

Par ailleurs, le montant notionnel en principal des lignes de crédit non tirées au 31 décembre 2008 mais d'ores et déjà couvertes par des swaps s'élève à 40 millions d'euros.

Engagements reçus :

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

- La société a reçu des garanties sous forme de caution bancaire de la part de certains de ses locataires et des garanties de passif de la part des vendeurs des sociétés qu'elle a acquises.

Ces garanties n'ont pas fait l'objet de valorisation dans le cadre des engagements hors bilan.

Engagements donnés :

La Société bénéficie d'une promesse de vente d'un immeuble à usage d'activités et de bureaux d'une surface utile d'environ 2 103 m², situé à Saint-Ouen, rue du Landy, moyennant un prix de 2.2 M€ hors droits. Sa réitération est prévue pour intervenir au cours du premier semestre 2009.

Promesse de Vente

La société a donné au crédit bailleur en garantie de la bonne exécution du contrat de crédit bail dont elle est titulaire, concernant l'actif immobilier « Rez de Pereire », un nantissement portant sur le crédit bail et une délégation de loyers des contrats de sous location signés sur cet actif. Le montant du capital restant dû au 31 décembre 2008 de ce contrat de crédit bail est de 7,5 M€.

Crédits baux

La société a donné au crédit bailleur en garantie de la bonne exécution du contrat de crédit bail dont elle est titulaire, concernant l'actif immobilier « Le Sériece », un nantissement portant sur la créance des sous loyers. Le montant du capital restant dû au 31 décembre 2008 de ce contrat de crédit bail est de 2,4 M€.

La société a donné au crédit bailleur en garantie de la bonne exécution du contrat de crédit bail dont elle est titulaire, concernant l'actif immobilier « Le Décime », un nantissement portant sur la créance des sous loyers. Le montant du capital restant dû au 31 décembre 2008 de ce contrat de crédit bail est de 1,4 M€.

Le montant des redevances payées par la société au titre de 2008 au titre des crédits baux est de 1,8 M€. Le montant des redevances restant à payer est de 10,29 M€ dont 1,9 M€ à moins d'un an, dont 7,6 M€ entre 1 et 5 ans et dont 1,8 M€ après 5 ans. Par ailleurs, la valeur résiduelle à l'échéance des contrats est de 3,5 M€.

Baux à Construction

Le bail à construction dont la société est titulaire concernant l'actif « Linois » ne comporte pas d'engagement hors bilan particulier pour la société avant son échéance en 2034.

Le bail à construction dont la société est titulaire concernant l'actif « Mercure 3 » ne comporte pas d'engagement hors bilan particulier pour la société avant son échéance en 2036.

Garantie hypothécaire

La banque HSBC dispose en garantie des prêts mis en place pour le financement des actifs Cités, Cap la Rochette et Cap Gaillard, d'une hypothèque de premier rang sur ces mêmes actifs. Le montant du capital restant dû au 31 décembre 2008 au titre de ces crédits est de 3 M€.

Bons de souscription d'actions, options de souscription ou d'achat d'actions et attribution d'actions gratuites

- Le Conseil d'administration, dûment autorisé par l'assemblée générale des actionnaires du 8 juillet 2005, a consenti le 16 décembre 2005, au bénéfice du personnel ou dirigeants de la Société dix mille (10.000) options donnant droit, en cas d'exercice par leurs bénéficiaires, à la souscription d'une action nouvelle par option de la Société, correspondant à une augmentation de capital maximale de cinq cent mille euros (500.000 €). La période d'exercice était fixée du 16 décembre 2005 au 31 mars 2008 et chaque option donnait droit de souscrire à une action au prix de 104,53 €. Aucune souscription n'a été effectuée à la date d'échéance. Ces options sont donc caduques.

- La société a émis, en 2005, 400 000 BSA qui ont été attribués aux mandataires sociaux et à des tiers. Ces BSA permettent d'obtenir, sous conditions de réalisation d'objectifs en matière de montants d'actifs détenus, un nombre équivalent d'actions sur la base d'un prix d'exercice de 94.86 € par action. La période d'exercice de ces bons se situe entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2013.

- La société a attribué, en 2006, 10 000 actions gratuites au profit des mandataires sociaux et salariés de la société, ces actions ont été créées le 19 décembre 2008 et remises à leurs bénéficiaires dans le cadre d'une augmentation de capital par incorporation d'une prime d'émission de 500 000 €.

- La société a attribué, en 2007, 8 400 actions gratuites au profit des mandataires sociaux et salariés de la société.

- La société a attribué, en 2008, 7 884 actions gratuites au profit des mandataires sociaux et salariés de la société.

Aucun autre plan en exercice, n'a été autorisé par le conseil d'administration dans le cadre des délégations votées par l'assemblée générale des actionnaires du 20 mars 2008.

Comptes consolidés

La société présente au 31 décembre 2008 des comptes consolidés en normes IFRS.

Tableau des flux de trésorerie

	En milliers d'Euros		
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE			
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net de la société	6 340,4	10 930,9	1 602,9
Elimination des charges et des produits sans incidence sur le trésorerie ou non liés à l'activité :			
> Amortissements	7 052,3	4 823,8	1 389,1
> Provisions	5 916,2	1 201,7	
Variation du besoin de fond de roulement lié à l'activité	1 007,5	6 073,6	-5 003,8
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	20 316,5	23 030,0	-2 011,7
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'Immobilisations	-21 588,7	-66 086,3	-152 902,8
VNC des immobilisations cédées	7 268,1		
Variation des immobilisations financières	5 545,2	-37 018,0	-8 587,0
Charges à répartir N	-115,0		
indemnité d'immobilisation sur acquisition d'actif	651,2	-487,8	1 205,7
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	-8 239,2	-103 592,2	-160 284,1
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-9 674,6	-1 587,4	
Réduction de capital en numéraire	-9 668,3	0,0	0,0
Augmentation de Capital en numéraire	0,0	173 321,8	
Emission de bsa	0,0	0,0	0,0
Emission d'OSRA	0,0	-36 011,3	
Emission d'OSRA (partie non libérée)	0,0	0,0	34 004,5
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	-18 467,0	133 297,1	137 551,0
VARIATION DE TRESORERIE	-6 389,8	52 734,9	-24 744,8
Trésorerie d'ouverture	60 283,8	7 548,9	32 293,6
Trésorerie de clôture	53 894,0	60 283,8	7 548,9
VARIATION DE TRESORERIE	-6 389,8	52 734,9	-24 744,8

Filiales et participations

Le tableau des filiales et participations s'établissait comme suit à la date du 31 décembre 2008 :

Participations	SCI 43 rue du Landy	SCI Chemin de Presles	SARL Maison Commune	SCI 19 Leblanc	SCI 54 Leclerc	SCI 738 Kermen	SCI Port Chatou	SCI St Leger	SCI Studios du Lendit 1
Siège social	52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris								
Capital social	10 000 €	10 000 €	9 000 €	270 000 €	40 000 €	85 000 €	1 200 €	1 000 €	4 550 000 €
Capitaux propres autres que le capital social	0 €	0 €	2 929 789 €	0	0	0	0	0	0
Pourcentage du capital social détenu par la Société	99,99%	99,99%	100,00%	99,99%	99,99%	99,99%	100,00%	99,90%	99,99%
Valeur comptable des actions détenues	<i>brute</i> 895 353	<i>brute</i> 1 322 930	<i>brute</i> 3 471 589	<i>brute</i> 15 189 341	<i>brute</i> 1 710 846	<i>brute</i> 6 040 908	<i>brute</i> 3 428 019	<i>brute</i> 0	<i>brute</i> 4 549 900
	<i>nette</i> 895 353	<i>nette</i> 9 990	<i>nette</i> 3 471 589	<i>nette</i> 15 189 341	<i>nette</i> 1 710 846	<i>nette</i> 6 040 908	<i>nette</i> 3 428 019	<i>nette</i> 0	<i>nette</i> 4 549 900
Montants des prêts et avances consenties en €	7 488 472		1 837 583	4 166 909	5 181 569	2 538 036		0	8 158 122
Chiffre d'affaires en €HT	863 595	1 767 419	278 187	2 018 959	1 226 203	887 392	370 020	0	néant
Résultat du dernier exercice en €	655 397	6 670 881	61 920	40 917	-784 612	366 481	348 240	-38	6 644
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Sté au cours de l'exercice en €	655 330	6 670 213	0	40 913	- 784 611	366 480	348 240	-38	6 643

3. Annexes au rapport de gestion

Tableau des 5 derniers exercices

Résultat au cours des cinq derniers exercices

En Euros	31/12/2005	31/03/2006	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008
Capital Social	18 986 200	18 986 200	18 986 200	90 279 900	86 179 900
Nombres d'actions existantes	379 724	379 724	379 724	1 805 598	1 723 598

Opérations et résultats de l'exercice

Chiffres d'affaires hors taxes	2 653 269	680 799	4 076 524	17 456 562	18 924 134
Résultat avant impôts, participation, dotation et reprise aux amortissements et provisions	2 142 428	335 055	3 044 859	16 454 116	19 308 920
Impôts sur les bénéfices	517 289	57 933	52 831	0	0
Résultat après impôts, participation, dotation et reprise aux amortissements et provisions	1 009 336	114 110	1 602 887	10 930 903	6 340 412
Dividende distribué (hors précompte)	949 310	0	1 594 841	9 674 604	9 297 112

Résultat par action (par action totalement libérée)

Résultat après impôts, participation, avant dotation et reprise aux amortissements et provision	4,28	0,73	7,88	9,11	11,20
Résultat après impôts, participation, dotation et reprise aux amortissements et provision	2,66	0,30	4,22	6,05	3,68
Dividende distribué à chaque action	2,50	0,00	4,20	5,50	5,50

Personnel

Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	1	3	4	10	14
Montant de la masse salariale	23 865	47 499	214 933	948 768	1 316 968
Montant versé au titres des avantages sociaux	10 622	19 838	89 100	381 263	653 080

4. Rapports des Commissaires aux Comptes

Rapport Général des Commissaires aux Comptes

Ce rapport est indissociable des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008 et présentés en Partie III

Foncière Paris France

Rapport des Commissaires aux Comptes
sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2008

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

MAZARS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Foncière Paris France, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II - Justification des appréciations

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

- La note II-2B de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation du patrimoine immobilier.
- La note II-2C de l'annexe expose les modalités d'évaluation des titres de participation.

Dans un contexte de marché incertain en raison des conditions économiques prévalant à la clôture des comptes de l'exercice, nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe, et à nous assurer de leur correcte application.

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

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :


- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels ;
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 27 février 2009

Les commissaires aux comptes

PRICewaterHOUSE
COOPERS AUDIT


Gérard COURREGES

MAZARS


Gilles MAGNAN

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Ce rapport est indissociable des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007 et présentés en Partie III.

Foncière Paris France

Siège Social : 52, rue de la Bienfaisance - 75008 Paris

Société Anonyme au capital de 86 179 900 euros €

N° Siret : 414 877 118 000 45

**Rapport des Commissaires aux Comptes
sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2008

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

MAZARS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Foncière Paris France, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II - Justification des appréciations

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

La note 5.6 de l'annexe précise que la société a retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur, évaluée sur la base d'expertises externes indépendantes. Dans un contexte de marché incertain en raison des conditions économiques prévalant à la clôture des comptes de l'exercice, nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus, à revoir les rapports d'expertises, et à nous assurer que les valeurs retenues dans les comptes au 31 décembre 2008 sont cohérentes avec celles figurant dans ces rapports.

Comme indiqué dans la note 5.11.4 de l'annexe, la société a recours à des instruments dérivés comptabilisés à la juste valeur dans le bilan consolidé. Pour déterminer cette juste valeur, la société a recours à des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Comme indiqué dans la note 4 de l'annexe, les évaluations retenues par la société reposent sur des estimations, il est donc possible que les valeurs de réalisation diffèrent de l'évaluation effectuée en date d'arrêt. Nos travaux ont consisté à vérifier que les notes 4, 5.11.4 et 11 donnent une information appropriée.

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

III – Vérification spécifique


Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 27 février 2009

Les commissaires aux comptes

PRICewaterhouse
COOPERS AUDIT



Gérard COURREGES

MAZARS



Gilles MAGNAN

**Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions
et engagements réglementés**

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Mazars

Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 La Défense Cedex

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES**

(Exercice clos le 31 décembre 2008)

Aux Actionnaires

FONCIERE PARIS FRANCE

52, rue de la Bienfaisance
75008 Paris

Mesdames, Messieurs,

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement soumis aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 27 février 2009

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit


Gérard Courrèges

Mazars


Gilles Magnan

Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil d'administration de Foncière Paris France, pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

MAZARS

Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 La Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil d'administration de la société FONCIERE PARIS FRANCE

(Exercice clos le 31 décembre 2008)

Aux Actionnaires
FONCIERE PARIS FRANCE
52, rue de la Bienfaisance
75008 Paris

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société FONCIERE PARIS FRANCE et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président du conseil d'administration de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion de risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par les articles L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 27 février 2009

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit


Gérard Courrèges

Mazars

Gilles Magnan

QUATRIEME PARTIE : INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Informations à caractère général

Dénomination sociale

La dénomination sociale de la Société est " Foncière Paris-France".

Lieu et numéro d'identification unique

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro d'identification unique 414 877 118.

Date de constitution et durée

La Société a été constituée le 19 décembre 1997 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans expirant le 19 décembre 2096.

Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé 52, rue de la Bienfaisance, 75008 Paris (téléphone : 01 43 12 39 00).

La Société est une société anonyme de droit français à conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce (partie législative et réglementaire) sur les sociétés commerciales.

Réorganisation

- Changement de dénomination sociale

La Société, initialement dénommée Rueil 250, a changé de dénomination sociale aux termes d'une décision collective des associés en date du 8 juillet 2005 pour adopter la dénomination "Société Foncière Paris Ile de France". Aux termes de l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 16 mars 2007, la Société a changé de dénomination sociale et a adopté la dénomination sociale " Foncière Paris-France".

- Transformation de la Société en société anonyme

La Société, initialement constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée, a été transformée en société anonyme à conseil d'administration aux termes d'une décision collective des associés en date du 8 juillet 2005.

- Cotation en bourse et régime SIIC

La Société est cotée sur NYSE Euronext Paris, compartiment B et fait partie des indices CAC Small 90 et SBF 250 (code "FPF", code ISIN : FR0010304329). Elle a opté pour le régime fiscal des SIIC au cours du mois de mai 2006 avec effet à compter du 1^{er} avril 2006.

Historique de la Société

Historique de la constitution de la Société

La Société a été créée le 19 décembre 1997 sous la forme d'une société par actions simplifiée par la Caisse Centrale de Réassurance, en vue de la réalisation le 31 décembre 1997, de l'apport d'un ensemble immobilier situé au 250, route de l'Empereur à Rueil Malmaison.

Histoire et évolution de l'activité de la Société

La Société détient cet ensemble immobilier situé 250, route de l'Empereur à Rueil Malmaison, depuis cette date et en assure la gestion locative depuis le deuxième trimestre 2005.

La totalité des actions constituant le capital social de la Société a été vendue par la Caisse Centrale de Réassurance à la société Holding Wilson 250, le 31 mai 2005. La Société a été transformée en société anonyme le 8 juillet 2005.

La Société a procédé au renforcement de ses fonds propres au mois de décembre 2005 et de février 2006 et a mis en œuvre un important programme d'acquisition tout au long de l'exercice 2006.

Les actions de la Société ont été admises aux négociations sur le compartiment C du marché Eurolist by Euronext™ d'Euronext Paris le 27 mars 2006.

La Société a procédé courant avril 2007 à des augmentations de capital qui lui ont apporté 141 M€ de nouveaux fonds propres. Par ailleurs, certains porteurs d'obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA) ont décidé la conversion de ces OSRA en actions fin avril 2007 pour un total de 36 M€.

Depuis le 21 janvier 2008, les actions de la Société sont négociées sur le compartiment B de Nyse Euronext Paris.

2. Capital social et statuts

2.1 - Statuts

Objet social

Conformément à l'article 2 des statuts, la Société a pour objet :

- l'acquisition par tous moyens, l'exploitation et la gestion, notamment la location, de tous immeubles bâtis,
- la prise à bail de tous locaux et la sous-location,
- la construction d'immeubles en vue de leur vente ou de leur exploitation ou gestion,
- la prise de participation ou d'intérêts dans toutes les sociétés et entreprises françaises ou étrangères commerciales, financières ou autre,
- la Société pourra en outre effectuer toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières, foncières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social

Assemblées générales

Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées dans les formes et délais fixés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Pendant la période de liquidation, les Assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu, en France comme à l'étranger, indiqué dans l'avis de convocation.

Ordre du jour

L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la fraction de capital social exigée par la loi et agissant dans les conditions et délais fixes par la loi, ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée des projets de résolutions.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

Droit d'information, de communication et de consultation des actionnaires

Tout actionnaire dispose d'un droit d'information, de communication et de consultation dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Accès aux Assemblées – Pouvoirs

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède. Toutefois, le droit de participer, de voter par correspondance ou de se faire représenter aux assemblées est subordonné :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à l'inscription de leurs actions à leur nom sur les comptes tenus par la Société ou le mandataire de celle-ci dix (10) jours au moins avant la date de l'Assemblée et jusqu'à l'issue de celle-ci ;

- pour les titulaires d'actions au porteur, au dépôt dix (10) jours au moins avant la date de l'Assemblée, aux lieux indiqués dans l'avis de convocation, d'un certificat établi par l'intermédiaire habilité teneur de leur compte constatant l'indisponibilité de leurs titres jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale.

Le Conseil d'administration peut abrégé ou supprimer les délais visés ci-dessus.

Le Conseil d'administration peut, s'il le juge utile, remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

Un actionnaire peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre actionnaire.

Un actionnaire peut également adresser à la Société une procuration sans indication de mandataire. Dans ce cas, le Président de l'Assemblée Générale émet un vote favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par le Conseil d'administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolution.

Les propriétaires de titres visés au septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de commerce peuvent se faire représenter par un intermédiaire inscrit dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

Tout actionnaire peut voter à distance, au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par décret.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions fixées par les lois et règlements, adresser leur formule de procuration ou de vote à distance, soit sous forme de courrier écrit, soit, sur décision du Conseil d'administration publiée dans l'avis de réunion et l'avis de convocation, par voie électronique.

Feuille de présence – Bureaux- Procès-verbaux

A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par les dispositions légales et réglementaires.

Cette feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et, le cas échéant, les formulaires de vote à distance, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par un membre du Conseil d'administration spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée désigne elle-même son Président.

Si l'Assemblée est convoquée par le ou les commissaires aux comptes, par un mandataire de justice ou par un liquidateur, l'Assemblée est présidée par l'auteur de la convocation.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptant, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix.

Le bureau, ainsi composé du Président de l'Assemblée et de deux scrutateurs, désigne, à la majorité de ses membres, un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

Quorum – Vote

Dans les Assemblées Générales ordinaires et extraordinaires, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social et, dans les assemblées spéciales, sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions de la loi.

En cas de vote à distance il n'est tenu compte pour le calcul du quorum que des formulaires qui ont été reçus par la Société dix (10) jours au moins avant la réunion de l'assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant à distance.

Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et décider notamment la transformation de la Société en société d'une autre forme civile ou commerciale.

Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement décidé et effectué, étant entendu que les engagements des actionnaires peuvent être augmentés par décision unanime de ceux-ci.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart des actions ayant le droit de vote et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure d'un mois au plus de celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'Assemblée Générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire.

Clauses susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de la Société

Les statuts de la Société ne contiennent pas de dispositif permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.

Franchissements de seuils légaux

Toute personne physique ou morale venant à posséder, seule ou de concert, des titres de capital au porteur et qui vient à posséder un nombre d'actions représentant une fraction du capital ou des droits de vote de la Société supérieure à l'un des seuils prévus par la loi doit informer la Société du nombre total d'actions et de droits de vote et de valeurs mobilières donnant accès au capital ou aux droits de vote qu'elle possède, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social dans le délai prévu par la loi.

Elle en informe également l'Autorité des Marchés Financiers dans le délai prévu par la loi.

Elle est également tenue de déclarer, à l'occasion du franchissement de seuil de 10% ou 20% du capital ou des droits de vote, les objectifs qu'elle a l'intention de poursuivre au cours des douze mois à venir. Cette déclaration précise si l'acquéreur agit seul ou de concert, s'il envisage d'arrêter ses achats ou de les poursuivre, d'acquérir ou non le contrôle de la Société, de demander sa nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme administrateur, membre du directoire ou du conseil de surveillance. Elle est adressée à la Société, et à l'Autorité des Marchés Financiers dans le délai prévu par la loi.

A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus énoncées, conformément à l'article L.233-7 du Code de commerce, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaire qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, conformément à l'article L.233-14 du Code de commerce. Les droits de vote attachés à ces actions ne peuvent pas être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

A défaut de déclaration par l'actionnaire franchissant les seuils de 10% ou 20% du capital ou des droits de vote des objectifs qu'il a l'intention de poursuivre au cours de douze mois à venir, l'actionnaire défaillant est privé des droits de vote attachés aux titres excédant la fraction qui aurait dû être déclarée pour toute assemblée d'actionnaire qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

Modification des droits des actionnaires

Les droits des actionnaires tels que figurant dans les statuts de la Société ne peuvent être modifiés que par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la Société.

Toute augmentation des engagements des actionnaires doit être décidée à l'unanimité.

Stipulations particulières régissant les modifications du capital social

Il n'existe aucune stipulation particulière dans les statuts de la Société régissant les modifications de son capital.

Droits et obligations attachés aux actions - Catégorie d'actions

Chaque action donne droit dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

Elle donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les Assemblées Générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires

Droit de vote des actionnaires

A chaque action de la Société est attaché un droit de vote. En conséquence, les actionnaires dont la liste figure en partie 2, paragraphe 6.2 du présent Document de Référence disposent d'un nombre de droit de vote égal au nombre d'actions qu'ils détiennent.

Acte constitutif et statuts

Les principales dispositions statutaires présentées ci-dessus sont celles qui ont été adoptées par l'assemblée générale des actionnaires du 9 février 2006, entrées en vigueur concomitamment à l'admission aux négociations des actions de la Société sur le marché *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris, et qui demeurent en vigueur à la date de dépôt du présent Document de Référence.

2.2 - Capital social

2.2.1 - Nombre d'actions

A la date de dépôt du présent Document de Référence, le capital social de la Société s'élève à quatre vingt six millions cent soixante dix neuf mille neuf cent euros (86.179.900 €), divisé en un million sept cent vingt trois mille cinq cent quatre vingt dix huit (1.723.598) actions d'une valeur nominale de cinquante (50) euros, intégralement libérées et de même catégorie.

2.2.2 - Titres donnant accès au capital

Obligations remboursables en actions

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

Durée des OSRA

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

Prix d'émission des OSRA

Les OSRA sont émises au pair, au prix unitaire de cent six euros et quarante centimes (106,40 €).

Intérêts

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

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

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

Forme des OSRA

Les OSRA sont exclusivement nominatives.

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

Subordination

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

Parité de remboursement

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

Remboursement des OSRA en actions

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

Les OSRA ainsi remboursées donneront droit au paiement d'intérêts jusqu'à la date de leur remboursement en actions, à la date du 30 avril de l'année considérée.

Les actions remises en remboursement des OSRA donneront droit de recevoir des dividendes au titre de l'exercice social de la Société au cours duquel le remboursement sera intervenu.

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

Les OSRA ainsi remboursées donneront droit au paiement d'intérêts, pour la totalité de la septième (7^{ème}) année, à la date du 30 avril 2013.

Les actions remises en remboursement des OSRA ne donneront pas droit de recevoir des dividendes au titre de l'exercice social de la Société au cours duquel le remboursement sera intervenu.

A tous moments, nonobstant les stipulations qui précèdent, chaque porteur pourra demander le remboursement en action de la Société, de tout ou partie des OSRA qu'il détiendra, selon la parité de remboursement alors en vigueur, à tous moments pour autant qu'il justifie auprès de la Société que :

- (i) ce porteur a pris, à l'égard de l'un de ses créanciers financiers ou bancaires, un engagement de demander le remboursement des OSRA qu'il détient, à tous moments ;
- (ii) cette demande de remboursement en actions intervient à la requête de l'un desdits créanciers en raison du non respect par ledit porteur de l'un de ses engagements au titre d'un document de financement.

Le remboursement en actions interviendra le dixième (10^{ème}) jour calendaire suivant la réception par la Société de la demande de remboursement, dûment accompagnée des documents justificatifs précités, sauf à ce que la Société décide de procéder à un rachat desdites OSRA.

Les OSRA ainsi remboursées ne donneront pas droit au paiement d'intérêts au titre de la période écoulée depuis la précédente date de paiement d'intérêts.

Les actions remises en remboursement des OSRA donneront droit de recevoir des dividendes au titre de l'exercice social de la Société au cours duquel le remboursement sera intervenu.

Par ailleurs, chaque porteur pourra demander auprès de la Société le remboursement en actions, de tout ou partie des OSRA qu'il détiendra en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres émis par la Société, selon la parité de remboursement alors en vigueur.

Le remboursement en actions interviendra le dixième (10^{ème}) jour calendaire suivant la réception par la Société de la demande de remboursement, pour autant que cette demande soit reçue par la Société au plus tard le dernier jour de la période d'offre.

Les OSRA ainsi remboursées ne donneront pas droit au paiement d'intérêts au titre de la période écoulée depuis la précédente date de paiement d'intérêts.

Les actions remises en remboursement des OSRA donneront droit de recevoir des dividendes au titre de l'exercice social au cours duquel le remboursement sera intervenu.

Enfin, chaque porteur pourra demander auprès de la Société le remboursement en actions de tout ou partie des OSRA qu'il détiendra en cas de survenance de l'un ou l'autre des événements suivants :

- non exercice par la Société de l'option prévue à l'article 208 C II du Code Général des Impôts avant le 30 avril 2006 ("Statut SIIC") ; ou
- perte par la Société du bénéfice du Statut SIIC ; ou
- non respect par la Société d'un ratio de couverture EBITDA/Frais Financiers Senior de 1,5 au minimum ; ou
- non respect par la Société de l'un de ses engagements au titre du maintien des droits des titulaires d'OSRA, de l'octroi de sûretés et de garantie par la Société, et du droit d'information des porteurs d'OSRA.

Remboursement des OSRA en numéraire

Remboursement obligatoire des OSRA en numéraire

Sous réserve de la demande par le porteur d'OSRA d'un remboursement en actions, les OSRA devront être remboursées en numéraire par la Société en cas de survenance de l'un ou l'autre des événements suivants :

- non exercice par la Société de l'option prévue à l'article 208 C II du Code Général des Impôts avant le 30 avril 2006 ("Statut SIIC") ; ou
- perte par la Société du bénéfice du Statut SIIC ; ou
- non respect par la Société d'un ratio de couverture EBITDA/Frais Financiers Senior de 1,5 au minimum ; ou
- non respect par la Société de l'un de ses engagements au titre du maintien des droits des titulaires d'OSRA, de l'octroi de sûretés et de garantie par la Société, et du droit d'information des porteurs d'OSRA.

Remboursement facultatif des OSRA en numéraire

Chaque porteur pourra demander auprès de la Société le remboursement en numéraire de tout ou partie des OSRA qu'il détiendra à tous moments en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres émis par la Société.

Le montant à rembourser par OSRA sera égal au prix de souscription.

Le remboursement en actions interviendra le dixième (10^{ème}) jour calendaire suivant la réception par la Société de la demande de remboursement, pour autant que cette demande soit reçue par la Société au plus tard le dernier jour de la période d'offre.

Il sera accompagné du paiement des intérêts courus au titre de la période écoulée depuis la précédente date de paiement d'intérêts, à hauteur du plus élevé des deux montants suivants :

(i) 2% de son montant nominal x (nombre de jours écoulés entre le 30 avril de l'année du dernier paiement du coupon et la date de réception par la Société de la demande de remboursement)/365 ; ou

(ii) le montant du dividende par actions correspondant au dernier exercice social tel qu'arrêté par le conseil d'administration multiplié par le nombre de jours écoulés entre le 30 avril de l'année de paiement du coupon et la date de réception par la Société de la demande de remboursement /365 et multiplié par la parité de remboursement des OSRA.

Rachat des OSRA

En cas de demande de remboursement formulée par un porteur justifiant auprès de la Société que (i) ce porteur a pris, à l'égard de l'un de ses créanciers financiers ou bancaires, un engagement de demander le remboursement des OSRA qu'il détient, à tous moments, et que (ii) cette demande de remboursement en actions intervient à la requête de l'un desdits créanciers en raison du non-respect par ledit porteur de l'un de ses engagements au titre d'un document de financement, la Société sera en droit de procéder à sa seule initiative au rachat en numéraire des OSRA ainsi présentées au remboursement en actions.

Dans cette hypothèse, la Société sera tenue d'en informer le porteur concerné dans les six (6) jours calendaires suivant la réception par la Société de la demande de remboursement, et de procéder au règlement des OSRA dans les quinze (15) jours de la réception par la Société de la demande de remboursement.

Le prix de rachat de chaque OSRA sera égal au plus élevé des deux montants suivants :

(i) le prix de souscription de l'OSRA ;

(ii) la moyenne du cours de bourse de l'action calculée sur la base des cours de clôture des vingt derniers jours de cotation de l'action de la Société (avec coupon détaché le cas échéant), précédant la date de réception par la Société de la demande du porteur concerné, multiplié par la parité de remboursement d'une OSRA.

Bénéficiaires des OSRA

Les bénéficiaires des OSRA sont énumérés ci-dessus Partie II, paragraphe 6.2.

Remboursement d'une partie des OSRA au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007

Le 30 avril 2007, quatre (4) demandes de remboursement anticipé en actions à réaliser ont été adressées à la Société par les titulaires d'OSRA suivants :

- Forum European Realty Income, à hauteur de cent cinquante mille trois cent soixante quinze (150.375) OSRA ;
- Prédica, à hauteur de cent quarante mille neuf cent soixante dix sept (140.977) OSRA ;
- Victoire Valeurs Immobilières, à hauteur de trente trois mille (33.000) OSRA ;
- Activinvestor, à hauteur de quatorze mille cent (14.100) OSRA ;

soit un total de trois cent trente huit mille quatre cent cinquante deux (338.452) OSRA.

Conformément à l'article L.225-149 du Code de commerce, le Conseil d'administration a en conséquence constaté le remboursement d'un nombre total de trois cent trente huit mille quatre cent cinquante deux (338.452) OSRA et l'augmentation consécutive du capital de la Société, par émission d'un nombre total de trois cent trente huit mille quatre cent cinquante deux (338.452) actions nouvelles, d'une valeur nominale de cinquante euros (50 €) chacune, soit un montant nominal total de seize millions neuf cent vingt deux mille six cent euros (16.922.600 €), portant ainsi le capital de la Société de soixante treize millions trois cent cinquante sept mille trois cent euros (73.357.300 €) à quatre vingt dix millions deux cent soixante dix neuf mille neuf cent euros (90.279.900 euros).

Bons de souscription d'actions

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

- le prix de souscription des BSA est de vingt centimes (0,20 €) d'euros ;
- chaque BSA donne droit à une (1) action de la Société ;
- le prix d'exercice de chaque BSA est de quatre vingt quatorze euros et quatre vingt six centimes (94,86 €) d'euros par actions, soit une valeur nominale de cinquante (50 €) euros et une prime d'émission de quarante quatre

euros et quatre vingt six centimes (44,86 €), correspondant à la valeur d'actif net réévaluée par action, déterminée au 31 mai 2005 ;

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

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

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

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

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

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

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

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

- les bénéficiaires des BSA sont énumérés au paragraphe 6.2 de la partie II du présent Document de Référence.

En outre, la Société a mis en place des plans d'attributions d'actions gratuites aux conditions décrites au paragraphe 4.1.2 de la partie II du présent Document de Référence.

Capital autorisé non émis

Le tableau ci-dessous récapitule les délégations de compétences consenties au Conseil d'administration par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 20 mars 2008 :

Délégation de compétences consenties par l'assemblée générale du 20 mars 2008	Maintien du droit préférentiel de souscription	Montant nominal maximal des valeurs mobilières pouvant être émises	Montant nominal maximal des augmentations de capital pouvant résulter de l'exercice des valeurs mobilières ou options de souscription ou achat	Durée de validité
Augmentation du capital par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société	oui	100.000.000 €	100.000.000 €	26 mois (à compter du 20 mars 2008)
Augmentation du capital social par émission et appel public à l'épargne de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société	non	100.000.000 €	100.000.000 €	26 mois (à compter du 20 mars 2008)
Augmentation du nombre d'actions ou autre valeurs mobilières émises à l'occasion d'émission réalisées avec suppression du DPS et avec appel public à l'épargne	N/A	N/A	Limite de 15% de l'émission initiale	30 jours (suivant la clôture de la souscription)
Augmentation du capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes	N/A	N/A	50.000.000 €	26 mois (à compter du 20 mars 2008)
Augmentation de capital par l'émission d'actions réservées aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise	non	N/A	1.000.000 €	26 mois (à compter du 20 mars 2008)
Attribution d'actions gratuites aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux	N/A	Limite d'attribution des actions gratuites à 4% du capital social au jour de la décision du Conseil	3.000.000 €	38 mois (à compter du 20 mars 2008)
Réduction du capital (L.225-209)	N/A	Limite de réduction à 10% du capital social par période de 24 mois		18 mois (à compter du 20 mars 2008)
Mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions	N/A	Limite du nombre maximal d'actions pouvant être rachetées : 10% du capital.	Limite du montant maximal pour titres rachetés : 23.000.000 €	18 mois (à compter du 20 mars 2008)

3. Nantissements - Hypothèques

Société	Immeuble	Obligations garanties			Sûretés
		Nature	Montant	Échéance	
FPF	Cap Gaillard	Prêt HSBC (anciennement CCF) du 30/06/2005 (initialement au profit de la SCI Cap Gaillard dissoute avec Transmission universelle de son patrimoine (TUP) à FPF, associée unique, le 22/11/2006)	1 303 402 €	15/07/2017	Hypothèque sur l'immeuble Cession Dailly des loyers
FPF	La Rochette	Prêt HSBC (anciennement CCF) du 30/06/2005 (initialement au profit de la SCI Cap la Rochette dissoute avec TUP à FPF, associée unique, le 22/11/2006)	2 118 380 €	15/07/2017	Hypothèque sur l'immeuble Cession Dailly des loyers
FPF	Cités	Prêt HSBC (anciennement CCF) du 30/06/2005 (initialement au profit de la SCI Cités dissoute avec TUP à FPF, associée unique, le 22/11/2006)	455 355 €	15/07/2017	Hypothèque sur l'immeuble Cession Dailly des loyers
SCI Port Chatou	Nanterre	Prêt CRCAM Brie Picardie du 14/09/06	1 300 000 €	15/09/2018	Privilège de prêteur de deniers
FPF	Rez de Pereire	Crédit-bail immobilier consenti par Cicobail (53 %), Genefim (37 %), et Picardie Bail (10 %) par acte du 24/06/98 et cédé à FPF le 11/12/2006	14 177 758 €	24/06/2013	Délégation, à titre de nantissement, des sous-loyers Cession "Dailly" des sous-loyers Nantissement du crédit-bail
FPF	Sérieence	Crédit-bail immobilier consenti par Natiocrédimurs Société en nom collectif par acte du 05/11/01 et cédé à FPF le 26/02/07	3 491 620 €	31/12/2016	Nantissement de la créance des sous-loyers
FPF	Décime	Crédit-bail immobilier consenti par Sogebail par acte du 31/10/2003 et cédé à FPF le 22/07/08	2 015 380 €	01/06/2016	Cession "Dailly" des sous-loyers Nantissement du crédit-bail

La part des sûretés consenties sur les immeubles financés au moyen de concours bancaires (hors crédit-bail) représente 33 % de la valeur d'expertise hors droits des immeubles Cap Gaillard, La Rochette, Cités et Port Chatou.

4. Pacte d'actionnaire

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun pacte d'actionnaire.

5. Organigramme du Groupe

Le Groupe est composé de la Société elle-même et de ses neuf (9) filiales, décrites en Partie I, section 8 (Organisation juridique). Ces sociétés font toutes partie du groupe consolidé.

6. Opérations avec des apparentés

Il n'y a pas d'opérations avec des apparentés.

7. Contrats Importants

La Société a signé des contrats de bail avec 170 locataires environ représentant un chiffre d'affaires en 2008 de 28,7 M€.

Les 10 premiers locataires en terme de loyers bruts représentent aujourd'hui en base annuelle un chiffre d'affaires de l'ordre de 17 M€ soit 54 % du revenu locatif brut généré par les 40 immeubles.

L'échéance des baux relatifs à ces contrats permettra par ailleurs à la Société d'envisager toute solution opportune dans l'hypothèse où des locataires ne souhaiteraient pas procéder au renouvellement de leurs baux.

La Société n'a pas de dépendance particulière vis-à-vis de fournisseurs.

8. Procédure judiciaire et arbitrage

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent ou susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société (voir également ci-dessus Partie 2, paragraphe 5.2.2).

9. Expertise

Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Le portefeuille de la Société est évalué chaque semestre 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 des recommandations communes CNC/COB de février 2000 (rapport du groupe de travail « Barthès de Ruyter »). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de « *The Royal Institution of Chartered Surveyors* » (RICS). L'approche de la valeur vénale est approchée suivant la méthode du « *Discounted Cash Flow* » avec un recoupement par une seconde méthode dite par comparaison.

Le dernier rapport d'expertise CBRE Valuation comporte une évaluation des actifs au 31 décembre 2008.

La méthodologie utilisée par CBRE Valuation est résumée ci-dessus Partie I paragraphe 3.

La Société a mandaté le cabinet CBRE, sis 145-151, rue de Courcelles à Paris (75017), afin de faire réaliser une expertise du patrimoine immobilier portant sur 40 actifs immobiliers au 31 décembre 2008.

Sur la base des valeurs d'expertise externe réalisée par CBRE pendant le mois de décembre 2008, la valeur totale du portefeuille d'actifs au 31 décembre 2008 est de 388,24 M€ (hors droits).

Conformément aux recommandations du Comité européen des régulateurs des marchés de valeurs mobilières (CESR – Committee of European Securities Regulators) en date de février 2005, figure ci-après le certificat d'expertise du patrimoine immobilier de Foncière Paris France établi par CB Richard Ellis.

« La société FPF nous a demandé de procéder à une expertise en valeur vénale en application des recommandations COB de septembre 2000 (Rapport Barthès de Ruyter) et selon les règles d'évaluation de la juste valeur telle que définies par la norme IFRS 40 de 40 immeubles compte-tenu de leur état d'occupation constituant une partie de son patrimoine et implantés sur Paris et région parisienne,

et ce, afin de déterminer au 31 décembre 2008 :

- leur valeur vénale hors droits et hors frais d'acquisition,
- leur valeur vénale droits et frais d'acquisition compris.

Liste des 40 immeubles :

Nom de l'immeuble	Code Postal	Adresse
Rueil 250	92500	250 route de l'Empereur - Rueil Malmaison
Mediacom 1	93200	43 rue du Landy - Saint Denis
Orion	93100	Tour Orion - 10/14 rue de Vincennes - Montreuil
Paradis	75010	Cité Paradis - 8 cité Paradis - Paris
La Rachée	91410	Allée du 6 Juin 1944 - Dourdan
La Bellevilloise	75020	19 et 21 rue Boyer Paris
Cap La Rochette	93170	72-74 avenue Gambetta Bagnolet
Cap Gaillard	93100	34 rue Gaston Lauriau Montreuil
Cités	93300	17-19 Guyard Delalain Aubervilliers
Le Balcon	91100	281 et 283 boulevard John Kennedy Corbeil
Le Linois	75015	23 rue Linois Paris
Le Double Pont	93240	81 à 83 avenue Aristide Briand Stains
Le Lancenet	94310	8-10 rue des Lances Orly
Mediacom 2	93200	198 avenue du Président Wilson Saint Denis
Pantin Manufacture	93500	140 avenue Jean Lolive Pantin
Le Rez de Pereire	75017	253 Boulevard Pereire Paris
Le Rond Point	78190	7 bis avenue Roger Hennequin Trappes
Sequoia	75010	27 rue des petites écuries Paris
Immonord	95130	3 Allée Hector Berlioz Franconville
Serience	91300	30, avenue Carnot Massy
Caudron 14	78140	14 rue des Frères Caudron Vélizy
Mercure 3	75015	9-11 Robert de Flers Paris
Cordon	93400	29 rue Emile Cordon Saint Ouen
Le Ponant	75015	19-29 rue Leblanc Paris
Leclerc	92100	54-56 avenue du Général Leclerc Boulogne Cedex
Kermen	92100	738 rue Yves Kermen Boulogne Billancourt
Le Croizat	95100	16-18 rue Ambroise Croizat Argenteuil
Nungesser	93100	278-290 rue de Rosny Montreuil
Iris	91380	55 route de Longjumeau Chilly Mazarin

Nom de l'immeuble	Code Postal	Adresse
Mermoz	91080	4 rue Jean Mermoz Courcouronnes Evry
Groupe	94400	2 avenue du Groupe Manouchian Vitry sur Seine
Port Chatou	92000	21 rue du Port Nanterre
Virtuel	77186	4 rue de la Mare Blanche Noisiel
Topaze	92100	44-46 rue de Sèvres Boulogne Billancourt
Bièvre 9	91570	Route de Gisy (Bâtiment 9) Bièvres
Bièvre 15	91570	Route de Gisy (Bâtiment 15) Bièvres
Bièvre 26	91570	Route de Gisy (Bâtiment 26) Bièvres
Parc de la Croisée	93800	209 à 217, avenue de la République Epinay sur Seine
Halle Zola	93120	28, rue Emile Zola La Courneuve
Décime	94320	28, rue du puits dixmes Thiais

Visite

Ces immeubles ont été entièrement visités entre décembre 2006 et décembre 2008.

Bases de travail

Les standards d'évaluation sont La Charte de L'Expertise en Evaluation Immobilière (Juin 2006) et le Rapport COB (2000) sur le patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Pour la totalité des dossiers, nous nous sommes basés sur les baux commerciaux qui nous ont été transmis par notre mandant.

Pour les surfaces, nous avons utilisé celles mentionnées par notre mandant et contrôlé celles-ci avec les plans des locaux fournis, quand cela était possible.

Si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé de géomètre, il conviendrait alors de modifier nos résultats en conséquence.

La vérification des surfaces indiquées dans le présent rapport au regard de la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 (Loi Carrez) et de son décret d'application n° 97-532 du 23 mai 1997, n'entre pas dans la présente mission.

S'agissant de l'usage des locaux au regard des villes concernées, nous avons valorisé les surfaces compte tenu de l'usage communiquée par notre mandant.

Notre mission n'a pas comporté :

- de vérification matérielle systématique des informations qui nous ont été communiquées. Nous sommes donc partis du principe que toutes les informations communiquées étaient fiables et complètes,
- de certification de la situation juridique des biens (hypothèques), ou de contrôle de la qualification juridique des locaux au regard des communes concernées,
- d'expertise technique du sol ou des bâtiments, ni de vérification physique du fonctionnement des services généraux ou d'éléments de confort, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations...),
- de vérification systématique de la présence d'amiante dans les immeubles (le coût éventuel de mise aux normes pour désamiantage serait alors à déduire des valeurs exprimées ci-après),
- d'enquête auprès des locataires pour connaître leurs intentions.

Aussi, nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, législations sur la pollution et sur l'amiante au regard du décret du 7 février 1996).

Méthodologie

Les principes d'évaluation seront identiques pour tous les immeubles :

- **Méthode par capitalisation du revenu net avant frais de gestion, imposition sur le revenu ou amortissement,**

- **Méthode par Comparaison.**

Capitalisation du revenu

Pour ce faire, nous déterminons :

- * Dans un premier temps, la valeur locative de marché (nette de charges annuelles «propriétaire») de chaque bien, celle-ci tenant compte de :
 - d'une part, des qualités intrinsèques des biens : situation, affectation, consistance, état d'entretien...,
 - d'autre part, du marché immobilier local.
- * Ensuite, la valeur vénale des biens compte tenu de leur état d'occupation à un taux de rendement immédiat susceptible d'être retenu par un investisseur pour des biens similaires.

Locaux occupés : Prise en compte des conditions de chaque bail de la date d'entrée, de la durée, du loyer net (défini en retirant des loyers fournis par notre mandant les charges non récupérées sur les locataires).

Pour les baux de locaux à usage de bureaux ou d'activités :

- . loyer inférieur à la valeur locative de marché : actualisation de la différence entre la valeur locative de marché et les loyers perçus sur la période restant à courir au bail (le propriétaire ne pouvant augmenter le loyer qu'à l'échéance du bail),
- . surloyer : actualisation de la différence entre la valeur locative de marché et les loyers perçus sur la durée de la période triennale en cours (le locataire pouvant à cette échéance quitter les locaux ou renégocier son loyer).

Les locaux vacants sont traités selon deux approches :

- locaux commercialisables : nous soustrayons de la VLM d'une part la perte de revenu locatif et les charges non récupérées correspondant à la durée de commercialisation,
- locaux ne répondant pas au marché immobilier local : nous ne valorisons pas les surfaces devant correspondre à une vacance structurelle et soustrairons de la VLM la capitalisation de leurs charges non récupérées.

Lorsque des travaux importants sont prévus sur des immeubles, si des travaux significatifs doivent être engagés d'ici la fin de l'année, CB Richard Ellis Valuation chiffre la valeur de l'immeuble à terminaison, en déduisant, en consultation avec les gestionnaires, le montant des travaux et d'éventuels coûts de l'inoccupation.

Comparaison

Cette méthode dite par "comparaison directe", consistant à procéder par recouplement avec des prix au m² obtenus par comparaison pour des transactions portant sur des locaux identiques ou tout du moins comparables.

Conclusion :

Les valeurs vénales hors droits et hors frais d'acquisition au 31 décembre 2008 et les valeurs droits et frais d'acquisition compris au 31 décembre 2008 sont consolidées dans le tableau qui suit :

Nombre d'immeubles	40
Surface totale (environ)	211 638 m²
Valeur vénale hors droits et hors frais d'acquisition	388 240 000
Valeur vénale droits et frais d'acquisition compris	409 650 000

Nous rappelons que les valeurs vénales comprennent d'une part, l'assiette foncière, d'autre part, la valeur des constructions avec celle des équipements généralement considérés comme immeubles par destination (évaluation au m² bâti, services généraux compris).

Par ailleurs, les droits et les frais sur la cession d'immeubles à usage commercial soumis au régime de droit commun représentent environ 6,20 % du prix en principal payé par l'acquéreur. Pour les immeubles en TVA immobilière, a été retenu forfaitairement 1,80 % du prix en principal correspondant aux frais d'acte.

Denis François - FRICS
Président de CB RICHARD ELLIS VALUATION



10. Personnes responsables – Accès à l'information financière

10.1 - Responsable de l'information financière

Déclaration du responsable du document de référence incluant un rapport financier annuel

Monsieur Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général de la Société.

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de Référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion (figurant en Partie 2 du Document de Référence) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes de la Société une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Document de Référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Document de Référence.»

Monsieur Jean-Paul Dumortier
Président Directeur Général

10.2 - Contrôleurs légaux des Comptes

a) Commissaires aux comptes titulaires

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT SA, représenté par Monsieur Gérard Courrèges
Crystal Park, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine cedex

PricewaterhouseCoopers Audit SA a été nommé commissaire aux comptes titulaire par une décision de l'associé du 27 avril 2004 pour une durée de 6 exercices. PricewaterhouseCoopers Audit SA est une société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles.

Son mandat a expiré à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

En conséquence, l'assemblée générale des actionnaires de la Société, a désigné, aux termes de la 8^{ème} résolution de sa réunion du 17 mars 2009, la société Deloitte et Associés en qualité de commissaire aux comptes titulaire de la Société, pour une durée de 6 ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 :

Commissaire aux Comptes titulaire – représenté par Laure Silvestre-Siaz
Deloitte & Associés, 185, avenue Charles de Gaulle 92524 Neuilly sur Seine
SIREN n°572 028 041

MAZARS & GUERARD, représenté par Monsieur Gilles Magnan
61, rue Henri Regnault
92400 Courbevoie

MAZARS & GUERARD a été nommé commissaire aux comptes titulaire par une décision collective des associés le 28 octobre 2005 pour une durée de 6 exercices. Mazars & Guérard est une société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Paris.

Son mandat expire à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009, compte tenu de l'adoption de la décision de modification de la durée des exercices, intervenue lors de l'assemblée générale extraordinaire du 9 février 2006.

b) Commissaires aux comptes suppléants

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

Monsieur Pierre Coll a été nommé commissaire aux comptes suppléant par une décision de l'associé du 27 avril 2004 pour une durée de 6 exercices.

Son mandat a expiré à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

En conséquence, l'assemblée générale des actionnaires de la Société, a désigné, aux termes de la 8^{ème} résolution de sa réunion du 17 mars 2009, la société BEAS en qualité de commissaire aux comptes suppléant de la Société, pour une durée de 6 ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 :

Commissaire aux Comptes suppléant – représenté par Pascal Pincemin
BEAS, 7/9 villa Houssay 92200 Neuilly sur Seine
SIREN n°315 172 445

Monsieur Guillaume Potel
61, rue Henri Regnault
92400 Courbevoie

Monsieur Guillaume Potel a été nommé commissaire aux comptes suppléant par une décision collective des associés le 28 octobre 2005 pour une durée de 6 exercices.

Son mandat expire à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009, compte tenu de l'adoption de la décision de modification de la durée des exercices, intervenue lors de l'assemblée générale extraordinaire du 9 février 2006.

c) Honoraires des commissaires aux comptes

Honoraires des commissaires aux comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2007 et pour l'exercice clos le 31 décembre 2008 :

	Pricewaterhouse Coopers Audit				Mazars & Guérard			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Audit								
- Commissaire aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Emetteur	97 500 €	95 000 €	100,00%	93,14%	97 500 €	95 000 €	100,00%	100,00%
Filiales intégrées globalement								
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
Emetteur	0 €	7 000 €	0,00%	6,86%	0 €	0 €	0,00%	0,00%
Filiales intégrées globalement								
Sous-total	97 500 €	102 000 €	100,00%	100,00%	97 500 €	95 000 €	100,00%	100,00%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
- Juridique, fiscal, social	0 €	0 €	0,00%	0,00%	0 €	0 €	0,00%	0,00%
- Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)	0 €	0 €	0,00%	0,00%	0 €	0 €	0,00%	0,00%
Sous-total	0 €	0 €	0,00%	0,00%	0 €	0 €	0,00%	0,00%
TOTAL	97 500 €	102 000 €	100,00%	100,00%	97 500 €	95 000 €	100,00%	100,00%

10.3 - Calendrier de communication financière

Dates des dernières communications financières effectuées

- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T1 2008) : 25/04/2008
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T2 2008) : 24/07/2008
- Tableau d'activité et de résultats du semestre écoulé (S1 2008) : 24/07/2008
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T3 2008) : 05/11/2008

Calendrier prévisionnel de communication financière pour 2009

- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T1 2009) : 23/04/2009
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T2 2009) : 27/07/2009
- Tableau d'activité et de résultats du semestre écoulé (S1 2009) : 27/07/2009
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T3 2009) : 29/10/2009

Le Document d'Information Annuel, établi en application de l'article 222-7 du Règlement Général de l'AMF et reprenant l'intégralité des publications effectuées par la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 a été publié séparément, et est disponible sur le site Internet de la Société (<http://www.fonciereparisfrance.fr>).

10.4 - Documents accessibles au public

Des exemplaires du présent Document de Référence sont disponibles sans frais auprès de la Société ainsi que sur son site Internet (<http://www.fonciereparisfrance.fr>)

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société.

11. Rapport du Président du Conseil sur l'organisation des travaux du Conseil d'Administration, sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques (Article L. 225-37 du Code de Commerce)

Chers Actionnaires,

En complément du rapport établi par notre Conseil d'Administration, nous vous rendons compte, conformément à l'article L. 225-37 du Code de Commerce modifié par la loi du 3 juillet 2008, dans le présent rapport spécial, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société. Il est rappelé, en tant que de besoin, que la Société détient 99,99% à 100% du capital des sociétés SCI 43 rue du Landy, SCI du Chemin de Presles, Sarl Maison Commune, SCI 19 Leblanc, SCI 54 Leclerc, SCI 738 Kermen, SCI Port Chatou, SCI Studios du Lendit 1, et SCI Saint-Léger. Les diligences ayant permis l'élaboration du présent rapport sont exposées aux termes de l'article 2.2.1 ci-après.

1. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

1.1 Règles de composition du Conseil d'administration

1.1.1 - Membres du Conseil d'administration

L'administration de la Société est confiée à un Conseil d'administration de dix (10) membres (étant précisé que le nombre de membres est statutairement limité à trois (3) membres au moins et à dix-huit (18) membres au plus, sauf dérogation temporaire prévue en cas de fusion).

Cinq (5) administrateurs indépendants siègent au Conseil d'administration de la Société.

Pour être éligible au statut de membre indépendant, une personne doit être compétente et indépendante :

- Compétence : un membre indépendant doit avoir l'expérience et les compétences de nature à lui permettre d'exercer ses fonctions de manière pleine et entière, au sein du Conseil d'administration et des Comités dans lesquels il est susceptible de siéger. Les membres indépendants doivent en particulier être "actifs, présents et impliqués";
- Indépendance : un membre indépendant doit présenter un certain nombre de qualités d'indépendance par rapport à la Société ainsi que par rapport à ses actionnaires et dirigeants.

Dans l'examen de la candidature d'un membre indépendant, il est tenu compte des caractéristiques objectives suivantes (inspirées des Recommandations MEDEF-AFEP adaptées), sans que celles-ci ne constituent individuellement ou même cumulativement une cause automatique d'exclusion :

- a) ne pas être salarié ou mandataire social de la Société ou salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- (b) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de trois ans) détient un mandat d'administrateur ;
- (c) ne pas être (ou être lié directement ou indirectement avec) client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement :
 - significatif de la Société ou de son groupe, ou
 - pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité,
- (d) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ; et
- (e) ne pas avoir été commissaire aux comptes/auditeur de la Société au cours des cinq années précédentes ; et
- (f) ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, le Conseil d'administration de la Société était composé des membres dont la liste suit, assortie de celle de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société française ou étrangère par chacun d'eux :

Nom, prénom, âge, adresse professionnelle, Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société
<p>Jean-Paul DUMORTIER 60 ans 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris Président du Conseil d'Administration (6 ans - nommé le 8 juillet 2005) Directeur Général (6 ans - nommé le 8 juillet 2005) Nombre d'actions détenues : 2651</p>	<p>Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Administrateur de la Banque Populaire Rives de Paris. Administrateur de la SOVAFIM.</p>
<p>Didier BRETHERS 50 ans 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris Administrateur (6 ans - nommé le 8 juillet 2005) Directeur Général Délégué (6 ans - nommé le 8 juillet 2005) Nombre d'actions détenues : 2308</p>	<p>Président de la SAS ABCD Invest</p>
<p>Patrick BEGHIN 61 ans 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris Directeur Général Délégué (6 ans - nommé le 8 novembre 2005) Nombre d'actions détenues : 2300</p>	
<p>Robert K. SURSOCK 64 ans 17, avenue George V 75008 Paris Administrateur (6 ans - nommé le 8 juillet 2005) Nombre d'actions détenues : 1</p>	<p>Président de PremiaCorp S.A. (Luxembourg) Président Directeur Général de PrimeCorp Finance S.A. Administrateur de PrimeCorp Participation (Luxembourg) Directeur de Prime Management Company Directeur de P & C Energy Procurement Services Limited Directeur de Jabre Capital Partners (CAYMAN) Limited Directeur de JabCap Mangousta Fund Limited Directeur de JabCap Mangousta Master Fund Limited Directeur de Prime JabCap Diversified Fund Administrateur de I.T. Investment Company SAE (Cairo) Administrateur de I.T. TELECOM VENTURES PARTNERS (Luxembourg) Administrateur de Blue Stone Portugal Investimentos S.A. Administrateur de Arab Gateway Fund Ltd. (BVI) Directeur de Growthgate Fund Administrateur de ACDT Bahrain</p>
<p>Bernard MAILLET 61 ans 254, rue du Fg Saint-Honoré 75008 Paris Administrateur (6 ans - nommé le 8 juillet 2005) Nombre d'actions détenues : 1</p>	<p>Gérant de la société civile immobilière France Opéra Paris Co Gérant de la Société BM Finance et Investissements Co gérant de la société Atland asnières château</p>
<p>Serge BAYARD 46 ans 3 bis rue Louis Braille - 75012 paris Administrateur (6 ans - nommé le 28 octobre 2005) Nombre d'actions détenues : 1</p>	<p>Administrateur de la société ALIS Administrateur de la société LAMY SA Administrateur de la société GESTRIM Administrateur de la société GCE Immobilier Administrateur et membre du comité d'audit de la société EUROSIC Président du comité consultatif des investisseurs du fonds d'investissement FIDEPPP.</p>
<p>Evelyn CHOW 34 ans 50, Sloane Street, Flat 27 Londres SW1X 9SN - Royaume-Uni Administrateur (6 ans - nommée le 28 octobre 2005) Nombre d'actions détenues : 1</p>	<p>Eurozone Capital S.A. Eurozone Asset Management S.L.</p>
<p>Barthélémy RAYNAUD 65 ans 37, boulevard Beaumarchais - 75003 Paris Administrateur (6 ans - nommé le 28 octobre 2005) Nombre d'actions détenues : 1</p>	<p>Gérant de BR Immobilier Conseil SARL</p>

Bruno de SCORBIAC 43 ans 4 bis avenue Pasteur 92400 Courbevoie Administrateur (6 ans - nommé le 28 octobre 2005) Nombre d'actions détenues : 1	Directeur financier de Neuflyze Vie Président de la SICAV NOAM Sécurité
PREDICA 50-56, rue de la Procession 75015 Paris Administrateur (6 ans - nommé le 9 février 2005) Représentée par Monsieur Laurent CAZELLES Nombre d'actions détenues : 256 362	Membre du Conseil de surveillance de Foncière développement logements (groupe Foncière des Régions) Membre du Conseil de Surveillance et Président du comité d'Audit de la Foncière des Murs (Groupe Foncière des Régions) Membre du Conseil d'administration de la société Altaréa Membre du conseil d'administration de Cogedim
Pieter HAASBROEK 60 ans Beatrixlaan 2, Doorn Pays-Bas Administrateur (6 ans - nommé le 26 avril 2006) Nombre d'actions détenues : 1	Eurocommercial Properties

1.1.2 - Nomination des administrateurs

Les administrateurs sont nommés, renouvelés dans leurs fonctions, ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société.

1.1.3 - Durée des fonctions des administrateurs

La durée des fonctions des administrateurs est de six (6) ans ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

1.1.4 - Limite d'âge

Aucune limite d'âge n'a été fixée dans les statuts concernant les administrateurs, sauf en ce qui concerne le président du Conseil d'administration dont la limite d'âge est de soixante dix (70) ans.

1.1.5 - Actions des administrateurs

Chaque administrateur du Conseil d'administration est propriétaire d'au moins une action de la Société, inscrite au nominatif.

1.1.6 - Cumul des mandats

Cf tableau figurant au paragraphe 1.1.1 ci-dessus.

1.2 - Organisation et fonctionnement du Conseil d'administration

L'organisation et le fonctionnement du Conseil d'administration sont régis par les statuts de la Société. Afin de mettre en œuvre les principes du gouvernement d'entreprise, le Conseil d'administration a adopté à l'unanimité une charte de gouvernance le 19 janvier 2006. Lors de sa réunion du 12 décembre 2008, il a en outre adhéré aux recommandations MEDEF-AFEP du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées, devenu en conséquence, pour ce qui concerne son objet, le code auquel se réfère la Société.

En outre, les normes appliquées par le Conseil pour l'élaboration de ses principes de gouvernance et ses procédures de contrôle interne ont été établies en fonction de celles définies par le Code MEDEF-AFEP de gouvernement

d'entreprise des sociétés cotées (principes de gouvernement d'entrepris résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF d'octobre 2003 et de leurs recommandations de janvier 2007 et d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées), qui constitue son code de référence.

1.2.1 - Présidence du Conseil d'administration

L'article 14 des statuts de la Société stipule que le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président qui est, à peine de nullité de la nomination, une personne physique.

Le Conseil d'administration détermine sa rémunération.

Nul ne peut être nommé Président s'il est âgé de plus de soixante dix (70) ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Conseil d'administration de la Société a opté pour un cumul des fonctions de la présidence du Conseil d'administration et de la Direction générale ainsi que la nomination d'une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur général avec le titre de Directeur Général Délégué.

Monsieur Jean-Paul Dumortier assume les fonctions de Directeur Général et de Président du Conseil d'administration, et Monsieur Didier Brethes et Monsieur Patrick Béghin assument chacun les fonctions de Directeur Général Délégué.

1.2.2 - Convocations et délibérations du Conseil d'administration

Selon l'article 15 des statuts de la Société, les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil d'administration par des moyens de visioconférence conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes :

- nomination, rémunération, révocation du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués,
- arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

1.2.3 - Pouvoirs du Conseil d'administration

Conformément à la loi et à l'article 16 des statuts de la Société, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en oeuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur peut se faire communiquer tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

1.2.4 - Réunions du Conseil d'administration

L'article 15 des statuts de la Société stipule que "le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président. Le Directeur Général, ou, lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un tiers au moins des administrateurs, peuvent demander au Président, qui est lié par cette demande, de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé".

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, le Conseil d'administration s'est réuni cinq (5) fois, le 12 février, le 24 avril, le 24 juin, le 23 juillet, et le 12 décembre 2008.

> Exposé sur la réunion du 12 février 2008

Objet

L'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration en date du 12 février 2008 était le suivant :

Approbation du procès verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 18 décembre 2007.

Information sur le rapport d'expertise relatif aux valeurs des actifs immobiliers détenus par la Société à la date du 31 décembre 2007.

Examen et arrêté des comptes annuels (sociaux et consolidés) de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Proposition d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce.

Administration et contrôle de la Société.

Convocation de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de la Société.

Etablissement des rapports du Conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de la Société.

Etude des projets de résolutions sur le renforcement des fonds propres de la Société par le biais d'émission de différentes valeurs mobilières donnant accès au capital.

Information sur les investissements réalisés depuis la dernière réunion du Conseil d'administration, et perspectives à court terme.

Information sur les cessions projetées et état d'avancement des projets de développement en cours.

Définition de la communication et des informations qui seront présentées lors de la réunion SFAF prévue le 13 février 2008 - Rédaction du communiqué de presse.

Divers

- Programme de rachat d'actions en vue de leur annulation.

- Renforcement des fonds propres dans la perspective d'une éventuelle opération de croissance externe

- Franchissement de seuil

Modalités de convocation

Les administrateurs ont été convoqués le 24 janvier 2008 par lettre simple.

PriceWaterhouseCoopers, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 24 janvier 2008.

Mazars et Guérard, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 24 janvier 2008.

Assistance

Dix (10) administrateurs sur dix (10) étaient présents.

> Exposé sur la réunion du 24 avril 2008

Objet

L'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration en date du 24 avril 2008 était le suivant :

Approbation du procès verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 12 février 2008.

Point d'information sur les investissements et développements.

Point d'information sur les cessions.

Point d'information sur les commercialisations.
Décision du conseil sur le maintien du mode de management de la société.
Point d'information sur les négociations en cours concernant la mise en place de nouveaux financements bancaires.
Questions diverses.

Modalités de convocation

Les administrateurs ont été convoqués le 10 avril 2008, par lettre simple.
PriceWaterhouseCoopers, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 10 avril 2008.
Mazars et Guérard, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 10 avril 2008.

Assistance

Huit (8) administrateurs sur dix (10) étaient présents, et deux (2) étaient représentés.

> Exposé sur la réunion du 24 juin 2008

Objet

L'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration en date du 24 juin 2008 était le suivant :

Approbation du procès verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 24 avril 2008.
Point sur les investissements et les cessions réalisés depuis le dernier Conseil. Etat d'avancement des projets en cours de développement.
Vente de l'immeuble « Les Ellipses ».
Présentation du budget 2008 révisé.
Information du Conseil concernant la signature de deux contrats de crédit.
Analyse sur le renforcement des moyens financiers de la Société dans le contexte du marché actuel.
Présentation du projet de création d'un fonds d'investissement FPF Metropolis Fund.
Autorisation demandée au Conseil pour le transfert du siège social de Foncière Paris France et de ses filiales.
Questions diverses.

Modalités de convocation

Les administrateurs ont été convoqués le 9 juin 2008, par lettre simple.
PriceWaterhouseCoopers, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 9 juin 2008.
Mazars et Guérard, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 9 juin 2008.

Assistance

Neuf (9) administrateurs sur dix (10) étaient présents.

> Exposé sur la réunion du 23 juillet 2008

Objet

L'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration en date du 23 juillet 2008 était le suivant :
Approbation du procès verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 24 juin 2008.
Point d'information sur les investissements et les cessions.
Information sur le rapport d'expertise relatif aux valeurs des actifs immobiliers détenus par la Société au 30 juin 2008 et commentaires.
Examen et arrêté des comptes semestriels (sociaux et consolidés) de la société au 30 juin 2008.
Rédaction du communiqué de presse sur les résultats du premier semestre. Rapport semestriel d'activité et publications obligatoires.
Questions diverses.

Modalités de convocation

Les administrateurs ont été convoqués le 8 juillet 2008, par lettre simple.

PriceWaterhouseCoopers, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 8 juillet 2008.

Mazars et Guérard, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 8 juillet 2008.

Assistance

Sept (7) administrateurs sur dix (10) étaient présents et deux (2) étaient représentés.

> Exposé sur la réunion du 12 décembre 2008

Objet

L'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration en date du 12 décembre 2008 était le suivant :

Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 23 juillet 2008

Information sur les investissements et cessions réalisés depuis le dernier Conseil. Situation prévisionnelle au 31 décembre 2008 - Etat prévisionnel des loyers pour 2009.

Situation des développements en cours

Budget révisé 2008 et budget 2009

Expertise du patrimoine immobilier de la Société au 31 décembre 2008. Principales conséquences au niveau des comptes sociaux et consolidés

Fixation provisoire du montant du dividende par action pour l'arrêté des comptes 2008.

Situation prévisionnelle de liquidité à fin 2008 et état des principaux engagements financiers de la Société pour 2009.

Evolution prévisionnelle de la dette bancaire à fin 2008 et au début de 2009. Détail des instruments de couvertures signés par la Société

Réduction de capital par annulation d'actions détenues en autocontrôle

Autorisation donnée au Management pour utiliser une partie de la trésorerie disponible pour des placements en actions de sociétés foncières cotées

Rapport du comité des nominations et des rémunérations

- Etude des « recommandations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de société dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé » publié par l'AFEP et le Medef

- Etude du plan de rémunération des mandataires sociaux et du cadre dirigeant pour les exercices 2009 à 2011

- Affectation des jetons de présence, attribution et versement des bonus et attribution des actions gratuites au titre 2008

Création matérielle des actions et augmentation de capital correspondante faisant suite à la décision d'attribution d'actions gratuites du 19 décembre 2006

Calendrier et communication pour le 1er trimestre 2009

Divers

Modalités de convocation

Les administrateurs ont été convoqués le 21 novembre 2008, par lettre simple.

PriceWaterhouseCoopers, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 21 novembre 2008.

Mazars et Guérard, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 21 novembre 2008.

Assistance

Huit (8) administrateurs sur dix (10) étaient présents et deux (2) étaient représentés.

1.3 - Mesures de gouvernement d'entreprise adoptées par le Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la Société a adopté à l'unanimité un règlement intérieur lors de sa réunion en date du 19 janvier 2006, consistant en une charte de gouvernance, entrée en vigueur depuis l'admission des actions de la Société sur le marché *Eurolist* d'Euronext Paris.

Lors de sa réunion du 12 décembre 2008, le Conseil d'administration a adhéré aux « Recommandations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé » publiées par L'AFEP et le Medef le 6 octobre 2008.

En conséquence, le code Afep-Medef ainsi modifié, est celui auquel se réfère la Société pour ce qui concerne la rémunération de ses dirigeants mandataires sociaux. Il peut être consulté sur le site du Medef (www.medef.fr).

1.4 - Organisation et fonctionnement des comités spécialisés

Par décision en date du 8 novembre 2005, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité la création des trois comités suivants :

1.4.1 - Comité d'investissement

Le Comité d'investissement est composé de cinq (5) administrateurs : Monsieur Jean Paul Dumortier, président du comité, Monsieur Didier Brethes, Madame Evelyn Chow, Monsieur Barthélémy Raynaud et Monsieur Pieter Haasbroek.

Le Comité d'investissement assiste le Conseil d'administration en assurant un suivi de la stratégie d'investissements et de cessions de la Société et en étudiant les principales opérations. Il a pour mission d'étudier et d'émettre un avis sur tout projet d'investissement supérieur à 20 M€. Un dossier comprenant les aspects commerciaux, juridiques, techniques et financiers (calcul sur la rentabilité future des projets) est transmis aux membres du Comité d'investissement préalablement à toute réunion.

Le Comité d'investissement ne s'est pas réuni au cours de l'exercice 2008, aucun investissement d'un montant supérieur à 20 M€ n'ayant été projeté.

1.4.2 - Comité d'audit et de suivi des risques

Le Comité d'audit et de suivi des risques est composé de deux (2) administrateurs : Monsieur Serge Bayard, président du comité, et Monsieur Bruno de Scorbiac, étant précisé que le Directeur Général Délégué, chargé entre autres des finances, assiste aux réunions.

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

- (i) En ce qui concerne les comptes :
 - les méthodes et procédures comptables appliquées par la Société et le Groupe ;
 - les comptes sociaux et consolidés annuels et les commentaires qui les accompagnent avant que le Conseil d'administration en soit saisi ;
 - la nature, l'étendue et les résultats de la vérification des comptes par les commissaires aux comptes ;
 - les résultats intermédiaires et préliminaires ainsi que les commentaires qui les accompagnent ;
- (ii) En ce qui concerne le contrôle externe :
 - la procédure de choix des commissaires aux comptes ;
 - le niveau et la répartition des honoraires des commissaires aux comptes, l'importance et la nature des missions qu'ils effectuent en-dehors de leur mission de contrôle des comptes ;
- (iii) En ce qui concerne le contrôle interne et le contrôle des risques :
 - l'application satisfaisante des contrôles internes et des procédures de compte rendu d'information ;

- Il donne son avis sur l'organisation du contrôle interne. Il doit à cet effet être destinataire des rapports d'audit internes ou d'une synthèse périodique de ces rapports afin notamment d'apporter son assistance à la détection des risques majeurs ;
- les principaux risques financiers de la Société.

A cet effet, l'examen des comptes par le Comité d'audit et de suivi des risques doit être accompagné d'une note des commissaires aux comptes soulignant les points essentiels non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une note du Directeur Général Délégué chargé, entre autres, des finances décrivant l'exposition aux risques et les engagements hors bilan significatifs du groupe.

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, le Comité d'Audit et des Risques s'est réuni deux fois le 22 juillet 2008 pour l'arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2008 et le 4 février 2009 pour l'arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

1.4.3 - Comité des Nominations et des Rémunérations

Le Comité des Nominations et des Rémunérations est composé de trois administrateurs indépendants : Monsieur Robert Sursock, en qualité de président du comité, Monsieur Bernard Maillet, et Monsieur Pieter Haasbroek.

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

- (i) toute candidature de membre indépendant au Conseil d'administration ;
- (ii) toutes évolutions significatives des modes et montants de rémunération des dirigeants
- (iii) tous projets de révocation et de nomination des dirigeants ;
- (iv) les cas de succession en cas de vacance imprévisible ;
- (v) la politique générale d'attribution d'options et toutes propositions en matière d'attribution d'option d'achat ou de souscription d'actions au bénéfice des dirigeants.

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, le Comité des Rémunérations s'est réuni une fois le 7 novembre 2008.

1.5 - Rémunération des administrateurs et des mandataires sociaux

1.5.1 - Adhésion aux recommandations MEDEF-AFEP du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées

Comme indiqué ci-dessus, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 12 décembre 2008, a :

- pris connaissance des « Recommandations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés - dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé » publiées par L'AFEP et le Medef,
- a constaté que la rémunération des mandataires sociaux de la Société est conforme à ces recommandations,
- a décidé, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés, d'y adhérer et de veiller à leur application,

- a adopté le plan de rémunération des mandataires sociaux pour les années 2009 à 2011 élaboré en adéquation avec ces recommandations.

1.5.2 - Rémunérations et avantages en nature versés au titre de l'exercice 2008

Le 12 décembre 2008, le Conseil d'administration a fixé le montant des rémunérations variables et le nombre d'actions gratuites devant être octroyées aux dirigeants mandataires sociaux, selon les critères adoptés lors de sa réunion du 18 décembre 2007 ci-après rappelés.

Montants versés

Nom - Prénom- Fonction	Rémunération annuelle 2008 en K€			Actions gratuites 2008
	Part fixe	Part variable		
		Bonus sur Investissement	Bonus sur obj. financiers	
Jean-Paul Dumortier Président Directeur Général	175	0	21,6	1 836
Didier Brethes Directeur Général Délégué	140	0	21,6	1 566
Patrick Béghin Directeur Général Délégué	140	0	21,6	1 566

Rappel des critères de détermination de la rémunération variable

La rémunération variable est directement attachée à l'atteinte d'objectifs de performance. Elle comprend :

- d'une part, des bonus déterminés, l'un en fonction des investissements réalisés au cours de l'exercice, et le second en fonction de critères financiers, et
- d'autre part, l'attribution d'actions gratuites selon ces mêmes critères financiers.

Bonus sur investissement

Il était prévu qu'il soit octroyé dès lors que le montant des investissements réalisés par la Société et ses filiales au cours de l'exercice aurait été supérieur à 200 millions d'euros.

Le tableau ci-dessous rappelle les montants maxima du bonus sur investissements :

Bonus sur Investissements en K€	2007	2008
Jean-Paul Dumortier	40	40
Didier Brethes	40	40
Patrick Béghin	40	40

Bonus et actions gratuites obtenus en considération de critères financiers

La Société a déterminé un ensemble de critères devant être réunis, savoir :

- l'ANR par action,
- le bénéfice net par action, avant dotation ou reprise de dépréciation sur actifs immobiliers,
- le volume d'acquisition ; et
- le cours de bourse de l'action.

Chaque critère est doté d'un pourcentage de réalisation qui est de 0% s'il n'est pas atteint, de 80% si le premier niveau est atteint et de 100% si le deuxième niveau est atteint.
Enfin chaque critère est doté d'une pondération suivant son importance relative parmi les 4 objectifs. Le total des pondérations est de 100%.

Le tableau ci-dessous illustre, pour les exercices 2007 et 2008, les critères de déclenchement, les pourcentages applicables et les pondérations de chaque critère :

Critères de déclenchement	ANR par action en €	Bénéfice net /action en €	Acquisitions en M€	Cours Bourse en €
à 80 %				
2007	> = 132	> = 4,80	> 190	> = 132
2008	> = 143	> = 5,20	> 150	> = 143
à 100 %				
2007	> = 136	> = 5,70	> 210	> = 142
2008	> = 148	> = 6,20	> 200	> = 148
Pondération de chaque critère				
2007	30%	30%	30%	10%
2008	30%	30%	20%	20%

Ces critères ont constitué les critères de performance visant à déterminer, pour les dirigeants mandataires sociaux et le cadre dirigeant, au titre des exercices 2007 et 2008, un seuil de déclenchement de bonus et d'attribution d'actions gratuites.

Pour l'exercice 2008, le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué s'établissait comme suit :

Actions gratuites 2008 (en nombre)	
Jean-Paul Dumortier	3 400
Didier Brethes	2 900
Patrick Béghin	2 900
Bruno Kahan (cadre dirigeant)	2 900
Autres effectifs (sur décision du Président)	2 500

En outre, lors de sa réunion du 12 décembre 2008, le Conseil d'administration a adopté, conformément aux recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008, un plan de rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux sur trois années, de 2009 à 2011, et pour l'année 2009, a décidé de procéder à l'augmentation, à hauteur de 5 %, de leurs rémunérations fixes.

1.5.3 - Engagement de toute nature pris par la Société pour les mandataires sociaux : jetons de présence

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société, lors de sa réunion du 20 mars 2008, a fixé le montant global annuel des jetons de présence alloués aux membres du conseil d'administration à la somme de soixante mille euros (60.000 €).

Conformément aux dispositions de l'article L.225-45 du Code de commerce, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 12 décembre 2008, a décidé la répartition suivante des jetons de présence entre ses membres, en fonction de leur participation aux réunions du Conseil, et aux comités d'investissement, d'audit, et des nominations et des rémunérations.

Affectation des jetons de présence - exercice 2008	
Jean Paul Dumortier	5 000
Didier Brethes	5 000
Evelyn Chow	5 500
Serge Bayard	7 500
Bernard Maillet	6 500
Barthélémy Raynaud	4 000
Bruno de Scorbiac	7 500
Robert K. Sursock	4 000
Prédica représentée par Laurent Cazelles	2 000
Pieter Haasbroek	13 000
	60 000

1.5.4 - Montant des engagements de retraites et autres avantages

La Société n'a pris à l'égard des mandataires sociaux aucun engagement particulier à exécuter à l'occasion de la prise, du changement ou de la cessation de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci. Aucune provision n'a donc été constituée à ce titre dans les comptes de l'exercice 2008.

1.5.5 - Participation des mandataires sociaux dans le capital social

Echéance des options de souscription d'actions attribuées en 2005

Le Conseil d'administration, sur délégation de l'assemblée générale, a attribué aux dirigeants mandataires sociaux des options de souscription d'actions au titre de l'exercice 2005. Ces options sont échues depuis le 31 mars 2008 et n'ont pas donné lieu à souscription d'actions.

Autres instruments financiers donnant accès au capital détenus par les mandataires sociaux.

La Société a émis en juillet 2005, 400.000 BSA, chaque BSA permettant la souscription d'une action au prix de 94.86 €. Ces BSA sont exerçables du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2013, sous conditions d'atteinte de seuils concernant le montant du patrimoine détenu (300, 400, 500, 600 et 700 M€).

Une partie de ces BSA a été souscrite par les mandataires sociaux, savoir :

- 68 116 par Monsieur Jean-Paul Dumortier,
- 55 141 par Monsieur Didier Brethes,
- 19 035 par Monsieur Patrick Béghin,
- 51 508 par Monsieur Bernard Maillet
- 41 601 par Monsieur Robert K. Sursock

1.5.6 - Limitation aux pouvoirs du Directeur Général

Les statuts de la Société n'ont pas prévu de limitations des pouvoirs du Directeur Général.

2. Contrôle interne et gestion des risques de la Société

2.1 - Procédures de contrôle interne mises en place dans la Société

La Société a mis en place un dispositif de contrôle interne intégrant les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation, qui couvre l'intégralité de l'activité de la Société et de ses filiales (ci-après le "**Groupe**") et répond aux normes actuellement en vigueur.

2.1.1 - Définition et objectifs du contrôle interne

Le contrôle interne recouvre l'ensemble des procédures définies et mises en œuvre par la Direction Générale de la Société ayant pour vocation de garantir :

- la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- l'efficacité dans la conduite des opérations du Groupe ;
- le respect des lois et réglementations applicables ;
- la préservation du patrimoine du Groupe ;
- la prévention et la détection des fraudes.

Il est conduit par la Direction générale sous le contrôle du Conseil d'administration et mis en œuvre par les dirigeants et le personnel de la Société.

L'objectif général du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de la Société et du Groupe et les risques d'erreur ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers.

Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant pas fournir la garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés.

2.1.2 - Organisation du contrôle interne

Le contrôle interne du Groupe est organisé comme suit :

La Société centralise les fonctions de direction pour le Groupe. Dans ce cadre, ses missions principales sont :

- la définition de la stratégie et la conduite des affaires du Groupe ;
- la politique financière et l'optimisation de la trésorerie ;
- l'animation et la gestion ;
- la communication du Groupe ;

Le Président Directeur Général réunit de façon hebdomadaire les Directeurs Généraux Délégués et le Directeur Général Adjoint.

La Direction Générale examine et valide les principaux actes relatifs à la gestion de la Société.

Le Conseil d'administration prend toutes les décisions relatives à la gestion de la Société.

Les principaux acteurs du contrôle interne sont :

- le comité de direction, présidé par Monsieur Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général, qui a une compétence sur tous les éléments du contrôle interne et se réunit au moins une fois par mois ;
- les commissaires aux comptes, par les contrôles pouvant être menés dans le cadre de leurs missions.

2.1.3 - Principaux facteurs de risques – Procédures de contrôle interne relatives à chaque risque

Les principaux risques sont suivis par la Direction Générale, le Conseil d'administration et les Comités.

Les risques portant sur le patrimoine :

Les risques portant sur le patrimoine sont couverts par les dispositifs suivants :

- la souscription de polices d'assurance

Pour les immeubles faisant partie de son patrimoine ou utilisés par elle, la Société a souscrit pour son compte et celui de ses filiales, une Police d'assurance multirisque auprès d'une compagnie notoirement solvable. Cette police couvre largement les risques inhérents à la détention d'actifs immobiliers pour des montants substantiels, en ce compris une assurance perte d'exploitation en cas de sinistre affectant l'utilisation par les locataires des actifs immobiliers concernés.

- le respect des contraintes réglementaires

La Société, lors de ses acquisitions et pour ses immeubles en exploitation, s'assure :

- du respect des dispositions réglementaires d'urbanisme et de construction ;
- du respect du cadre réglementaire pour les chantiers des opérations en construction ou en rénovation ;
- le cas échéant de la conformité du chantier avec la démarche HQE ;
- de l'obtention de tous les rapports de contrôle des organismes de contrôle externes.

Un recensement du respect des obligations réglementaires par les locataires (assurance, visites techniques réglementaires) est systématiquement entrepris.

Les risques locatifs :

Le risque locatif est appréhendé par :

- le choix des locataires : préalablement à la signature d'un bail, une analyse de la solvabilité du prospect est menée. En cas d'incertitude, la décision de louer est prise par le Comité de Direction.
- l'obtention de garantie : en fonction de l'analyse du risque de solvabilité, un dépôt de garantie et/ou un cautionnement bancaire sont demandés.
- la commercialisation des immeubles est assurée par le Directeur Général Adjoint en charge de la commercialisation des actifs. En tant que de besoin, il fait appel à des commercialisateurs extérieurs.

Le suivi des charges et la re-facturation

Les charges de fonctionnement des immeubles sont suivies par la Direction Générale de la Société en liaison le cas échéant avec ses prestataires. Au cours du premier semestre de chaque année, la Société procède aux redditions des charges de l'exercice précédent.

Les risques juridiques

Les contrats de location sont rédigés sur la base d'un bail type. Une veille concernant la gestion des baux est effectuée.

Les risques financiers et comptables

L'activité de la Société est suivie de façon régulière. La Société établit un ensemble de documents financiers et de gestion lui permettant de suivre l'évolution de ses opérations et de ses résultats. Ces documents portent tant sur l'*asset management* des actifs immobiliers que sur la gestion et la structuration du passif de la société.

Les risques internes : risques informatiques, continuité d'exploitation, procédures.

La Société dispose d'un système d'informations, organisé de façon à sécuriser la gestion, l'échange et la conservation des données la concernant.

Un ensemble de modalités opérationnelles a été défini qui permet a priori, de limiter le risque de perte de données en cas d'incident majeur et de pouvoir ainsi assurer une continuité d'exploitation à bref délai.

La Société a notamment recours à un certain nombre de sous-traitants ou conseils dans des domaines sensibles, (juridique et informatique, principalement) de façon à dupliquer ou externaliser la gestion d'informations sensibles et assurer par ce biais une sauvegarde de ces données.

2.1.4 - Procédures et méthodes de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (comptes sociaux et comptes consolidés)

Le contrôle interne de l'information comptable et financière s'organise autour d'un certain nombre de modalités relatives aux outils et procédures comptables, au contrôle de gestion, à la mise en œuvre d'un suivi budgétaire et d'une modélisation prévisionnelle des flux futurs et de la communication financière.

Un certain nombre d'informations financières résultent d'informations communiquées par des sous-traitants, principalement administrateurs de biens et gestionnaires techniques qui ont la responsabilité de la gestion au quotidien de certains actifs immobiliers. Ces sociétés disposent elles-mêmes d'une organisation interne destinée à sécuriser la qualité de l'information qu'elles diffusent et répondent à un ensemble de missions précisément définies dans les contrats signés avec elles

Les comptes consolidés de la Société sont établis conformément au référentiel IFRS applicable aux exercices ouverts depuis le 1^{er} janvier 2008, adopté par l'Union Européenne, et a choisi la méthode de comptabilisation en juste valeur pour ses immeubles de placement.

A ce titre, elle a confié à deux prestataires indépendants distincts, d'une part, l'expertise de la valeur de ses actifs immobiliers, celle-ci étant réalisée pour l'issue de chaque semestre civil, et d'autre part, l'élaboration des comptes consolidés.

En outre, conformément à leur mission, les comptes font l'objet de contrôle par les commissaires aux comptes, avant et après leur clôture, et sont examinés, au regard notamment des observations des commissaires aux comptes par le Comité d'Audit et de suivi des risques, selon les principes rappelés au point 1.4.2 ci-dessus

2.2 - Diligences mises en œuvre et l'évaluation des procédures

2.2.1 - Diligences ayant permis la préparation du rapport sur le contrôle interne

Le présent rapport a fait l'objet de réunions de préparation associant le Président Directeur Général de la Société, les Directeurs généraux délégués et les Présidents des différents comités.

2.2.2 - Avancement des travaux d'évaluation et des procédures

La Société étudie la mise en place d'une base de données informatisée permettant le suivi de son activité d'*asset management* ainsi que la mise en place d'outils de gestion prévisionnelle.

2.2.3 - Défaillances ou insuffisances graves du contrôle interne le cas échéant

Néant.

3. Dispositions diverses

3.1 - Modalités de Participation des Actionnaires à l'Assemblée Générale

Les modalités de participation des Actionnaires à l'Assemblée générales sont définies à l'article 22 des statuts de la Sociétés.

3.2 - Publication des informations prévues par l'article L.225-100-3 du code de commerce

Chacune des informations prévues par l'article L.225-100-3 du code de commerce est mentionnée au rapport du Conseil à l'Assemblée Générale, qui sera lui-même accessible sur le site de la Société :

<http://www.fonciereparisfrance.fr>

12. Table de concordance

Afin de faciliter la lecture du présent document de référence, le tableau ci-dessous présente dans sa partie gauche les informations à inclure au minimum dans le présent document de référence en application des annexes I et XIX du Règlement (CE) n°809/2004 de la Commission du 29 avril 2004, et renvoie dans sa colonne de droite aux références correspondantes du présent document de référence.

Information à inclure au minimum en application des annexes I et XIX du Règlement (CE) n°809/2004 de la Commission du 29 avril 2004		
Ref.	Rubriques	Insertion dans le document de référence
1.	Personnes responsables	Partie IV, Section 10
1.1	Responsable du document de référence	Paragraphe 10.1
1.2	Attestation du responsable du document de référence	Section 10.1
2.	Contrôleurs légaux des comptes	Partie IV, Section 10
2.1	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur.	Paragraphe 10.2
2.2	Si des contrôleurs légaux ont démissionné, ont été écartés ou n'ont pas été re-désignés durant la période couverte par les informations financières historiques, divulguer les détails de cette information, s'ils sont importants.	Paragraphe 10.2
3.	Informations financières sélectionnées	Partie I, Section 1
3.1	Informations financières historiques sélectionnées pour l'émetteur, pour chaque exercice de la période couverte par ces informations financières historiques et pour toute période financière ultérieure, dans la même monnaie.	Section 1 – Chiffres-Clés
3.2	Si des informations financières ont été sélectionnées pour des périodes intermédiaires, des données comparatives couvrant la même période de l'exercice précédent doivent également être fournies ;	Section 1 – Chiffres-Clés (point 3)
4.	Facteurs de risque	Partie II, Section 5 (paragraphe 5.2)
5.	Informations concernant l'émetteur	
5.1	Histoire et évolution de la Société 5.1.1 la raison sociale et le nom commercial de l'émetteur 5.1.2 le lieu et le numéro d'enregistrement de l'émetteur 5.1.3 la date de constitution et de durée de vie de l'émetteur, lorsqu'elle n'est pas indéterminée 5.1.4 le siège social et la forme juridique de l'émetteur, la législation régissant ses activités, son pays d'origine, l'adresse et le numéro de téléphone de son siège statutaire (ou de son principal lieu d'activité s'il est différent de son siège statutaire) 5.1.5 les événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	Partie IV, Section 1
5.2	Investissements 5.2.1 Décrire les principaux investissements (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques jusqu'à la	5.2.1 : Partie II, Section 1, Paragraphes 1.1 à 1.3 5.2.2 : Partie II, Section 1, Paragraphes 1.5 5.2.3 : Partie II, Section 1, Paragraphe 5.3

	<p>date du document d'enregistrement</p> <p>5.2.2 Décrire les principaux investissements de l'émetteur qui sont en cours y compris la distribution géographique de ces investissements (sur le territoire national ou à l'étranger) et leur méthode de financement (interne ou externe)</p> <p>5.2.3 Fournir des renseignements concernant les principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont pris des engagements fermes</p>	
6.	Aperçu des activités	Partie I
6.1	<p>Principales activités</p> <p>6.1.1 Décrire la nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités – y compris les facteurs clés y afférents-, en mentionnant les principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques ; et</p> <p>6.1.2 mentionner tout nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché , et dans la mesure où le développement de nouveaux produits ou services a fait l'objet de publicité, indiquer l'état de ce développement.</p>	Partie I, Section 5 (Panorama des activités du Groupe)
6.2	Principaux marchés	Partie I, Section 5 (Panorama des activités du Groupe)
6.3	Lorsque les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2 ont été influencés par des événements exceptionnels, en faire mention.	Non renseignée car non applicable.
6.4	Si les affaires ou la rentabilité de l'émetteur en sont sensiblement influencées, fournir des informations, sous une forme résumée, concernant le degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication.	Partie I, Section 5 (Panorama des activités du Groupe), paragraphe 1
6.5	Indiquer tous les éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle.	Partie I, Section 5 (Panorama des activités du Groupe)
7.	Organigramme	Partie IV, Section 5
7.1	Si l'émetteur fait partie d'un groupe, décrire sommairement ce groupe et la place qu'y occupe l'émetteur.	Partie I, Section 8 (Organisation juridique)
7.2	Dresser la liste des filiales importantes de l'émetteur y compris leur nom, leur pays d'origine ou d'établissement ainsi que le pourcentage de capital et s'il est différent, le pourcentage des droits de vote qui y sont détenus.	Partie I, Section 8 Partie III, Annexes aux comptes consolidés (périmètre de consolidation)
8.	Propriétés immobilières, usines et équipements	Partie I, Partie II
8.1	Signaler toute immobilisation corporelle importante existant ou planifiée ainsi que les propriétés immobilières louées et toute charge majeure pesant dessus.	Partie I ; Section 6, Paragraphe 6.1
8.2	Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles.	Partie II, Section 4, Paragraphe 2

9.	Examen de la situation financière et du résultat	Partie II, Section 2
9.1	Situation financière	Paragraphes 2.1 (2.1.1 à 2.1.4) et 2.2
9.2	Résultat d'exploitation	Paragraphes 2.1 (2.1.1 à 2.1.4) et 2.2
9.2.1	Facteurs importants	Paragraphe 2.1.1
9.2.2	Lorsque les états financiers font apparaître des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets, expliciter les raisons de ces changements.	
9.2.3	Toute stratégie ou tout facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur.	
10.	Trésorerie et capitaux	Partie II, Section 2
10.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme).	Paragraphe 2.5
10.2	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie.	Paragraphe 2.5
10.3	Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur.	Partie II, Section 2, Paragraphe 2.1.4
10.4	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur.	Non applicable
10.5	Information concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1.	Non applicable
11.	Recherche et développement, brevets et licences	Partie I, Section 5, Paragraphe 5.1
12.	Information sur les tendances	Partie II, Section 2
12.1	Principales tendances ayant affecté la production, la vente et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la date du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement.	Partie II, Section 2, Paragraphe 2.4
12.2	Toute tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	Partie II, Section 2, Paragraphe 2.4 Partie II, Section 5, Paragraphe 5.1
13.	Prévisions ou estimations de bénéfices	Non renseignée car non applicable
14.	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale	Partie II, Section 3, paragraphe 3.1 et 3.2 (3.2.1)
14.1	Nom, adresse professionnelle, et fonctions dans la société émettrice, des mandataires sociaux	Partie I, Section 3 Partie II, Section 3, paragraphe 3.2
14.2	Conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration, de direction, de surveillance et de la direction générale	Non applicable
15.	Rémunérations et avantages	Partie II, Section 3.3
15.1	Montant de la rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales pour les services de tout type qui ont leur ont été fournis par cette personne.	Partie II, Section 3, paragraphe 3.3

15.2	Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	Partie II, section 3.3, paragraphe 3.3 (3.3.4)
16.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	Partie II, Section 3
16.1	La date d'expiration du mandat actuel de cette personne, le cas échéant, et la période durant laquelle elle est restée en fonction.	Partie II, Section 3, paragraphe 3.2 (3.2.1)
16.2	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat, ou une déclaration négative appropriée.	Partie II, Section 3, paragraphe 3.2 (3.2.2)
16.3	Information sur le comité d'audit et le comité des rémunérations de l'émetteur, y compris le nom des membres de ces comités et un résumé du mandat en vertu duquel ils siègent.	Partie II, Section 3, paragraphe 3.2 (3.2.3)
16.4	Déclaration indiquant si l'émetteur se conforme ou non, au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur dans son pays d'origine.	Partie II, Section 3, paragraphe 3.2 (3.2.2)
17.	Salariés	Partie II, Section 4,
17.1	Nombre de salariés	Partie II, Section 4, paragraphe 4.1 (4.1.1)
17.2	Participations et stock-options	Partie II, Section 4, paragraphe 4.2 (4.1.2)
17.3	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Partie II, Section 4, paragraphe 4.2 (4.1.2)
18.	Principaux actionnaires	Partie II, Section 6
18.1	Dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur, donner le nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance, qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur qui doit être notifié en vertu de la législation nationale applicable à celui-ci ainsi que le montant de la participation ainsi détenue, ou en l'absence de telles personnes, fournir des déclarations négatives appropriées.	Partie II, Section 6, paragraphe 6.2
18.2	Droits de vote différents ou déclaration négative appropriée.	Partie IV, Section 2, paragraphe 2.1
18.3	Dans la mesure où ces informations sont connues de l'émetteur, indiquer si celui-ci est détenu ou contrôlé, directement ou indirectement, et par qui ; décrire la nature de ce contrôle et les mesures prises pour qu'il ne soit pas exercé de manière abusive.	
18.4	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait à une date ultérieure entraîner un changement de son contrôle.	Pacte d'actionnaires Partie IV, Section 4
19.	Opérations avec des apparentés	Partie IV, Section 6
20.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	Partie III
20.1	Informations financières historiques	Partie III, Section 3
20.2	Informations financières pro forma	Non applicable
20.3	Etats financiers annuels consolidés	Partie III, Section 1
20.4	Vérifications des informations financières historiques annuelles	Partie III, Section 4
20.5	Date des dernières informations financières	Partie IV, Section 10, paragraphe 10.3
20.6	Informations financières intermédiaires et autres.	
20.7	Politique de distribution des dividendes / informations historiques	Partie II, Section 6 paragraphe 6.3.1
20.8	Procédures judiciaires ou d'arbitrage.	Partie IV, Section 8

20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale.	Partie II, Section 2, paragraphe 2.1.5
21.	Informations complémentaires	Partie IV
21.1	Capital social	Partie IV, Section 2
21.1.1	Montant du capital social souscrit	Partie IV, Section 2, paragraphe 2.2 (2.2.1)
21.1.2	Actions non représentatives du capital	Partie IV, Section 2
21.1.3	Actions détenues par l'émetteur lui-même, ou en son nom, ou par ses filiales	Partie IV, Section 2,
21.1.4	Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription avec mention des conditions et des modalités de conversion, d'échange ou de souscription.	Partie IV, Section 2, paragraphe 2.2 (2.2.2)
21.1.5	Information sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	Partie IV, Section 2
21.1.6	Information sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent.	Partie IV, Section 2
21.1.7	Historique du capital pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence.	Partie II, Section 6, paragraphe 6.2
21.2	Acte constitutif et statuts	Partie IV, Section 2
21.2.1	Objet social de l'émetteur	Partie IV, Section 2, paragraphe 2.1
21.2.2	Toute disposition contenue dans l'acte constitutif, les statuts, une charte ou un règlement de l'émetteur concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance	Partie II, Section 3, paragraphe 3.2.2
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes.	Partie IV, Section 2, paragraphe 2.1
21.2.4	Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires et, lorsque les conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit, en faire mention.	Partie IV, Section 2, paragraphe 2.1
21.2.5	Conditions régissant la manière dont les assemblées générales extraordinaires des actionnaires sont convoquées, y compris les conditions d'admission.	Partie IV, Section 2, paragraphe 2.1
21.2.6	Décrire sommairement toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui pourrait avoir pour effet de retarder de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.	Partie IV, Section 2, paragraphe 2.1
21.2.7	Indiquer, le cas échéant, toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au dessus duquel toute participation doit être divulguée.	Partie IV, Section 2, paragraphe 2.1
21.2.8	Conditions imposées par l'acte constitutif, les statuts, une charte ou un règlement, régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit.	Partie IV, Section 2, paragraphe 2.2.2
22.	Contrats importants	Partie IV, Section 7
23.	Informations provenant de tiers, déclaration d'experts et déclaration d'intérêts	Partie IV Section 9
24.	Documents accessibles au public	Partie IV, Section 10, paragraphe 10.4
25.	Informations sur les participations	Partie II, Section 2, paragraphe 2.3 / Partie III, Annexes aux comptes consolidés
26.	Liste des émetteurs spécialistes : sociétés immobilières	Partie IV, Section 9

Tableau de concordance "Rapport financier annuel" / "Document de référence"		
Informations requises par le rapport financier annuel	Document de Référence	
Rubriques	Partie	Section/ paragraphe
1. Comptes annuels	3	section 3
2. Comptes consolidés	3	section 2
3. Rapport de gestion	2	
Informations mentionnées à l'article 225-100 du Code de commerce	2	Section 1 à Section 7
Informations mentionnées à l'article 225-100-3 du Code de commerce	2	Section 6, paragraphe 6.5
Informations mentionnées à l'article 225-211 du Code de commerce (tableau des délégations)	4	Section 2
4. Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du document financier annuel	4	Section 10, paragraphe 10.1
5. Rapports des contrôleurs légaux des comptes	3	Section 4
6. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	4	Section 10, paragraphe 10.2
7. Rapport sur les procédures de contrôle interne (article L. 225-37 du Code de commerce)	4	Section 11