



Foncière Paris France  
Société anonyme au capital de 90 279 900 euros  
Siège social : 26, boulevard Malesherbes, 75008 Paris  
414 877 118 RCS Paris

## DOCUMENT DE REFERENCE ET RAPPORT FINANCIER 2007



En application de son Règlement général, notamment de l'article 212-23, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de référence le 23 avril 2008 sous le numéro R.08-30. Ce document ne peut 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.

Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été effectué après que l'Autorité des marchés financiers a vérifié si « *si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique pas l'authentification par l'Autorité des marchés financiers des éléments comptables et financiers présentés.

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 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.

---

## TABLE DES MATIERES

<b><u>PARTIE I : PRESENTATION DU GROUPE</u></b>	p. 6
<b>Le message du Président</b>	p. 6
<b>1. Nos points forts</b>	p. 7
<b>2. Direction et contrôle</b>	p. 8
<b>3. Chiffres-clés financiers 2007</b>	p. 9
<b>4. Chiffres-clés du patrimoine</b>	p. 16
<b>5. Panorama des activités du Groupe</b>	p. 17
1- Présentation générale	p. 17
2- Stratégie du groupe	p. 19
3- Présentation du marché du groupe	p. 19
4- Réglementation applicable aux activités du groupe	p. 19
<b>6. Patrimoine</b>	p. 26
1- Les actifs	p. 26
2- Principaux locataires et principaux immeubles	p. 34
<b>7. Développement durable</b>	p. 35
<b>8. Organisation juridique</b>	p. 36
<b>9. Economie et finances</b>	p. 37
<b><u>PARTIE II : INFORMATIONS FINANCIERES – RAPPORT DE GESTION</u></b>	p. 38
<b>1. ACTIVITES ET FAITS MARQUANT EXERCICE 2007 ET POST-CLOTURE</b>	p. 38
1.1 INVESTISSEMENTS REALISES AU COURS DE L'EXERCICE	p. 38
1.2 AUGMENTATION DE CAPITAL	p. 39
1.3 FINANCEMENT	p. 40
1.4 MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	p. 40
1.5 EVENEMENTS POST-CLOTURE	p. 40
<b>2. RESULTATS DES ACTIVITES</b>	p. 41
2.1 RESULTATS CONSOLIDES DU GROUPE FONCIERE PARIS FRANCE	p. 41
2.1.1 Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats	p. 41
2.1.2 Analyse de la croissance	p. 41
2.1.3 Analyse de la rentabilité	p. 41
2.1.4 Analyse de la structure financière	p. 41

-	Situation financière	p. 41
-	Capitaux de l'émetteur	p. 42
-	Flux de trésorerie	p. 42
-	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. 44
2.2	RESULTATS SOCIAUX DE LA SOCIETE FONCIERE PARIS FRANCE	p. 44
2.2.1	Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats	p. 44
2.2.2	Analyse de la croissance	p. 44
2.2.3	Analyse de la rentabilité	p. 44
2.2.4	Analyse de la structure financière	p. 45
2.3	PRINCIPALES FILIALES	p. 45
2.4	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	p. 46
2.5	TRESORERIE ET CAPITAUX DU GROUPE	p. 46
<b>3.</b>	<b>GOVERNEMENT D'ENTREPRISE</b>	p. 47
3.1	DIRECTION DE LA SOCIETE	p. 44
3.2	CONSEIL D'ADMINISTRATION	p. 44
3.2.1	Composition du Conseil d'administration et liste des mandats de chaque administrateur	p. 48
3.2.2	Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration	p. 44
-	Organisation du Conseil d'administration	p. 44
-	Délibérations du Conseil d'administration	p. 44
-	Pouvoirs du Conseil d'administration	p. 44
-	Missions	p. 53
-	Bilan d'activité	p. 54
3.2.4	Comités spécialisés	p. 54
-	Comité d'audit et de suivi des risques	p. 54
-	Comité des nominations et des rémunérations	p. 55
-	Comité d'Investissement	p. 56

3.3	REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE VERSES AUX MANDATAIRES SOCIAUX	p. 56
3.3.1	Rémunérations et avantages en nature versés	p. 56
3.3.2	Critères de calcul des rémunérations variables et attribution d'actions gratuites	p. 56
3.3.3	Rémunération des administrateurs : jetons de présence	p. 57
3.3.4	Montants des engagements de retraites et autres avantages	p. 58
3.3.5	Options de souscription d'actions des dirigeants	p. 58
<b>4.</b>	<b>DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	p. 58
4.1	INFORMATIONS SOCIALES	p. 58
4.1.1	Effectifs du Groupe	p. 58
4.1.2	Accords de participations, options de souscription d'actions et actions gratuites	p. 59
4.1.3	Equipe et politique de ressources humaines	p. 61
4.2	INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	p. 61
<b>5.</b>	<b>PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES</b>	p. 62
5.1	PERSPECTIVES	p. 62
5.2	FACTEURS DE RISQUES ET ASSURANCES	p. 62
5.2.1	Risques industriels et environnementaux	p. 63
5.2.2	Risques juridiques	p. 68
5.2.3	Risques de marché	p. 70
5.2.4	Assurances et couverture des risques	p. 73
5.2.5	Gestion des risques	p. 74
<b>6.</b>	<b>CAPITAL ET ACTIONNARIAT DU GROUPE</b>	p. 75
6.1	INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL	p. 75
6.2	ACTIONNARIAT DU GROUPE	p. 76
6.3	DIVIDENDES VERSES AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES	p. 81
6.3.1	Politique de distribution des dividendes	p. 81
6.3.2	Tableau de distribution des dividendes sur les trois derniers exercices	p. 81
6.4	OPERATIONS AFFERENTES AUX TITRES DE LA SOCIETE	p. 81
6.5	INFORMATIONS DIVERSES	p. 84

7.	ASSEMBLE GENERALE ANNUELLE DU 20 MARS 2008	p. 85
----	--	-------

**PARTIE III : INFORMATIONS FINANCIERES – COMPTES** p. 98

1.	COMPTES CONSOLIDES	p. 98
----	--------------------	-------

2.	COMPTES SOCIAUX	p.128
----	-----------------	-------

3.	TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES	p.146
----	-------------------------------------	-------

4.	RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	p.147
----	---------------------------------------	-------

**PARTIE IV : INFORMATIONS JURIDIQUES** p.156

1.	INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL (DENOMINATION SOCIALE, IMMATRICULATION, DUREE D'EXISTENCE....)	p.156
----	---	-------

2.	CAPITAL SOCIAL ET STATUTS	p.157
----	---------------------------	-------

2.1	STATUTS	p.157
-----	---------	-------

2.2	CAPITAL SOCIAL	p.161
-----	----------------	-------

3.	NANTISSEMENTS - HYPOTHEQUES	p.166
----	-----------------------------	-------

4.	PACTE D'ACTIONNAIRES	p.167
----	----------------------	-------

5.	ORGANIGRAMME DU GROUPE	p.167
----	------------------------	-------

6.	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	p.167
----	--------------------------------	-------

7.	CONTRATS IMPORTANTS	p.167
----	---------------------	-------

8.	PROCEDURE JUDICIAIRE ET ARBITRAGE	p.167
----	-----------------------------------	-------

9.	EXPERTISE	p.167
----	-----------	-------

10.	PERSONNES RESPONSABLES – ACCES A L'INFORMATION FINANCIERE	p.168
-----	---	-------

10.1	RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIERE	p.168
------	---	-------

10.2	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	p.168
------	--------------------------------	-------

10.3	CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE	p.170
------	--	-------

10.4	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	p.171
------	---------------------------------	-------

11.	RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL	p.171
-----	---------------------------------	-------

12.	TABLE DE CONCORDANCE	p.190
-----	----------------------	-------

## **PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DU GROUPE**

### **LE MESSAGE DU PRESIDENT**

Dans l'univers des sociétés foncières cotées, votre Société entend rester une valeur de rendement et de croissance en ayant pour objectif permanent l'accroissement de sa performance dans le temps.

Elle exploitera pour cela, en conformité avec ses objectifs, toutes les opportunités qui se présenteront sur le marché de 2008, tant en matière locative que sur le marché de l'investissement.

En 2007, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise dans la région parisienne a continué de progresser assez fortement, soutenu par l'importance de la demande locative et par les abondantes liquidités disponibles. Toutefois, à partir de septembre, à la suite de la crise du système bancaire intervenue cet été, un infléchissement a été constaté avec notamment :

- une légère baisse du volume des transactions ;
- la disparition de certains acteurs court terme spécialisés dans les acquisitions de portefeuilles utilisant un fort effet de levier bancaire ;
- une stabilisation, puis une légère augmentation des taux de capitalisation.

Votre Société s'intéresse plus particulièrement à des actifs immobiliers à haut niveau de rendement locatif (bureaux, parcs d'activités et entrepôts de proximité) situés dans Paris ou sa proche périphérie, de taille moyenne, entre 3 et 50 M€.

En 2007, elle a poursuivi sa politique d'investissement, portant la valeur de son patrimoine de 250 M€ fin 2006 à 428 M€ fin 2007. Extrêmement sélective dans ses acquisitions, elle a renforcé ses exigences de rendement, quitte à ralentir provisoirement son rythme de développement, pour prendre en compte l'évolution de la crise financière, notamment en matière de crédit bancaire.

Votre Société a augmenté son capital avec succès en avril dernier, levant 141 M€ sur la base d'un prix d'émission de 130 € par action. Elle possédait en fin d'année 2007, 58 M€ de trésorerie disponible et son ratio de LTV était de 24%.

Foncière Paris France est donc en situation de poursuivre de façon active son développement en 2008, en profitant d'un marché où devraient apparaître de nouvelles opportunités. Sa croissance sera par ailleurs soutenue par l'entrée en phase de réalisation de 2 développements préparés tout au long de l'année 2007 :

- Mediacom 3, situé à Saint Denis, qui sera un des premiers immeubles de bureaux français à énergie zéro ;
- Les Studios du Lendit, dont le lancement de la première tranche interviendra cette année avec la construction de deux immeubles de studios de télévision et d'un immeuble de bureaux.

Votre Société va également procéder courant 2008 à la réhabilitation de l'ensemble immobilier «Rueil 250» situé à Rueil Malmaison avant de le livrer à un nouvel occupant.

Enfin, votre Société entend initier à compter de cette année, une politique d'arbitrage visant à céder des actifs ayant atteint leur maturité.

Au plan boursier, votre Société a connu, comme la plupart des autres sociétés foncières, une année assez décevante avec un cours de clôture de fin décembre 2007 de 118 €, en retrait par rapport à celui de fin décembre 2006 (132 €).

Malgré ce contexte mitigé, les résultats financiers de votre Société apparaissent très satisfaisants :

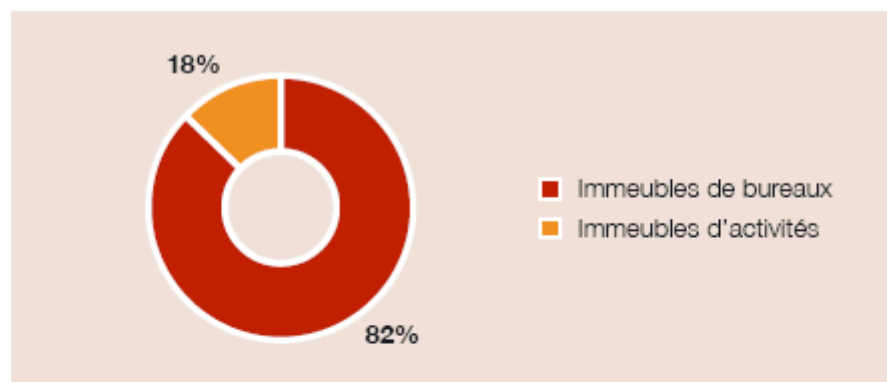
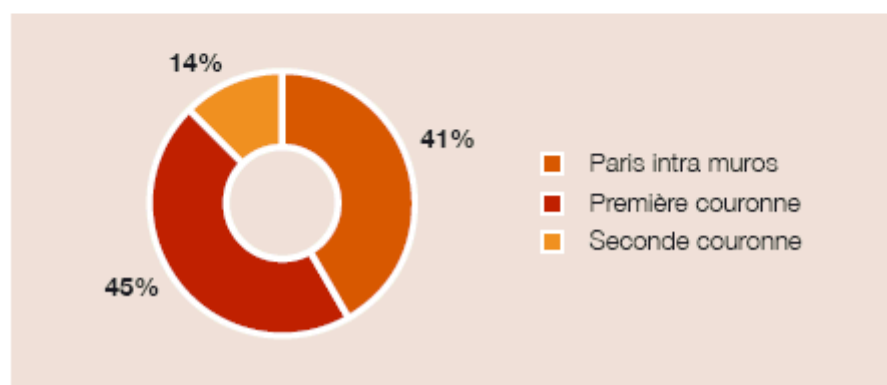
- L'ANR par action progresse de façon significative pour s'établir à 144,4 € par action contre 126 € fin 2006 ;
- Le résultat consolidé est également en hausse sensible à 41 M€.

Dans ces conditions, il est proposé à votre assemblée générale de voter un dividende par action de 5,50 € soit une progression de 30% par rapport à celui de l'an dernier.

## 1. NOS POINTS FORTS

# Un vecteur d'investissement particulièrement intéressant

Avec un patrimoine diversifié d'actifs immobiliers tertiaires de 428 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.



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 CONTROLE**

**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 59 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 49 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.

Depuis une quinzaine d'années, il s'est consacré au développement de grands projets d'immobilier d'entreprise : en Europe Centrale (60.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de bureaux et d'activités). Il est âgé de 60 ans, diplômé en droit, en urbanisme et sciences politiques.

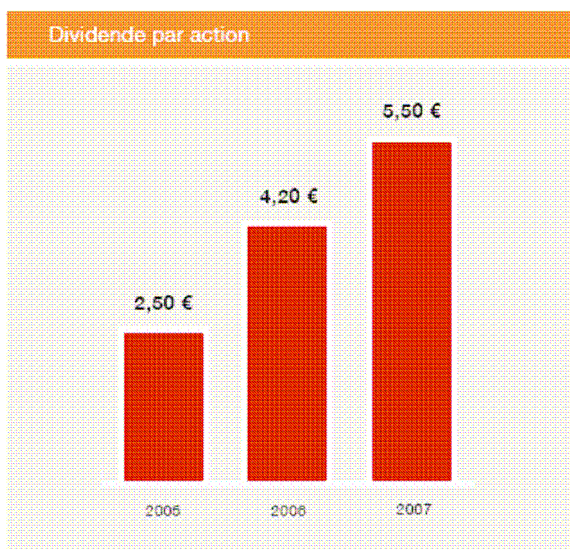
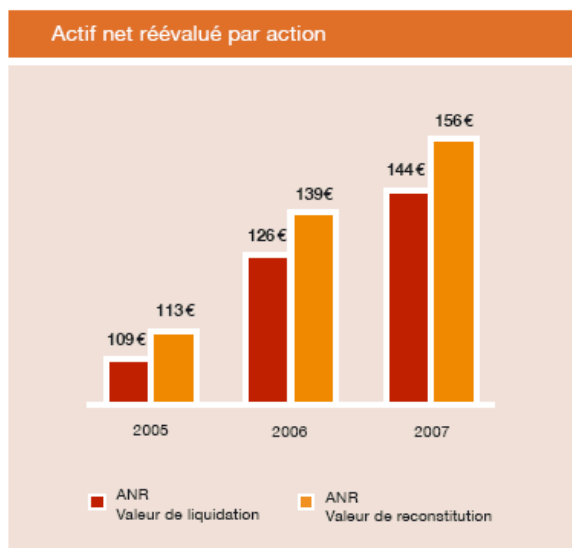
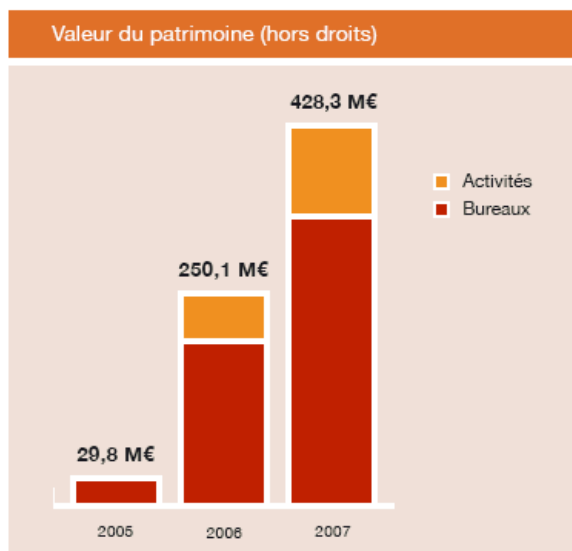
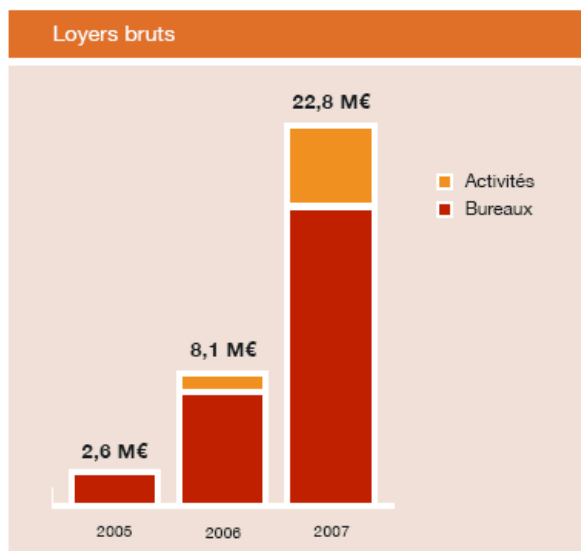
La Société est représentée à l'égard des tiers par Monsieur Jean-Paul Dumortier, Directeur Général, qui exerce également la fonction de Président du Conseil d'administration de la Société.

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.

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-CLES FINANCIERS 2007

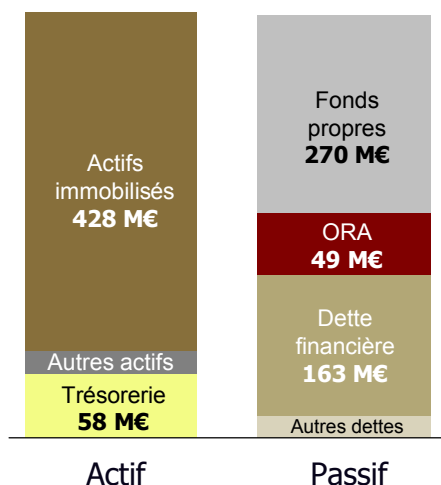


\*Année 2006 : « Loyers bruts » et « Résultat net consolidé » sont présentés sur la base de l'année civile de 12 mois reconstituée.

La progression des loyers est de 182.7% entre l'année 2006 « reconstituée » et l'année 2007. Elle provient à hauteur de 47.9% des acquisitions 2007, de 124.1% de l'effet année pleine des immeubles existants au 31 décembre 2006 et de 10.7% de la hausse des loyers.

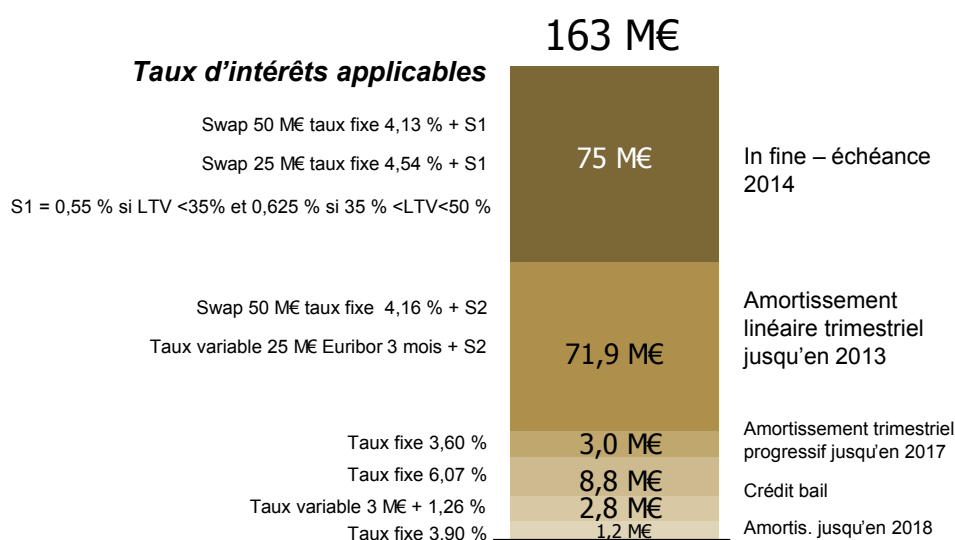
La progression de la valeur du patrimoine hors droits entre le 31 décembre 2006 et le 31 décembre 2007 de 71.2% provient pour 7.9% de l'augmentation de valeur des immeubles existants à fin 2006 et pour 63.3% des acquisitions opérées lors de l'exercice 2007.

### **Bilan au 31 décembre 2007**



La Société dispose au 31 décembre 2007 d'une structure financière solide avec 319 M€ de fonds propres et quasi fonds propres et un endettement, net de trésorerie disponible, de 105 M€. Son portefeuille d'actifs valorisé en valeur liquidative (hors droits) représente 428.3 M€. Ce portefeuille génère en année pleine de l'ordre de 20 M€ de cash flow disponible après charges financières liées à l'endettement, soit environ 8.8€ par action sur la base du capital dilué des OSRA.

### **Structure de la dette au 31 décembre 2007**



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. La durée moyenne de la dette au 31 décembre 2007 était de 6 années et le coût moyen en 2007 est ressorti à 4.7%.

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

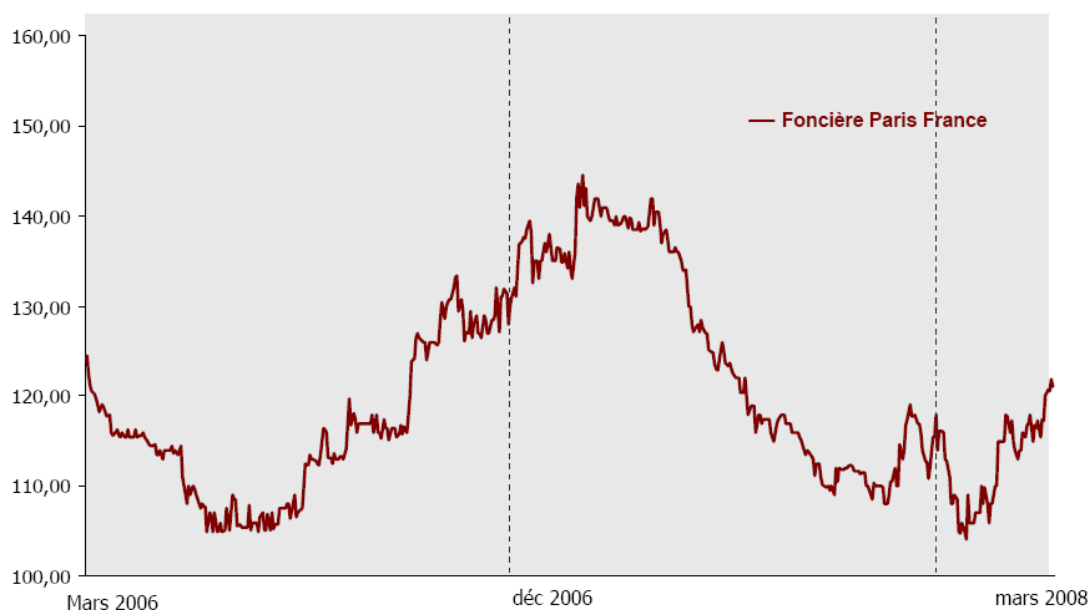
Les actions de Foncière Paris France sont cotées sur NYSE Euronext Paris, Compartiment B depuis le 27 mars 2006.

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 2007 à 213,1M€.

La performance boursière de la Société depuis son introduction en bourse du 27 mars 2006 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 €



La Société a réalisé une augmentation de capital d'un montant total de 141 M€ sur la base d'un prix d'émission de 130 € par action courant avril 2007.

Le cours du 31/12/2007 présente une décote de 18,3 % 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 2007. Les principaux éléments synthétiques de sa situation financière sont les suivants :

### **Bilan consolidé résumé en M€ au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2006**

<b>Actif</b>	<b>31/12/07</b>	<b>31/12/06</b>	<b>Passif</b>	<b>31/12/07</b>	<b>31/12/06</b>
<i>Immobilisations corporelles</i>	2,0	0,3	<i>Fonds propres</i>	270,4	60,6
<i>Immeubles de placement</i>	428,3	250,1	<i>ORA</i>	49,0	85,0
<i>Autres actifs</i>	10,1	14,2	<i>Dette financière</i>	162,7	113,6
<i>Trésorerie et équivalents</i>	57,8	7,5	<i>Autres dettes</i>	16,1	12,9
<b>TOTAL</b>	<b>498,2</b>	<b>272,1</b>	<b>TOTAL</b>	<b>498,2</b>	<b>272,1</b>

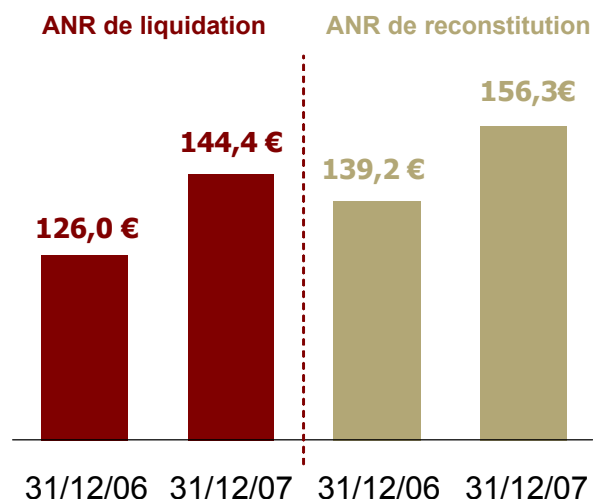
### **Compte de résultat consolidé résumé en M€ au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2006**

	<b>31/12/07</b>	<b>31/12/06</b>
	12 mois	9 mois
<b>Loyers nets</b>	<b>21,9</b>	<b>7,1</b>
Charges d'exploitation	3,3	1,5
Résultat courant	18,6	5,6
Variation de juste valeur	29,5	12,5
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>48,1</b>	<b>18,1</b>
Charges financières	-7,1	-2,5
Impôts	0,0	4,0
<b>Résultat net</b>	<b>41,0</b>	<b>19,6</b>

### **Tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2006**

<i>M€</i>	<b>31/12/07</b>	<b>31/12/06</b>
	12 mois	9 mois
Variation de trésorerie liée à l'activité	23,3	-2,7
Variation de trésorerie liée aux investissements	-90,7	-145,9
Augmentation de capital	137,3	0,0
Variation des financements externes	-22,5	123,1
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>47,4</b>	<b>-25,5</b>
Trésorerie à l'ouverture	7,5	33,0
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>54,9</b>	<b>7,5</b>

## 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 2007 à partir des données des comptes consolidés (le calcul du capital dilué ne tient pas compte des actions pouvant résulter de l'exercice des options et des BSA).

En conséquence, l'ANR de liquidation correspond à la valeur des capitaux propres du bilan consolidé augmentée du montant des obligations remboursables en actions (ORA) 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 ORA 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 6.20% de la valeur économique des actifs immobiliers qui correspond aux frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires et frais annexes).

L'ANR de liquidation s'établit à 321 M€. Il est calculé sur la base de la valorisation hors droit des actifs immobiliers retenue par l'expert au 31/12/2007, soit 428,3 M€ qui est prise en compte en juste valeur dans les comptes consolidés.

L'ANR de reconstitution s'élève quant à lui à 347 M€.

Sur ces bases de capital dilué, l'actif net réévalué par action, en valeur de liquidation (ou hors droits) est de 144,4 € et l'ANR par action en valeur de reconstitution (ou droits inclus) s'élève à 156,3 €.

### **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 2007 et porte sur la totalité des 39 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 recouplement avec des prix au m<sup>2</sup> 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, le taux retenu est 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.

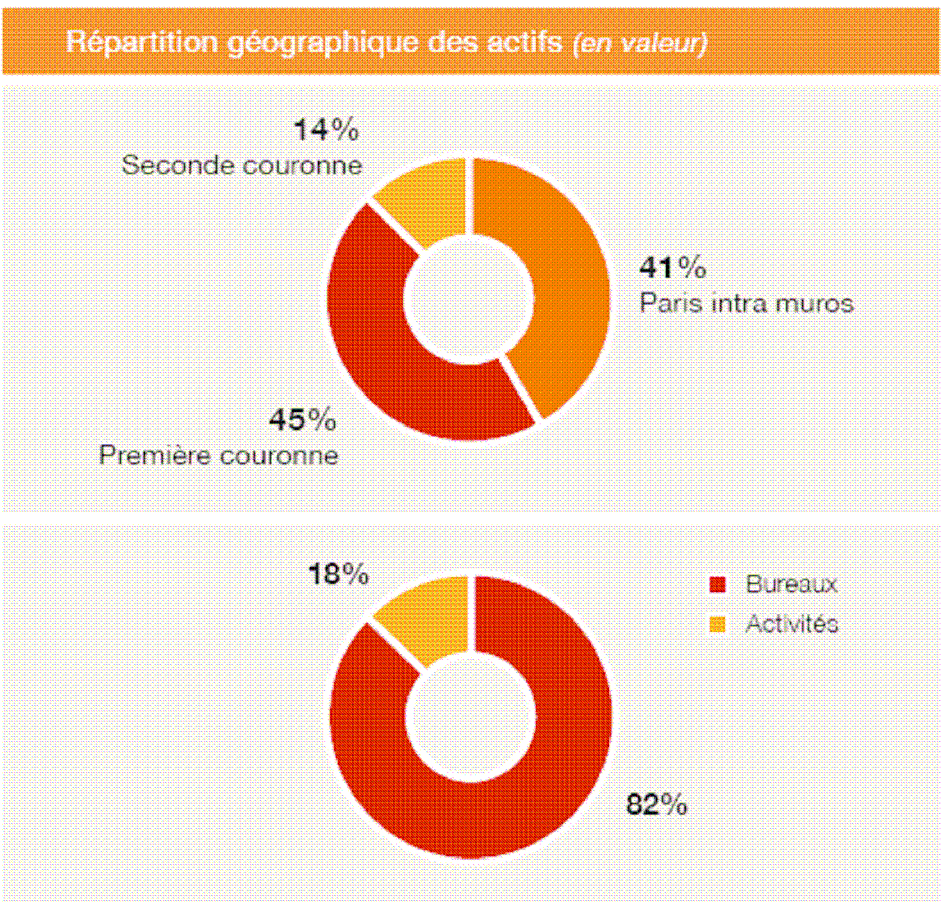
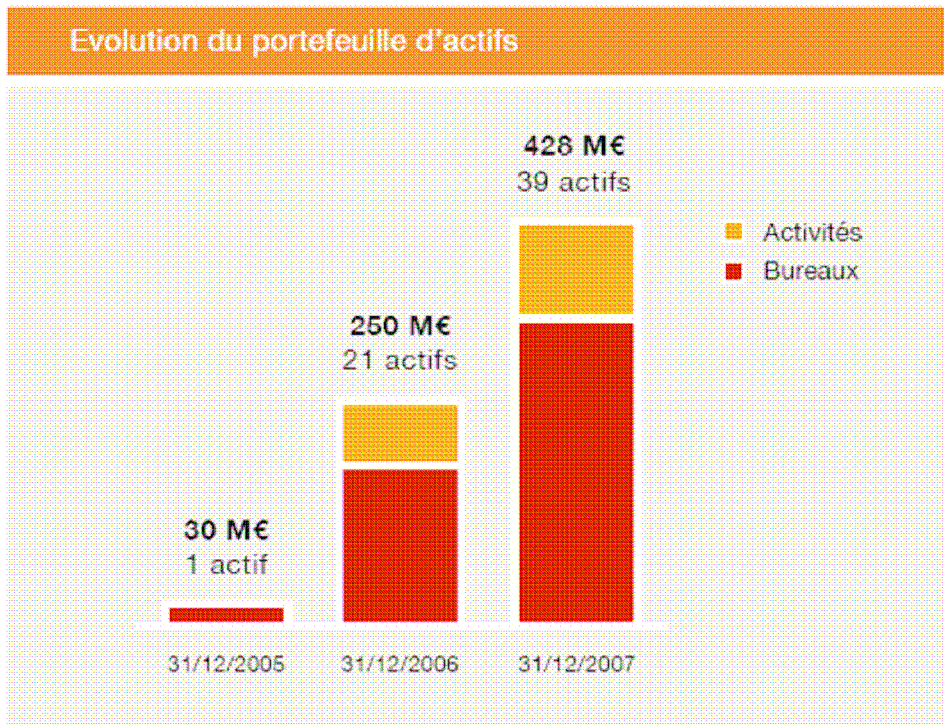
Les valeurs de réalisation s'entendent donc hors droits et hors frais.

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 cette 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-CLES DU PATRIMOINE



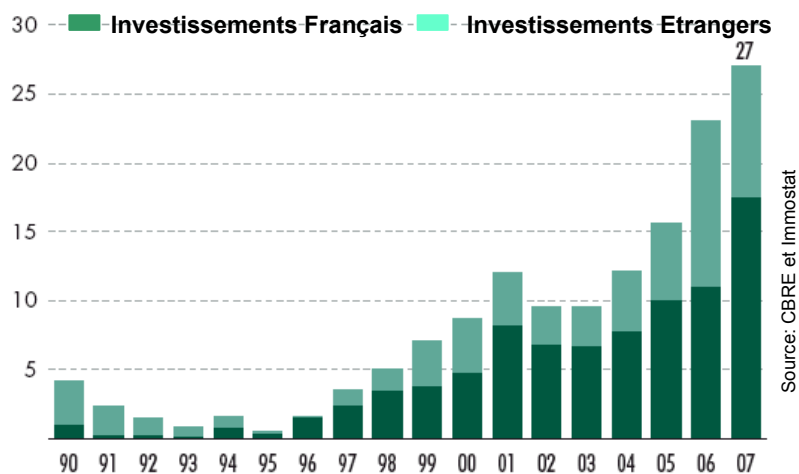


## 5. PANORAMA DES ACTIVITES DU GROUPE

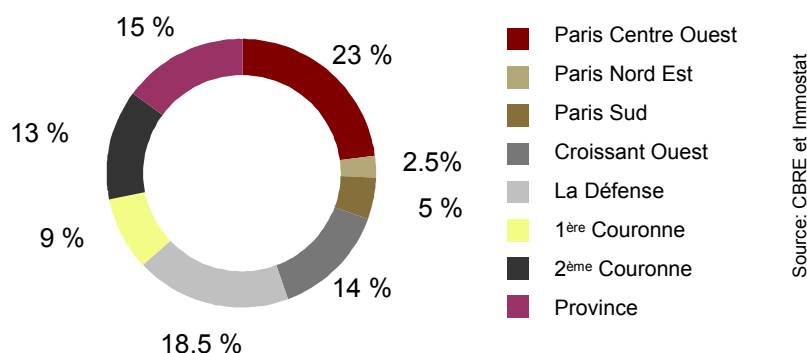
### 1. Présentation générale

La Société exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de louer, des actifs immobiliers. 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.

#### Montant global de l'investissement en immobilier d'entreprise en France (en milliards d'euros)



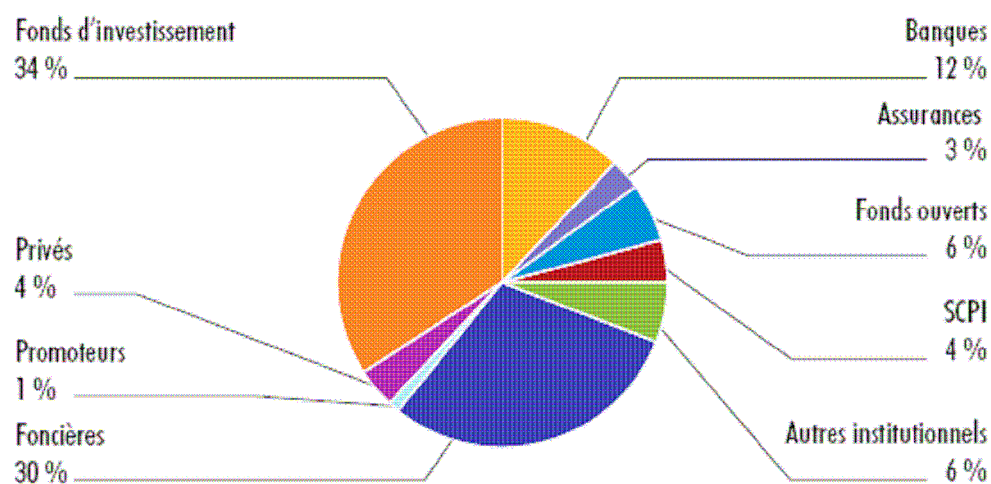
L'année 2007 avec 27 milliards d'euros a été une année record pour le marché de l'investissement.



Les volumes d'investissement sont particulièrement élevés en région parisienne depuis plusieurs années avec un rôle important de la part des sociétés foncières cotées.

## Volumes d'investissements : Typologie des acquéreurs en 2007

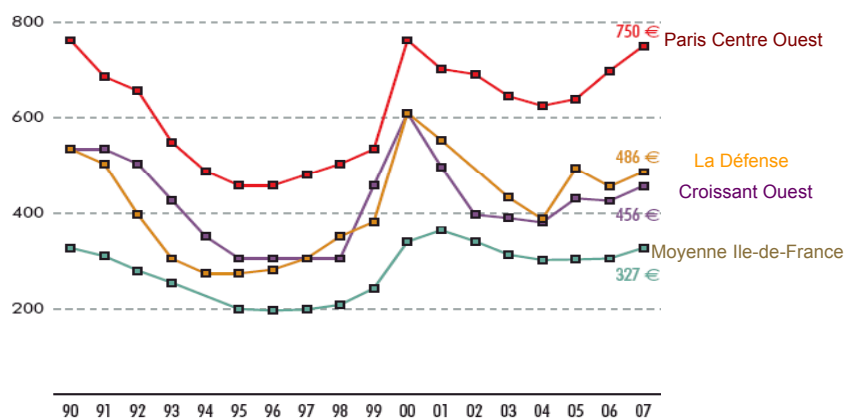
### TYPLOGIE DES ACQUÉREURS EN 2007



Source : CB Richard Ellis

Le rôle des sociétés foncières cotées s'est sensiblement accru au cours des dernières années, et représente sur les deux dernières années plus de 30% du volume d'investissement en immobilier tertiaire.

### Marché locatif : Evolution du loyer moyen pondéré des bureaux neufs ou restructurés en Ile de France



Le marché locatif des bureaux en région parisienne est de l'avis de la plupart des experts bien équilibré entre l'offre et la demande, un point bas pour les valeurs locatives ayant été atteint en 2004/2005 avec une légère hausse depuis.

L'année 2007 a été marquée par une hausse sensible des loyers prime QCA et une hausse plus modérée des loyers de bureaux des autres zones tertiaires d'Ile-de-France.

L'ensemble des zones tertiaires, sauf exception, s'inscrit dans une tendance à une légère diminution des taux de vacance.

## **2. Stratégie du Groupe**

La Société adapte ses objectifs d'investissement en fonction de son environnement notamment financier dont elle cherche à anticiper les conséquences sur le marché immobilier afin d'en tirer le meilleur parti.

Ainsi, dans le contexte de la crise financière amorcée au cours de l'été 2007, elle a préféré réduire son objectif de programme d'investissement en 2007 aux environs de 160 M€ du fait d'une plus grande sélectivité de ses opérations d'investissement. En outre, elle a exprimé sa volonté de se situer de façon plus opportuniste dans la perspective d'un éventuel retournement des prix des actifs immobiliers tertiaires en région parisienne qui pourrait intervenir dans le courant de l'année 2008.

La Société poursuit actuellement sa stratégie consistant à l'établissement d'un portefeuille d'actifs immobiliers tertiaires, principalement immeubles de bureaux et d'activités, situés en région parisienne, d'une taille unitaire généralement comprise entre 3 et 50 M€ et procurant un niveau de rendement élevé, en moyenne aux environs de 7,5%.

Ce portefeuille devrait comprendre à horizon de 3 ans, environ une centaine d'actifs d'une valeur cumulée de l'ordre du milliard d'euros, composé d'immeuble de bureaux pour environ 75% et d'immeubles d'activités pour 25%

Elle dispose d'une capacité d'investissement pour l'année 2008 de l'ordre de 150 M€, sur la base des fonds propres disponibles et de sa capacité à mobiliser de nouveaux endettements bancaires, ce qui devrait lui permettre de faire passer son portefeuille d'actifs, d'une valeur au 31 décembre 2007 de 428 M€ aux environs de 580 M€

Elle aura par la suite besoin de nouveaux fonds propres pour poursuivre sa croissance.

## **3. 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 m<sup>2</sup> d'immeubles de bureaux dans la région parisienne. Ce marché connaît depuis plusieurs années des volumes de transactions élevés qui lui assurent une bonne liquidité avec de très nombreux acteurs.

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.

Enfin, la Société a entrepris deux développements de programmes de bureaux et activités situés à Saint Denis dont les mises en chantier vont démarrer en 2008 et dont les dates de livraisons sont prévues entre fin 2009 et 2010.

## **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 cancérigènes.

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.

Toutefois, l'obligation relative à l'établissement du dossier technique amiante ne concerne que les actifs immobiliers bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

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 aérorefrigérantes).

A la date d'enregistrement du présent document de référence, il a été établi un rapport sur la plupart des actifs, et aucun rapport n'a mis en évidence la présence de légionellose.

### **Réglementation relative à la sécurité des personnes**

#### 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 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.

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 d'enregistrement 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 lesquels 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 tient lieu de l'autorisation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente.

La création d'un ERP, de 1<sup>ère</sup> 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 peuvent, 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 soumis à une autorisation ERP

Immeuble	Adresse	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Autorisation ERP
Les Ellipses	3-5, Chemin de Presles – 94410 Saint-Maurice	11 157	ERP 5 <sup>ème</sup> catégorie type Travail
Orion	Tour Orion – 10/14, rue de Vincennes – 93100 Montreuil	12 399	ERP 5 <sup>ème</sup> catégorie type Travail
La Belvédéroise	19-21, rue Boyer – 75020 Paris	2 480	En cours de classement ERP type L et N de 2 <sup>ème</sup> catégorie
Le Balcon	281-283 boulevard John Kennedy – 91100 Corbeil	3 967	ERP 5 <sup>ème</sup> catégorie type Travail

## 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 conseil municipal. 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.

### 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).

## 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 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) au cours du mois de mai 2006, cette option entraînant en conséquence une application rétroactive du régime à compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2007, cette condition est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009).

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 exonéré 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 – 31 décembre 2008***

- L'article 210 E du CGI permet d'imposer à l'IS au taux de 16,5 % - 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'épargne<sup>1</sup>, ou agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, et

---

<sup>1</sup> 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.



ayant une activité de foncière<sup>2</sup> 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 2008.
- 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<sup>er</sup> janvier 2007 pour les sociétés souhaitant opter pour le régime, et pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 pour celles ayant opté avant le 1er 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.

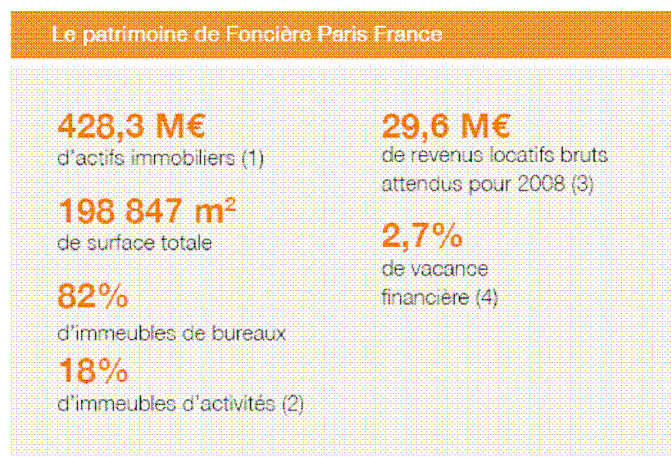
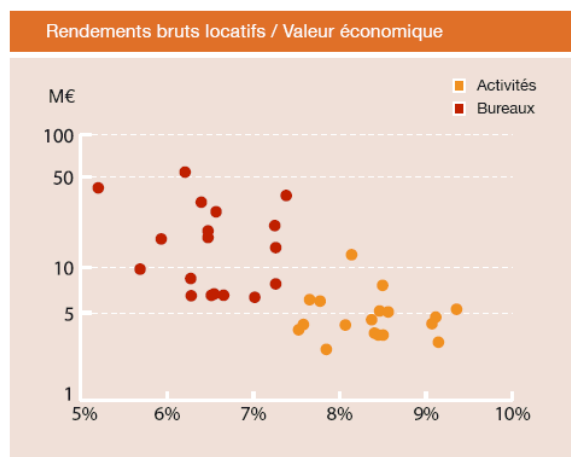
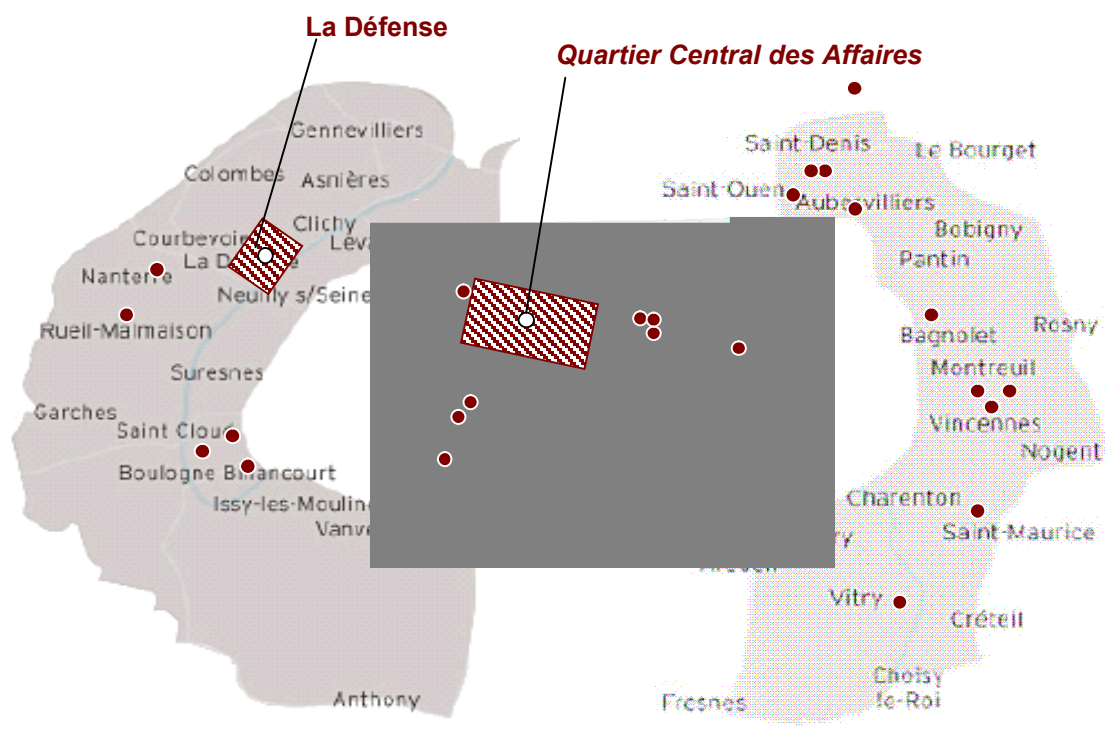
---

<sup>2</sup> 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

### 1. Les actifs

#### LE PORTEFEUILLE D'ACTIFS IMMOBILIERS



(1) valeur d'expertise hors droits au 31/12/2007

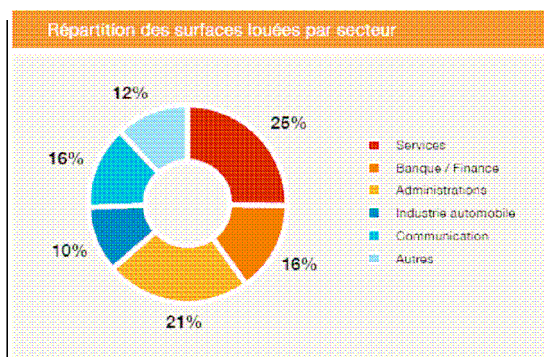
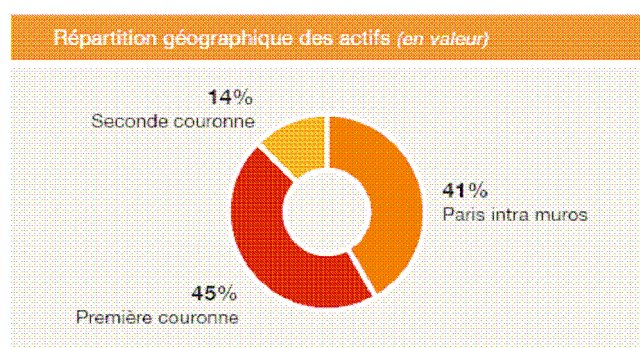
(2) répartition en valeur

(3) revenu locatif brut estimé pour 2008 (en base annuelle) du portefeuille existant au 31/12/2007

(4) hors immeuble topaze acquis vide le 28/12/07 et en cours de commercialisation

## Foncière Paris France

Liste des immeubles détenus au 31/12/2007 par FPF et ses filiales		Surfaces bureaux	Surfaces activités et autres	Nombre de parkings		Surfaces totales (hors parkings)	Date d'acquisition
Nom immeuble	Adresse			extérieurs	couverts		
Paradis	- Cité Paradis - 8 cité Paradis - 75010 Paris	2 056	145	3	10	2 201	16/05/2006
Le Linois	- 23 rue Linois 75015 Paris	5 525			90	5 525	31/10/2006
Le Forum	- 16-22 rue d'Enghien 75010 Paris	1 120			7	1 120	31/10/2006
Le Rez de Pereire	- 253 Boulevard Pereire 75017 Paris	6 926	189		100	7 115	11/12/2006
Sequoia	- 27 rue des petites écuries 75010 Paris	3 110	752		60	3 862	21/12/2006
Mercur 3	- 9-11 Robert de Flers 75015 Paris	2 378	3 217		98	5 595	04/06/2007
La Bellevilloise	- 19 et 21 rue Boyer 75020 Paris		2 068			2 068	28/06/2006
Le Ponant	- 19-29 rue Leblanc 75015 Paris	5 457	175		78	5 632	30/06/2007
<b>Loyer attendu 2008 : 10,7 M€</b>		<b>Total Paris</b>	<b>26 572</b>	<b>6 546</b>	<b>3</b>	<b>443</b>	<b>33 118</b>
Rueil 250	- 250 route de l'Empereur - 92500 Rueil Malmaison	14 945	8 800	298	232	23 745	31/05/2005
Orion	- Tour Orion - 10/14 rue de Vincennes - 93100 Montreuil	12 205			232	12 205	28/04/2006
Cap La Rochette	- 72-74 avenue Gambetta 93170 Bagnole		5 126	40		5 126	07/07/2006
Cap Gaillard	- 34 rue Gaston Lauriau 93100 Montreuil		5 167	38		5 167	07/07/2006
Cités	- 17-19 Guyard Delalain 93300 Aubervilliers		1 672			1 672	07/07/2006
Pantin Manufacture	- 140 avenue Jean Lolive 93500 Pantin	6 070			131	6 070	11/12/2006
Cordon	- 29 rue Emile Cordon 93400 Saint Ouen	380	2 370	10		2 750	14/06/2007
Nungesser	- 278-290 rue de Rosny 93100 Montreuil	1 796	1 423	76		3 219	13/07/2007
Groupe	- 2 avenue du Groupe Manouchian 94400 Vitry sur Seine	860	3 012	20	100	3 872	10/10/2007
Topaze	- 44-46 rue de Sèvres 92100 Boulogne Billancourt	2 058			11	2 058	28/12/2007
Mediacom 1	- 43 rue du Landy - 93200 Saint Denis	793	2 894	20		3 687	11/01/2006
Les Ellipses	- 3/5 chemin de Presles - 94410 Saint Maurice	9 341	795		250	10 136	07/02/2006
Mediacom 2	- 198 avenue du Président Wilson 93200 Saint Denis		5 258			5 258	01/12/2006
Leclerc	- 54-56 avenue du Général Leclerc 92513 Boulogne Cedex	3 712	78		90	3 790	30/06/2007
Kermen	- 738 rue Yves Kermen 92100 Boulogne Billancourt	3 968			100	3 968	30/06/2007
Port Chatou	- 21 rue du Port 92000 Nanterre		3 800	2		3 800	04/12/2007
<b>Loyer attendu 2008 : 14,0 M€</b>		<b>Total Première périphérie</b>	<b>56 128</b>	<b>40 395</b>	<b>522</b>	<b>1 146</b>	<b>96 523</b>
La Rachée	- Allée du 6 Juin 1944 - 91410 Dourdan	651	6 206	50		6 857	28/06/2006
Le Balcon	- 281 et 283 boulevard John Kennedy 91100 Corbeil	1 950	2 017			3 967	27/07/2006
Le Double Pont	- 81 à 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	20		2 464	29/11/2006
Le Rond Point	- 7 bis avenue Roger Hennequin 78190 Trappes	1 549	3 225	100		4 774	21/12/2006
Immonord	- 3 Allée Hector Berlioz 95130 Franconville	1 807			40	1 807	28/12/2006
Serience	- 30, avenue Carnot 91300 Massy	1 753	145		30	1 898	26/02/2007
Caudron 14	- 14 rue des Frères Caudron 78140 Vélizy	1 980	1 550	25	75	3 530	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
Virtuel	- 4 rue de la Mare Blanche 77186 Noisiel	515	8 885	50		9 400	18/12/2007
Bièvre 9/15/26	- Route de Gisy (Bâtiment 9/15/26) 91570 Bièvres	4 435		149		4 435	28/12/2007
<b>Loyer attendu 2008 : 4,9 M€</b>		<b>Total Seconde périphérie</b>	<b>22 710</b>	<b>46 496</b>	<b>814</b>	<b>145</b>	<b>69 206</b>
<b>Total loyers : 29,6 M€</b>		<b>TOTAL Groupe FPF</b>	<b>105 410</b>	<b>93 437</b>	<b>1 339</b>	<b>1 734</b>	<b>198 847</b>



## Détail des actifs

### « Rueil 250 »

Faisant partie dès l'origine du patrimoine de la FPF, l'immeuble est situé à Rueil - Malmaison (Hauts de Seine), à 8 km de Paris. Il a été construit en 1975 sur un terrain de 26.349 m<sup>2</sup> et entièrement rénové en 1996.

Il est composé de 5 bâtiments de bureaux, totalisant 23.745 m<sup>2</sup>, avec un restaurant interentreprises. Le locataire de cet ensemble le libérera par anticipation le 29 février 2008, de sorte que les travaux de réhabilitation du site pourront rapidement démarrer en vue de leur achèvement à la fin de l'année 2008, pour l'installation d'un nouvel occupant.

Une emprise de terrain d'une superficie d'environ 2.600 m<sup>2</sup> est donnée à bail commercial à BP France, sur laquelle le preneur à bail a édifié une station-service.

### « les Ellipses »

Cet immeuble est situé à Saint Maurice (Val de Marne), à 6 km de Paris, et à 600 mètres de la station Joinville-le-Pont du RER A. Il est composé de deux bâtiments, pour une surface totale d'environ 10.000 m<sup>2</sup> surface hors-œuvre nette, et a été achevé en 1993.

Trois locataires, dont deux administrations publiques qui représentent 70% des surfaces, sont présents dans cet immeuble.

### « Médiacom 1 »

Cet immeuble a été acquis par la SCI 43 rue du Landy, société filiale créée par la Société à l'effet de l'acquisition susdite, le 11 janvier 2006. Il 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 m<sup>2</sup>, dont 793 m<sup>2</sup> de bureaux et 2.894 m<sup>2</sup> d'entrepôt. Il est loué pour une durée de 12 ans fermes à compter du 1<sup>er</sup> 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 12.205 m<sup>2</sup> et comprenant 232 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<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, et représente un bâti de 5.615 m<sup>2</sup> d'entrepôts industriels sur deux bâtiments, 1.242 m<sup>2</sup> de bureaux dans un troisième bâtiment, et une cinquantaine de places de parking (hors livraisons).

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<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Il est édifié sur un terrain de 905 m<sup>2</sup> répartis et développe une surface de 1.570 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux et d'activités, de 350 m<sup>2</sup> de terrasse aménagée couverte au RC, et comprend 495 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, et comprend 5.126 m<sup>2</sup> d'activités et 40 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 diverses activités (confection, PMI, atelier de restauration d'art, ...), une partie du site a gardé certains vestiges de son passé industriel.

Ces locaux d'activités sont loués à des entreprises de divers secteurs d'activité (confection, PMI, atelier de restauration d'art...).

#### **« Cap Gaillard »**

Cet immeuble 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 m<sup>2</sup>, et comporte 5 167 m<sup>2</sup> d'activités et 38 places de parking. Cet ensemble 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 m<sup>2</sup>, il est composé de 1.672 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sur lequel est édifié un bâtiment de 3.967 m<sup>2</sup> 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 se situe dans la partie ouest du 15ème 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 est élevé de cinq étages sur rez-de-chaussée et un niveau de sous-sol. Il s'agit d'un lot de copropriété adossé à un bail à construction. Il est loué en totalité à plusieurs locataires.

#### **« Le Forum »**

Cet ensemble immobilier est localisé dans le 10ème arrondissement de Paris, entre la Gare de l'Est et le Palais

Royal. Il s'étend sur le côté nord de la rue d'Enghien. L'immeuble comprend trois étages sur rez-de-chaussée et sous-sol.

Il s'agit de locaux à usage de bureaux et d'activités complètement rénovés par l'architecte Ricardo Bofill, en 1993.

Les bureaux climatisés s'articulent autour d'un vaste atrium central et sont accessibles par deux escaliers, à partir du rez-de-chaussée, qui est réservé à l'accueil. 7 emplacements de parkings sont situés au sous-sol, également à usage de stockage pour partie.

L'immeuble est loué à un locataire unique de l'industrie textile.

#### **« 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 m<sup>2</sup>, sur lequel est édifié un bâtiment de 7 124 m<sup>2</sup> de locaux d'activité et de bureaux et des 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 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 m<sup>2</sup> et développe 2.464 m<sup>2</sup> 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 198, avenue du Président Wilson, à Saint Denis. Il est édifié sur un terrain de 5.913 m<sup>2</sup> sur lequel est édifié un bâtiment à usage d'entrepôts avec bureaux d'accompagnement et bureaux annexes. Le bâtiment est surélevé sur quai, d'un seul niveau avec des bureaux à l'étage.

Cet ensemble est entièrement loué pour une durée de 12 ans fermes à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2007 à une société spécialisée dans les « *data centers* ».

#### **« Pantin Manufacture »**

Situé à proximité de la porte de Pantin, limitrophe au 19<sup>ème</sup> arrondissement, l'immeuble est situé au pied du métro Eglise de Pantin.

L'immeuble développe 6.070 m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

La Société est titulaire d'un contrat de crédit-bail portant sur des lots de copropriété d'une surface totale représentant 7.115 m<sup>2</sup> et 100 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 m<sup>2</sup> et développe 4.774 m<sup>2</sup> 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 3.862 m<sup>2</sup> louables de bureaux et activités et 60 parkings en sous-sol.

Cet immeuble à l'architecture contemporaine a été construit dans la première moitié du 20<sup>ème</sup> 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 1.807 m<sup>2</sup> 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, issu d'une copropriété au sein d'un ensemble en volumes, et objet d'un bail à construction, est situé à Paris 15<sup>ème</sup>, 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 5 595 m<sup>2</sup> 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'environ 5 632 m<sup>2</sup> utiles, dépend de l'ensemble immobilier Ponant II situé dans le périmètre de la Zac Citroën Cévennes, au Sud-Ouest du 15<sup>ème</sup> 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 d'environ 2 750 m<sup>2</sup> 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 d'environ 3 219 m<sup>2</sup> SHON en rez-de-chaussée et 2 niveaux, et 76 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 m<sup>2</sup> sont principalement à usage d'entrepôts et de bureaux et représentent environ 3 872 m<sup>2</sup>. Cet immeuble est totalement loué à une société de transport.

#### « Topaze »

Cet ensemble immobilier à usage principal de bureaux est situé à Boulogne-Billancourt (92), Proche du pont de Sèvres. Il est composé de deux sous-sols, d'un rez-de-chaussée à usage de hall d'accueil, de six étages de bureaux et d'un étage à usage d'habitation au septième (7<sup>e</sup>) étage, développant une surface utile de 2.058 m<sup>2</sup>, et comporte 29 places de parking.

Cet immeuble est en cours de commercialisation pour la totalité de ses surfaces.

#### « 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 utile d'environ 3 790 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.

#### « 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 m<sup>2</sup>. 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 (Essone), 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 utile de 1 898 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Il se compose de 2 parties représentant une surface totale de 3 530 m<sup>2</sup> répartis comme suit : 1 980m<sup>2</sup> de bureaux, 1 320m<sup>2</sup> d'activité et 230 m<sup>2</sup> de locaux annexes, 25 places de parking en extérieurs et 75 en sous-sol. Cet immeuble est loué à une entreprise de télécommunications.

#### « 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 1km environ d'une gare RER et SNCF Val d'Argent.

Le Croizat est composé de 3 bâtiments de 9 449 m<sup>2</sup> au total, le bâtiment A est constitué de 2 485 m<sup>2</sup> de bureaux, le bâtiment B est composé de 2 entrepôts et de bureaux pour 4 112 m<sup>2</sup> et enfin le bâtiment C de 2 852 m<sup>2</sup> est un bâtiment industriel. Le bâtiment B comporte une partie vacante de 2 112m<sup>2</sup>.

#### « Iris »

Cet ensemble immobilier comprend différents bâtiments dont 2 principaux, l'un à usage de bureaux d'environ 1 241 m<sup>2</sup> et le second à usage mixte d'activités et de bureaux d'environ 8 460 m<sup>2</sup> 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 1.985m<sup>2</sup>, un bâtiment de liaison et un bâtiment de bureaux de 1.730m<sup>2</sup> (R+4) sur un terrain de 8.310 m<sup>2</sup>.

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 9 400 m<sup>2</sup> 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 »

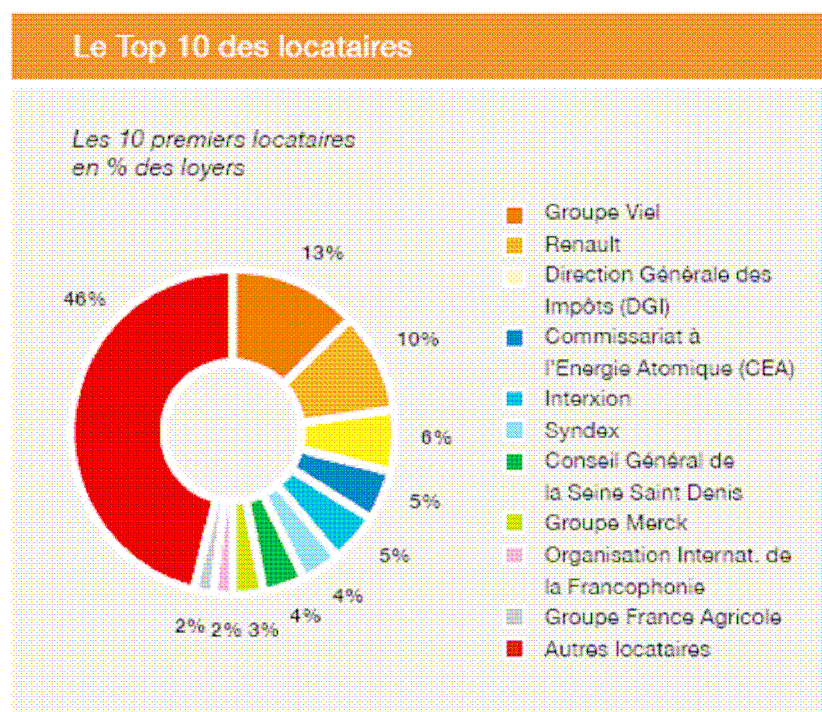
L'immeuble n°9 du parc Burospace développe 786 m<sup>2</sup> à usage exclusif de bureaux et dispose de 27 places de parking.

Les deux autres bâtiments (15 et 26) développent 3.649 m<sup>2</sup> à usage exclusif de bureaux et comprennent 122 parkings.

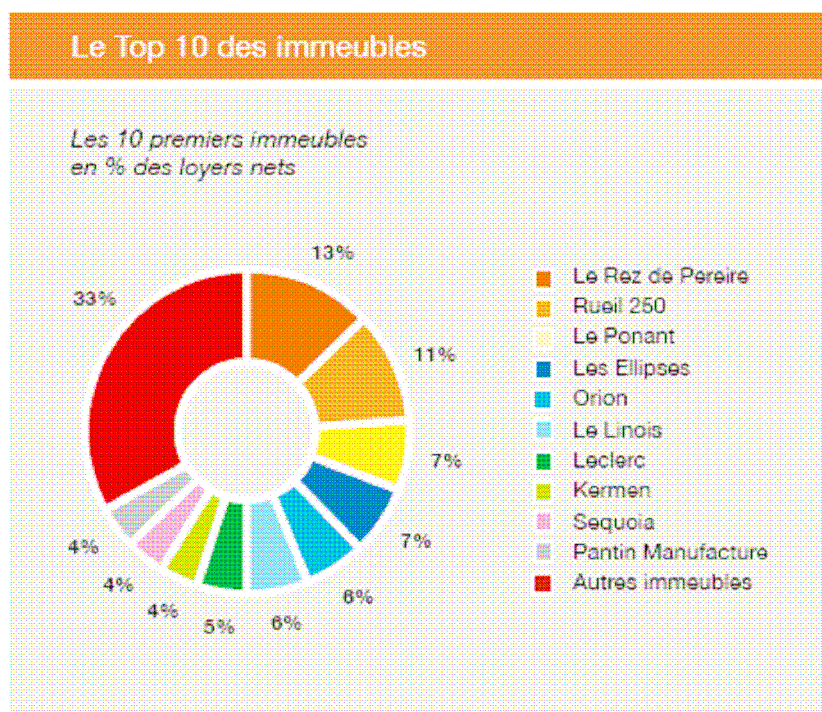
Ils sont loués à quatre sociétés.

## 6.2 Principaux locataires et Principaux immeubles

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



Les 10 principaux immeubles contribuent à 67 % du chiffre d'affaires net de la Société.



## 7. DEVELOPPEMENT 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 au travers 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 (légiennelle, 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 visant à l'amélioration du fonctionnement et à l'identification de mesures pouvant se traduire par une efficacité accrue 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 France.

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...

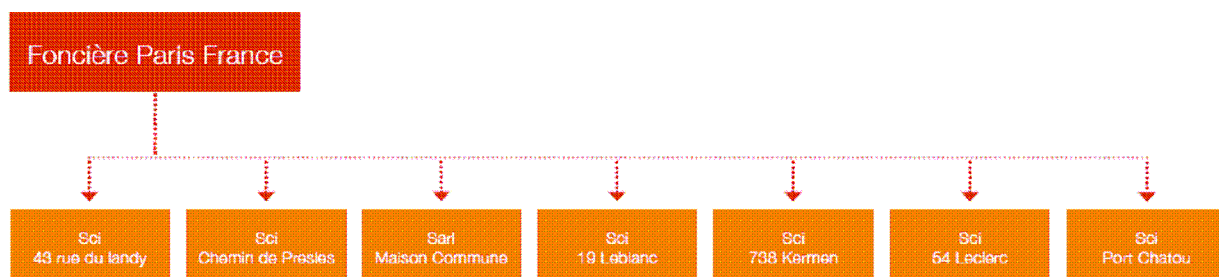
Les besoins résiduels du bâtiment (éclairage, chauffage, ascenseurs...) seront couverts par la production d'énergie de cellules photovoltaïques installées en toiture ou en façade.

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 2007, le groupe FPF se constitue de Foncière Paris France et de 7 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 directs auprès d'établissements bancaires dans le cadre de contrats de crédit qu'elles ont signés et pour lesquels la Société s'est portée caution solidaire.

Au 31 décembre 2007, le Groupe détient 39 immeubles au total. Foncière Paris France détient en direct 31 immeubles, SCI 43 Rue du Landy détient 2 immeubles et les 6 autres filiales sont chacune propriétaire d'un immeuble.

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 13 personnes au 31 décembre 2007 qui assurent l'*asset management* du portefeuille d'actifs, la mise en oeuvre de la politique d'acquisition et la gestion de la Société.

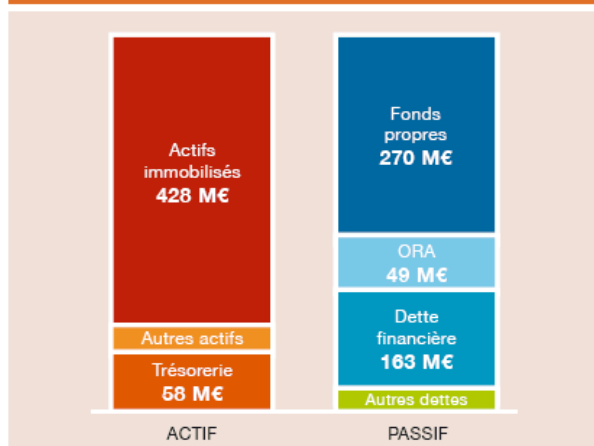
Les fonctions d'administration de biens (*property management*) et de gestion technique (*facility management*) sont sous traitées.

Foncière Paris France est organisée sous forme de société anonyme à conseil d'administration et son capital social se composait au 31 décembre 2007 de 1.805.598 actions d'une valeur nominale de 50€.

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

## 9. ECONOMIE ET FINANCE

### Une structure financière solide



Les fonds propres consolidés de la société représentent 270 M€ au 31 décembre 2007, et 309 M€ si l'on considère les ORA comme des quasi fonds propres.

La dette financière est limitée à 163 M€, la société possédant par ailleurs une trésorerie positive de 58 M€.

FPF dispose d'une capacité d'investissement importante pour saisir en 2008 un certain nombre d'opportunités et poursuivre sa croissance.

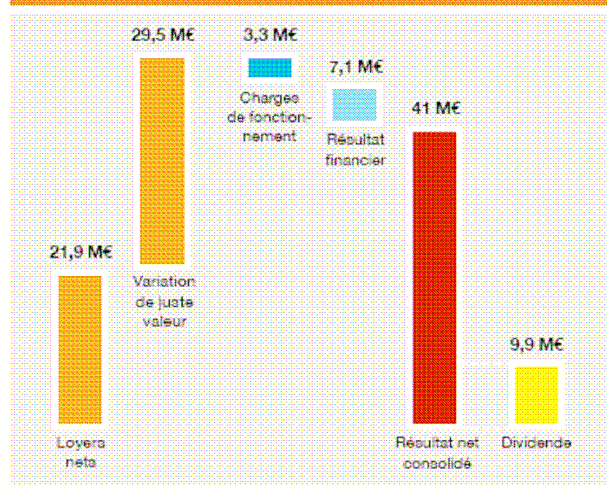
### Actif net réévalué

en millions d'€	31/12/2007	31/12/2006
ANR hors droits	321	148
ANR droits inclus	347	164

L'actif net réévalué hors droits est présenté sur la base des capitaux propres consolidés à la date du 31 décembre 2007 avant distribution du dividende et avec prise en compte des obligations remboursables en actions (ORA) et de leurs intérêts courus au 31/12/2007.

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.

### Formation du résultat net consolidé 2007



## **2EME PARTIE : INFORMATIONS FINANCIERES – RAPPORT DE GESTION**

### **1. ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS : EXERCICE 2007 ET POST CLOTURE**

#### **1.1. Investissements réalisés au cours de l'exercice 2007**

La Société a procédé aux investissements suivants, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007 :

##### ***Acquisitions***

La Société a procédé à l'acquisition de la totalité des parts de 4 sociétés civiles immobilières, chacune détenant un immeuble :

- la SCI 738 Kermen (anciennement dénommée IMEFA 15), le 30 juin 2007 qui détient un immeuble de bureaux sis 738 rue Yves Kermen, à Boulogne Billancourt (92100) d'une superficie d'environ 3 968 m<sup>2</sup>, pour un montant de 6 M€ droits et frais inclus.
- la SCI 54 Leclerc (anciennement dénommée IMEFA 28), le 30 juin 2007 qui détient un immeuble de bureaux sis 54/56 avenue du Général Leclerc, à Boulogne Billancourt (92100) d'une superficie d'environ 3 790 m<sup>2</sup>, pour un montant de 1,7 M€ droits et frais inclus.
- la SCI 19 Leblanc (anciennement dénommée IMEFA 31), le 30 juin 2007 qui détient un immeuble de bureaux sis 19-29 rue Leblanc, à Paris (75015) d'une superficie d'environ 5 632 m<sup>2</sup>, pour un montant de 15,2 M€ droits et frais inclus.
- la SCI Port Chatou, le 4 décembre 2007 qui détient un immeuble de bureaux et d'activités sis 21 rue du Port, à Nanterre (92000) d'une superficie d'environ 3 800 m<sup>2</sup>, pour un montant de 3,4 M€ droits et frais inclus.

La Société a également procédé à l'acquisition directe de 12 immeubles :

- un immeuble de bureaux et activités, situé au 14 rue des Frères Caudron, 78140 Vélizy, d'une superficie d'environ 3530 m<sup>2</sup>, pour un montant de 4,5 M€ droits et frais inclus.
- un immeuble de bureaux et activités, situé au 29 rue Emile Cordon, 93400 Saint Ouen, d'une superficie d'environ 2750 m<sup>2</sup>, pour un montant de 2,6 M€ droits et frais inclus.
- un ensemble immobilier de bureaux et activités, situé au 16-18 rue Ambroise Croizat, 95100 Argenteuil, d'une superficie d'environ 9635 m<sup>2</sup>, pour un montant de 5,2 M€ droits et frais inclus.
- un immeuble à usage de bureaux, situé au 278-290 rue de Rosny, 93100 Montreuil, d'une superficie d'environ 3219 m<sup>2</sup>, pour un montant de 4,2 M€ droits et frais inclus.
- un immeuble à usage de bureaux et d'activités, situé au 55 route de Longjumeau, 91380 Chilly Mazarin, d'une superficie d'environ 9600 m<sup>2</sup>, pour un montant de 6,3 M€ droits et frais inclus.
- un immeuble à usage de bureaux et d'activités, situé au 4 rue Jean Mermoz, 91080 Courcouronnes Evry, d'une superficie d'environ 3715 m<sup>2</sup>, pour un montant de 3,2 M€ droits et frais inclus.
- un immeuble à usage de bureaux et d'activités, situé au 2 avenue du Groupe Manouchian, 94400 Vitry sur Seine, d'une superficie d'environ 3872 m<sup>2</sup>, pour un montant de 2,8 M€ droits et frais inclus.
- un immeuble à usage de bureaux et d'activités, situé au 4 rue de la Mare Blanche, 77186 Noisiel, d'une superficie d'environ 9400 m<sup>2</sup>, pour un montant de 4,7 M€ droits et frais inclus.
- un immeuble à usage de bureaux, situé au 44-46 rue de Sèvres, 92100 Boulogne Billancourt, d'une superficie d'environ 2058 m<sup>2</sup>, pour un montant de 7,5 M€ droits et frais inclus.
- - trois immeubles à usage de bureaux, situés route de Gisy, 91570 Bièvres, d'une superficie d'environ 4 435 m<sup>2</sup>, pour un montant de 8,4 M€ droits et frais inclus.

La Société a également acquis

- un droit au bail à construction portant sur un immeuble achevé de bureaux et activités, situé au 9-11 rue Robert de Flers, 75015 Paris, d'une superficie d'environ 5595 m<sup>2</sup>, pour un montant de 12,6 M€ droits et frais inclus,
- ainsi qu'un contrat de crédit bail immobilier portant sur plusieurs lots de copropriété d'un ensemble immobilier situé au 30 avenue Carnot, 91300 Massy, d'une superficie de 1898 m<sup>2</sup> pour un montant de 5,1 M€ HT, droits et frais inclus.

De ce fait, la Société a procédé directement ou indirectement, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, à l'acquisition de 18 immeubles ou ensembles immobiliers, représentant une surface locative totale d'environ 76 897 m<sup>2</sup>, à usage de bureaux pour 35 502 m<sup>2</sup> et à usage d'activités ou autres pour 41 395 m<sup>2</sup>.

Sur la base des valeurs d'expertise externe réalisée par CBRE au mois de décembre 2007, la valeur totale du portefeuille d'actifs du Groupe au 31 décembre 2007 s'établit à 428,3 M€ hors droits.

#### ***Investissements en cours - Promesse***

La Société a conclu, le 1<sup>er</sup> février 2007 une promesse de vente consentie par la SEM Plaine Commune Développement, portant sur des charges foncières situées dans le périmètre d'extension de la ZAC Landy Pleyel, à Saint-Denis (Seine Saint-Denis), rue du Landy et avenue du Président Wilson. Cette promesse a été conclue sous diverses conditions suspensives tenant principalement à l'obtention des autorisations administratives définitives permettant la réalisation du projet de construction, et doit être réalisée en trois tranches.

L'ensemble à construire, dit « Studios du Lendit » représente environ 48 250 m<sup>2</sup> shon de locaux à usage de bureaux (17 980 m<sup>2</sup> shon) et d'activités (30 270 m<sup>2</sup> shon) à vocation audiovisuelle.

La demande de permis de construire afférente à la 1<sup>ère</sup> tranche, représentant près de la moitié du programme total (23 431 m<sup>2</sup> shon), a été déposée au mois de juin 2007. (*voir paragraphe 1.5 ci-après*).

#### ***Perspectives pour 2008***

La Société poursuivra en 2008 son programme d'investissements en utilisant sa connaissance des marchés immobiliers sur les cibles correspondant à sa stratégie.

L'objectif est d'acquérir en 2008 un ensemble d'actifs immobiliers pour un volume d'environ 150 millions d'euros. Pour ce faire, elle mobilisera sa trésorerie disponible et aura recours à de l'endettement bancaire.

Elle n'exclut pas de profiter d'opportunités que pourrait présenter le marché pour se positionner éventuellement sur des opérations plus significatives qui nécessiteraient un renforcement de ses fonds propres.

### **1.2. Augmentations de capital**

Le 26 mars 2007, la Société a procédé à (i) une augmentation de capital d'un montant nominal total de trente huit millions cinq cent mille euros (38.500.000 €), par l'émission de sept cent soixante dix mille (770.000) actions d'un nominal de cinquante euros (50 €), et (ii) une augmentation de capital réservée d'un montant nominal total de dix millions quatre vingt seize mille cent euros (10.096.100 €) par l'émission de deux cent un mille neuf cent vingt deux (201.922) actions de cinquante euros (50 €).

Le 10 avril 2007, la Société a mis en œuvre la faculté d'extension afférente aux augmentations de capital décrites ci-dessus, par l'émission de cent quinze mille cinq cent (115.500) actions nouvelles d'un nominal de cinquante euros (50 €), d'un montant nominal total de cinq millions sept cent soixante quinze mille euros (5.775.000 €).

Le 30 avril 2007, la Société a procédé au remboursement d'une partie des OSRA émises, et à l'augmentation de capital différée en résultant par l'émission de trois cent trente huit mille quatre cent cinquante deux actions (338.452) actions, d'un nominal de cinquante euros (50 €), d'un montant nominal total de seize millions neuf cent vingt deux mille six cent euros (16.922.600 €).

### **1.3.Financement**

*Voir ci-après paragraphe 2.1.4*

#### **1.4.1.4.Membres du Conseil d'administration**

Monsieur Pieter Haasbroek a cessé ses fonctions au sein de la société PGGM depuis la date du 1<sup>er</sup> octobre 2007 et a en conséquence la qualité d'administrateur indépendant au sein du Conseil d'administration de la Société.

Conformément aux recommandations publiées par le MEDEF et l'AFEP sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées en janvier 2007, Monsieur Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général de la Société, a proposé au Conseil d'administration, lors de sa réunion en date du 18 décembre 2007, de ne plus être membre du comité des nominations et des rémunérations.

### **1.5.Evénements post-clôture**

#### ***Investissements***

La Société a signé au cours du mois de janvier 2008, une promesse de vente portant sur l'acquisition d'un ensemble immobilier à usage d'activités et de bureaux d'environ 8 196 m<sup>2</sup> utiles, situé à Epinay sur Seine, pour un montant de 3.6 M€ droits et frais inclus.

#### ***Développements***

La SCI 43 rue du Landy, filiale à 99,99 % de la Société, a acquis le 1<sup>er</sup> février 2008, pour un montant de 1,5 M€, le terrain situé à Saint-Denis (Seine Saint Denis) destiné à la réalisation du projet dit « Médiacom 3 ». Ce projet consiste en la construction, après démolition du bâtiment existant (862 m<sup>2</sup> shon à usage d'activités), d'un immeuble en R + 6 à usage principal de bureaux d'environ 4 435 m<sup>2</sup> shon, sur deux niveaux de sous-sol à usage de parkings. Cet immeuble s'inscrit dans une démarche environnementale ayant en particulier pour objectif d'atteindre un bilan énergétique nul voire positif.

Le permis de démolir et le permis de construire, délivrés à la SCI 43 rue du Landy, au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2007, sont devenus définitifs en janvier 2008.

Les marchés de travaux sont actuellement en cours de négociation.

La mise en chantier de l'immeuble est prévue pour intervenir courant 2008 pour une livraison à l'automne 2009.

Concernant les Studios du Lendit, le permis de construire afférent à la première tranche (23 431 m<sup>2</sup> shon), est attendu à la fin du mois de mars 2008.

Les travaux devraient démarrer en septembre 2008 pour une livraison en juillet 2010. L'investissement est estimé à 68 M€.

La Société a conclu en début d'année un contrat de bail, d'une durée ferme de 12 ans, portant sur la totalité des locaux d'activités et sur une partie des locaux à usage de bureaux de cette première tranche.

#### ***Rénovation***

Le site de Rueil (250 Route de l'Empereur), dont le locataire avait donné congé pour le 30 juin 2008, sera libéré par anticipation le 29 février 2008. Cette libération s'opère dans le cadre d'un protocole signé avec le locataire, ce dernier s'acquittant d'indemnités au profit de la Société, au titre de la remise en état des locaux, et de la résiliation du bail. Cette dernière indemnité couvre la période allant jusqu'au 31 décembre 2008.



Les travaux de réhabilitation du site, estimés à 15 M€ HT, vont pouvoir rapidement démarrer en vue de leur achèvement à la fin de l'année 2008, pour l'installation d'un nouvel occupant.

## **2. RESULTATS DES ACTIVITES**

### **2.1 Résultats consolidés du groupe Foncière Paris France**

Le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 22,8 M€ pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 31 décembre 2007. 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.

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<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2007, les éléments importants concernant la détermination du résultat consolidé sont les suivants :

Le compte de résultat fait apparaître un résultat opérationnel courant de 18,6 M€ pour un chiffre d'affaires brut de 22,8 M€.

Le résultat opérationnel après variation de la juste valeur des actifs immobiliers détenus ressort à 48 M€.

Le coût de l'endettement net est de 6,9 M€ aboutissant à un résultat net part du Groupe de 41 M€.

#### *2.1.2 Analyse de la croissance*

A l'actif, le total des immeubles de placement représente 428,3 M€ contre 250 M€ en fin 2006. La trésorerie disponible (hors titres détenus en autocontrôle) est de 54,9 M€ contre 7,5 M€ en fin 2006.

18 nouveaux actifs immobiliers ont été acquis en 2007 portant le portefeuille à un total de 39 actifs.

Au passif, les fonds propres consolidés sont de 270,4 M€ en ce compris le résultat de l'exercice de 41,0 M€ contre 60,6 M€ en fin 2006. Les ORA représentent 49 M€ et les dettes financières s'établissent à 162,6 M€ contre 113,5 M€ en fin 2006.

L'ANR par action en valeur de liquidation est en sensible progression passant de 126 € en fin 2006 à 144,4 € au 31 décembre 2007, soit une progression de + 14,6 %.

#### *2.1.3 Analyse de la rentabilité*

Le rendement locatif brut sur valeur d'expertise hors droits du portefeuille est de l'ordre de 6,9 % et le rendement net locatif est voisin de 6,6 %.

Sur une base annuelle pleine, le revenu attendu du portefeuille existant à fin décembre 2007, procurerait de l'ordre de 29,6 M€ de revenu brut locatif.

#### *2.1.4 Analyse de la structure financière*

##### ***Situation financière***

A la fin de l'exercice 2006 et au 31 décembre 2007, les fonds propres consolidés de la Société étaient respectivement de 60,6 M€ et de 270,4 M€. La Société a augmenté ses fonds propres en avril 2007 dans le cadre d'augmentations de capital.

A la fin de l'année 2007, la structuration du passif s'établissait comme suit :

- fonds propres consolidés : 270,4 M€
- emprunt obligataire remboursable en actions : 49 M€
- dettes financières : 162,6 M€.

Ces financements ont permis de financer un portefeuille de 39 actifs d'une valeur économique de 428,3 M€.

La Société disposait par ailleurs d'une trésorerie positive de 57,8 M€ placée sur des supports de placements à court terme et moyen terme.

Ces moyens seront utilisés au début de l'année 2008, pour poursuivre le programme d'investissement de la Société.

Le ratio dette nette/valeur d'actifs s'établit au 31 décembre 2007 à 24,4 %.

### 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 minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres 31 mars 2006	18 986	18 551	0	0	3 820	41 357	0	41 357
Affectation résultat non distribué		3 820			-3 820			
Variation liée au résultat					19 580	19 580		19 580
Actions gratuites		21			-21			
Actions Propres			-294			-294		-294
Résultat de cession d'actions propres		1			-1			
Capitaux propres 31 décembre 2006	18 986	22 393	-294	0	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			
Capitaux propres 31 décembre 2007	90 280	143 072	-5 047	1 066	40 992	270 363	0	270 363

FI

### ux de trésorerie

Les principales variations du tableau des flux de trésorerie proviennent :

- des ressources financières issues des augmentations de capital : 137,3 M€ ;
- des ressources des nouveaux crédits bancaires : 50 M€ ;
- de la capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier : 12,5 M€.

Tandis que les principaux emplois sont matérialisés par :

- l'acquisition d'actifs immobiliers pour 67,2 M€ ;
- l'acquisition de filiales nettes de trésorerie pour 23,6 M€ ;
- le remboursement de dettes bancaires ou autres pour 58 M€.

La variation de trésorerie nette sur l'exercice est positive (47,4 M€) et se traduit au niveau consolidé par une trésorerie disponible à court terme de 54,9 M€ (< 3 mois) et de 3 M€ à moyen terme (> 3 mois).

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

#### a. Contrats de Crédit

##### Contrat principal

Le 22 septembre 2006, la Société a conclu un contrat de crédit avec la société Eurohypo Aktiengesellschaft en

qualité de Prêteur, pour un montant de 100.000.000 euros.

Ce contrat de prêt comporte deux tranches égales à compter de la date de fin de période de tirage qui seront :

- pour la première, amortie de façon linéaire sur une durée de 6 ans.
- pour la seconde, remboursée *in fine*, à l'échéance d'une durée de 7 ans.

Ce contrat de crédit est rémunéré par un intérêt payé trimestriellement qui est égal à Euribor 3 mois + une marge comprise entre 0,4875 % et 0,675 % suivant le niveau du ratio *loan to value* (LTV) et la tranche concernée.

Ce crédit est destiné au financement partiel de son portefeuille d'actifs immobiliers, et est principalement soumis aux covenants suivants :

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

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

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

La LTV globale désigne, à une date donnée, le rapport suivant (exprimé en pourcentage) :

(a) encours au titre de la Dette Nette Totale sur (ii) Valeur de Marché des Actifs Immobiliers.

La LTV bancaire désigne, à une date donnée, le rapport suivant (exprimé en pourcentage) :

(a) encours des emprunts et dettes bancaires de l'Emprunteur et de ses Filiales à court, moyen et long (y compris l'Encours) sur (ii) Valeur de Marché des Actifs Immobiliers.

Etant entendu que :

La Dette Nette Totale désigne, à une date donnée, le montant total des emprunts et dettes de nature financière et bancaire à court, moyen et long terme inscrits au bilan consolidé de l'Emprunteur le plus récent y compris les titres de créances émis par l'Emprunteur et ses Filiales (à l'exception des OSRA), déduction faite de la trésorerie disponible et des valeurs mobilières de placement, inscrites au bilan consolidé de l'Emprunteur.

La Valeur de Marché des Actifs Immobiliers désigne la valeur de marché des Actifs Immobiliers pour chaque année civile, calculée sur la base de l'expertise annuelle établie par CBRE Valuation ou par tout autre expert choisi par l'Emprunteur, selon l'une des méthodologies suivantes : TEGOVA ou "RICS".

Ces *covenants* sont respectés à la date du 31 décembre 2007 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.

A cet égard, il est précisé que la Société entend réduire son objectif de ratio de LTV pour le situer en 2008 à un maximum de 40 %.

#### Avenants au contrat principal

Ce contrat d'ouverture de crédit a été suivi par la signature d'un avenant pour une extension du crédit de 50.000.000 euros le 28 décembre 2006, devant permettre à la Société de poursuivre plusieurs opérations d'investissement.

Le 5 juillet 2007, la Société a signé un avenant aux termes duquel certaines de ses filiales (SCI 19 Leblanc, SCI 54 Leclerc et SCI 738 Kermen) ont adhéré au contrat d'ouverture de crédit afin de pouvoir bénéficier, à ce titre, du droit de tirer une partie du crédit à hauteur des montants suivants :

- dix millions d'euros (10.000.000 €) par la SCI 738 Kermen ;
- quinze millions d'euros (15.000.000 €) par la SCI 54 Leclerc ;
- vingt-cinq millions d'euros (25.000.000 €) par la SCI 19 Leblanc.

Conformément aux conditions de cet avenant, la Société s'est portée caution solidaire de ses trois filiales au profit d'Eurohypo et des autres banques syndiquées, cet engagement ayant été autorisé par le Conseil

d'administration de la Société lors de sa réunion du 6 août 2007.

#### Autres contrats

La Société et une de ses filiales, la SCI Port Chatou, bénéficient de crédits dont le capital restant dû est de l'ordre de 4,4 M€ et qui avaient été consentis par les banques HSBC et Crédit Agricole préalablement à leur entrée dans le périmètre de consolidation de la Société. La Société est également titulaire de deux contrats de crédit bail qui ont fait l'objet de retraitements comptables en actif immobilier et dette financière dans le cadre de la consolidation.

#### **b. Programme de couverture de taux**

Le 12 janvier 2007, un premier instrument de couverture a été souscrit par la Société et couvre un montant de 50 M€ de la tranche *in fine* dans le cadre d'un *swap* de taux fixe contre Euribor 3 mois. Le taux fixe qui résulte de ce *swap* est de 4,13 % (hors marge bancaire) à compter du 22 mars 2007.

Un second instrument de couverture a été souscrit par la Société le 12 février 2007, et couvre un montant de 50 M€ de la tranche amortissable à 6 ans, dans le cadre d'un *swap* de taux fixe contre Euribor 3 mois. Le taux fixe qui résulte de ce *swap* est de 4,16 % (hors marge bancaire) à compter du 22 mars 2007.

Un troisième instrument de couverture a été souscrit par la Société le 6 août 2007, et couvre un montant de 25 M€ de la tranche *in fine* à 7 ans, dans le cadre d'un *swap* de taux fixe contre Euribor 3 mois. Le taux fixe qui résulte de ce *swap* est de 4,545 % (hors marge bancaire) à compter du 24 septembre 2007.

#### *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 2007.

## **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 17,1 M€ contre 4 M€ au titre de l'exercice précédent, de produits accessoires au chiffre d'affaires (refacturation de charges principalement) de 5,4 M€, des produits financiers de 12,2 M€ dont 9,3 M€ au titre des produits sur titres de participation, et de 0,3 M€ de produits exceptionnels. Les charges d'exploitation représentent 15,6 M€ dont 5,4 M€ d'amortissements, dépréciations et provisions, les charges financières étant de 8 M€ et les charges exceptionnelles de 0,5 M€.

Le résultat d'exploitation s'établit à 6,9 M€, le résultat financier à 4,2 M€ et le résultat net comptable à 10,9 M€ contre 1,6 M€ au titre de l'exercice précédent.

### *2.2.2 Analyse de la croissance*

La Société a connu une forte croissance de son chiffre d'affaires, qui résulte pour partie de l'augmentation des revenus locatifs des immeubles existants en portefeuille au 31 décembre 2006, soit +4,8 % à périmètre comparable, pour une autre partie plus significative, de l'effet année pleine des revenus locatifs liés au patrimoine existant au 31 décembre 2006 et pour le solde, des revenus locatifs des immeubles acquis dans l'année 2007. De même, la contribution de ses filiales au résultat global a été en hausse sensible au titre de 2007, cette hausse s'expliquant principalement par l'augmentation du nombre de sociétés filiales qui est passé de 3 à 7 entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2007 et les résultats de ces dernières.

### *2.2.3 Analyse de la rentabilité*

La Société réalise au titre de l'exercice un résultat net comptable de 10,9 M€ sur lequel elle se propose de verser un dividende de 9,9 M€, respectant de ce fait l'obligation de distribution d'au moins 85 % de ses résultats issus du secteur exonéré lié au régime des SIIC.

Ce dividende représente 5,50 € par action et se trouve en hausse de 30 % par rapport à celui de l'an dernier, 4,20€ par action.

#### 2.2.4 Analyse de la structure financière

Le total des immobilisations est de 325 M€ en valeur nette comptable dont 50,4 M€ d'immobilisations incorporelles principalement constituées du prix d'acquisition de 2 contrats de crédit bail, 195,3 M€ d'immobilisations corporelles représentant en quasi-totalité la valeur nette comptable des immeubles (coûts historiques après amortissements) détenus directement par la Société et 79 M€ d'immobilisations financières correspondant à la valeur historique des participations et créances rattachées de nos filiales.

La trésorerie disponible représente environ 58 M€ dont 55 M€ sont principalement placés 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 2007 :

<b>Participations</b>	<i>SCI 43 rue du Landy</i>	<i>SCI Chemin de Presles</i>	<i>SARL Maison Commune</i>	<i>SCI 19 Leblanc</i>	<i>SCI 54 Leclerc</i>	<i>SCI 738 Kermen</i>	<i>SCI Port Chatou</i>
Siège social	<i>26 Boulevard Malesherbes 75008 Paris</i>						
Capital social	<i>10 000 €</i>	<i>10 000 €</i>	<i>9 000 €</i>	<i>270 000 €</i>	<i>40 000 €</i>	<i>85 000 €</i>	<i>1 200 €</i>
Capitaux propres autres que le capital social	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>2 716 401 €</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Pourcentage du capital social détenu par la Société	<i>99,99%</i>	<i>99,99%</i>	<i>100,00%</i>	<i>99,99%</i>	<i>99,99%</i>	<i>99,99%</i>	<i>100,00%</i>
Valeur comptable des actions détenues	<i>brute 895 353</i>	<i>brute 1 322 930</i>	<i>brute 3 471 589</i>	<i>brute 15 189 341</i>	<i>brute 1 710 846</i>	<i>brute 6 040 908</i>	<i>brute 3 428 019</i>
	<i>nette 895 353</i>	<i>nette 1 322 930</i>	<i>nette 3 471 589</i>	<i>nette 15 189 341</i>	<i>nette 1 710 846</i>	<i>nette 6 040 908</i>	<i>nette 3 428 019</i>
Montants des prêts et avances consenties en €	<i>5 772 284</i>	<i>28 490 104</i>	<i>1 361 808</i>	<i>0</i>	<i>1 031 263</i>	<i>863 685</i>	
Chiffre d'affaires en € HT	<i>554 486</i>	<i>2 108 057</i>	<i>413 058</i>	<i>1 951 726</i>	<i>1 230 970</i>	<i>1 099 354</i>	<i>630 425</i>
Résultat du dernier exercice en €	<i>325 571</i>	<i>1 049 009</i>	<i>213 388</i>	<i>3 166 912</i>	<i>2 900 309</i>	<i>1 424 354</i>	<i>441 050</i>
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Sté au cours de l'exercice en €	<i>325 538</i>	<i>1 048 904</i>	<i>0</i>	<i>3 166 910</i>	<i>2 900 306</i>	<i>1 424 352</i>	<i>441 050</i>

## 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 et IPD. 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 2008 sont les suivantes :

- **Marché locatif** : ce marché est actuellement bien équilibré avec une légère tendance à la hausse des valeurs locatives sur les principaux marchés tertiaires de la région parisienne. La Société s'inscrit dans cette tendance et devrait bénéficier en 2008, de l'évolution à la hausse des valeurs locatives pour les nouvelles locations qu'elle doit opérer suite à des départs ou des vacances existantes et de l'indexation des loyers existants pour les baux en cours d'exploitation.

- **Marché de l'investissement** : ce marché est attendu en baisse sur l'année 2008, tant sur les volumes que sur les prix, après un plus haut au cours du premier semestre 2007. Il est actuellement difficile d'estimer l'importance de cette baisse, les facteurs extérieurs au marché immobilier, à savoir les conditions d'octroi des crédits par les banques et l'impact de la crise financière sur l'économie réelle étant au stade actuel difficiles à apprécier en terme d'impact sur les prix des actifs. La Société devrait être impactée par la baisse des prix au niveau de la valorisation de son portefeuille existant et pourrait 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 est actuellement relativement contraint pour certaines catégories d'emprunteurs, notamment ceux ayant recours à des effets de levier important, ce qui n'est pas le cas de la Société. La Société ne devrait donc pas subir de conséquence négative en matière d'accès au crédit, ses ratios d'endettement étant très raisonnables. Elle connaîtra probablement une hausse des marges bancaires, probablement de l'ordre de 30 à 40 centimes par rapport aux marges des crédits précédents. L'évolution du coût de sa dette nouvelle dépendra également de l'évolution des marchés de taux et de la politique qui sera menée par les banques centrales.

- **Marché action** : ce marché souffre actuellement de la crise financière qui est apparue l'été dernier avec des valorisations pour les sociétés foncières cotées qui font apparaître des décotes sur 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.

## 2.5 Trésorerie et capitaux du Groupe

La Société dispose d'une situation nette consolidée de 319 M€ (après considération des OSRA en quasi fonds propres) pour un portefeuille d'actifs de 428 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 150 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 2007 à 55 M€, ce qui est largement suffisant pour mener à bien les différents engagements existants au 31 décembre ou pris depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

### **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.

##### *Direction générale*

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-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-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 détenu par chacun d'eux et la liste des mandats et fonctions exercés par chacun d'eux.

<b>Nom, prénom, âge, adresse professionnelle, Mandat et durée du mandat</b>	<b>Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société</b>
<b>Jean-Paul DUMORTIER</b> 59 ans 26, boulevard Malesherbes 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 : 1	Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Administrateur de la Banque Populaire Rives de Paris. Administrateur de la SOVAFIM.
<b>Didier BRETHERS</b> 49 ans 26, boulevard Malesherbes 75008 Paris Administrateur (6 ans - nommé le 8 juillet 2005) Directeur Général Délégué (6 ans - nommé le 8 juillet 2005) Nombre d'actions détenues : 8	Président de la SAS ABCD Invest
<b>Patrick BEGHIN</b> 60 ans 26, Bd Malesherbes 75008 Paris Directeur Général Délégué (6 ans - nommé le 8 novembre 2005)	
<b>Robert K. SURSOCK</b> 63 ans 17, avenue George V 75008 Paris Administrateur (6 ans - nommé le 8 juillet 2005) Nombre d'actions détenues : 1	Président Directeur Général de PrimeCorp Finance SA (France) I.T. Investment Company SAE (Cairo), Administrateur Arab Gateway Fund Ltd. (BVI), Administrateur PrimeCorp Participation (Luxembourg), Administrateur Jabre Capital Partners (CAYMAN) Limited, Directeur Prime JabCap Diversified Fund, Directeur Prime Management Company, Directeur Zad Capital Partners (Bahrain, Administrateur) P & C Energy Procurement Services Limited, Directeur Growthgate Fund, Directeur HFSM (HSBC Dubai), Directeur
<b>Bernard MAILLET</b> 60 ans 254, rue du Fg Saint-Honoré 75008 Paris Administrateur (6 ans - nommé le 8 juillet 2005) Nombre d'actions détenues : 1	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><b>Serge BAYARD</b> 45 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><b>Evelyn CHOW</b> 33 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><b>Barthélémy RAYNAUD</b> 64 ans 37, boulevard Beaumarchais - 75003 Paris Administrateur (6 ans - nommé le 28 octobre 2005) Nombre d'actions détenues : 1</p>	<p>Président de BR Immobilier Conseil</p>
<p><b>Bruno de SCORBIAC</b> 42 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 Directeur du contrôle de gestion du groupe Neuflyze OBC Président de la SICAV NOAM Sécurité</p>
<p><b>PREDICA</b> 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 Conseil d'administration de la société Altaréa Membre du conseil d'administration de Cogedim</p>
<p><b>Pieter HAASBROEK</b> 59 ans Beatrixlaan 2, Doorn Pays-Bas Administrateur (6 ans - nommé le 26 avril 2006) Nombre d'actions détenues : 1</p>	

## Expertise et expérience des administrateurs

### Serge Bayard

Directeur Immobilier du Groupe Caisse d'Epargne. Il a auparavant 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, elle 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. Elle est titulaire d'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 représenté par Laurent Cazelles

Prédica SA est représentée par Laurent Cazelles. Directeur Financier de Prédica, compagnie d'assurance vie du Crédit Agricole.

### **Barthélemy Raynaud**

Depuis 2007, gérant de BR Immobilier Conseil. A commencé sa carrière au service des affaires économiques et internationales du Ministère de l'Équipement, 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'École Polytechnique et de l'École Nationale des Ponts et Chaussées, ingénieur en chef des Ponts et Chaussées.

### **Robert 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 Négocie 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 d'enregistrement 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. 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.

La Société a 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**").

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.

Au titre de l'application de ladite charte de gouvernance, la Société déclare se conformer aux règles de gouvernement d'entreprise visées ci-dessus.

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.

**Professionnalisme 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, Section 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 : 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.

#### ***b) Comité des Nominations et des Rémunérations***

Conformément aux recommandations publiées par le MEDEF et l'AFEP sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées en date de janvier 2007, Monsieur Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général de la Société, a proposé au Conseil d'administration, lors de sa réunion en date du 18 décembre 2007, de ne plus être membre du Comité des Nominations et des Rémunérations.

Le Comité des Nominations et des Rémunérations sera désormais 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.

**c) Comité d'Investissement**

Le Comité d'Investissement est composé de cinq administrateurs: 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.

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

**3.3.1 Rémunérations et avantages en nature versés**

Le 18 décembre 2007, le Conseil d'administration a fixé le montant des rémunérations et le nombre d'actions gratuites devant être octroyées aux mandataires de la Société, selon les critères adoptés lors de sa réunion du 19 décembre 2006. Une révision des rémunérations sera entreprise, sur proposition du comité des rémunérations, au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Nom - Prénom- Fonction	Rémunération annuelle en K€						
	Part fixe			Part variable 2006		Part variable 2007	
	2006	2007	2008	Bonus sur Investissement	Bonus sur objectifs financiers	Bonus sur Investissement	Bonus sur objectifs financiers
Jean-Paul Dumortier Président Directeur Général	0	150	175	0	0	0	24
Didier Brethes Directeur Général Délégué	60	120	140	0	0	0	24
Patrick Béghin Directeur Général Délégué	0	120	140	0	0	0	24

Actions gratuites attribuées aux mandataires sociaux		
Nom - Prénom- Fonction	Actions gratuites 2006	Actions gratuites 2007
Jean-Paul Dumortier Président Directeur Général	2 650	2 040
Didier Brethes Directeur Général Délégué	2 300	1 740
Patrick Béghin Directeur Général Délégué	2 300	1 740

**3.3.2 Critères de calcul des rémunérations variables et d'attribution des actions gratuites**

**Bonus sur investissement**

Un bonus sur investissement peut être octroyé par la Société dans le cas où le montant des investissements réalisés par la Société et ses filiales dans l'année civile concernée est supérieur à 200 millions d'euros.

Le tableau ci-dessous illustre 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 pour les exercices 2007 et 2008, savoir : (i) l'ANR par action, (ii) le dividende par action, (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, pour les exercices 2007 et 2008, les critères de déclenchement, les pourcentages applicables et les pondérations de chaque critère :

<b>Critères de déclenchement</b>	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
<b>Pondération de chaque critère</b>				
2007	30%	30%	30%	10%
2008	30%	30%	20%	20%

Ces critères constituent des critères de performance visant à déterminer, pour les mandataires sociaux et le cadre dirigeant, au titre des exercices 2007 et 2008, des seuils de déclenchement de bonus et d'attribution d'actions gratuites.

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

<b>Actions gratuites 2008 (en nombre)</b>	
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

### **3.3.3 Rémunération des administrateurs : jetons de présence**

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société, lors de sa réunion du 16 mars 2007, a fixé le montant global annuel des jetons de présence alloués aux membres du conseil d'administration à la somme de quarante mille euros (40.000 €).

Conformément aux dispositions de l'article L.225-45 du Code de commerce, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 18 décembre 2007, 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.

<b>Affectation des jetons de présence - exercice 2007</b>	
Jean Paul Dumortier	4 500
Didier Brethes	4 000
Evelyn Chow	3 000
Serge Bayard	3 500
Bernard Maillet	4 000
Barthélémy Raynaud	4 000
Bruno de Scorbiac	4 000
Robert K. Sursock	3 000
Prédica représentée par Laurent Cazelles	3 000
Pieter Haasbroek	7 000
	<b>40 000</b>

### 3.3.4 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 au titre de 2007.

### 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 les options de souscription suivantes :

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

## 4. DEVELOPPEMENT DURABLE

### 4.1 Informations sociales

#### 4.1.1 Effectifs du Groupe

Au 31 décembre 2007, l'effectif de la Société s'élevait à treize (13) personnes dont trois (3) mandataires et dix (10) salariés.

Aucun effectif salarié n'était présent sur les exercices 2000 à 2004.

Les deux premiers salariés ont été recrutés en septembre et octobre 2005, en qualité d'assistantes de direction.

Le directeur général adjoint et deux directeurs de gestion ont été recrutés et ont rejoint la Société au cours de l'année 2006.

La Société a recruté en 2007 cinq personnes : une directrice juridique, un responsable comptable, une responsable de gestion et deux assistantes.

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

##### Accords de participation

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion en date du 18 décembre 2007, a adopté le principe de la mise en place d'un accord d'intéressement et de plan d'épargne entreprise au sein de la Société, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

##### Options de souscription d'actions – Actions gratuites

###### Plan d'option de souscription d'actions - 2005

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

Les options de souscription d'actions au bénéfice des dirigeants sont mentionnées ci-dessus (3.3.5), et celles attribuées aux salariés de la Société sont reprises 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)
Monique Mouquet	100	100	16 décembre 2005	31 mars 2008	104,53 € par action
Christelle Velut-Robin	100	100	16 décembre 2005	31 mars 2008	104,53 € par action

###### 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 €).

###### Faculté d'attribution d'actions gratuites de la Société

###### ➤ 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 d'actions gratuites au profit des dirigeants, du cadre dirigeant et des salariés de la Société, selon ce qui est mentionné ci-dessous :

<b>Actions gratuites 2006 (en nombre)</b>	
Jean-Paul Dumortier	2 650
Didier Brethes	2 300
Patrick Béghin	2 300
Bruno Kahan (cadre dirigeant)	2 300
Autres effectifs (sur décision du Président)	450

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

Le Conseil a été autorisé par l'assemblée générale des actionnaires du 16 mars 2007 à attribuer aux membres du personnel de la Société ou de certaines catégories d'entre eux ainsi qu'aux mandataires sociaux définis par la loi des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société, à hauteur d'un montant nominal global de trois millions d'euros (3.000.000 €).

Sur la base de la délégation de compétence décrite ci-dessus, le Conseil d'administration, lors de sa réunion en

date du 18 décembre 2007, a procédé à l'attribution des actions gratuites 2007 selon ce qui suit

<b>Actions gratuites 2007(en nombre)</b>	
Jean-Paul Dumortier	2 040
Didier Brethes	1 740
Patrick Béghin	1 740
Bruno Kahan (cadre dirigeant)	1 740
Autres effectifs (sur décision du Président)	1 140

➤ Critères et conditions d'attribution des actions gratuites 2006 et 2007

*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 les attributaires visés ci-dessus qu'à l'issue d'une période de deux (2) ans à compter de leur attribution, et s'agissant des salariés, à l'exception de Monsieur Bruno Kahan, en sa qualité de cadre dirigeant, sous réserve qu'ils soient toujours liés à la Société par un contrat de travail à l'issue de cette période.

- 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.

- Durée de la période de conservation

Conformément aux dispositions de l'article L.225-197-1 du Code de commerce, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 18 décembre 2007, a fixé à 10 % la quantité d'actions que les mandataires sociaux sont tenus de conserver jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

- 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 2007 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 2008

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 18 décembre 2007, a proposé les principes applicables à l'attribution d'actions gratuites au titre de l'exercice 2008. Il décidera l'attribution d'actions gratuites au titre de l'exercice 2008, le cas échéant, sur la base de toute nouvelle délégation de compétence à l'effet de procéder à l'attribution d'actions gratuites, qui serait consentie au Conseil d'administration par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société.

### 4.1.3 *Equipe et politique de ressources humaines*

La Société est actuellement d'une taille réduite et emploie une dizaine de salariés. Elle envisage de recruter de nouveaux personnels au fur et à mesure de son développement et devrait créer suivant la réalisation de son programme de développement de l'ordre de 3 à 4 postes nouveaux au cours de l'exercice.

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 de l'annualisation du temps de travail 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.

Par ailleurs, un certain nombre d'actions 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 2007, 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.

Le patrimoine détenu au 31 décembre 2007 comporte un certain nombre d'installations classées et de matériaux comprenant de l'amiante qui sont listés ci-après (Partie 2, Section 5, paragraphe 5.3.1 - Risques environnementaux) et font l'objet de suivis suivant la réglementation en vigueur.

## **5. PERSPECTIVES ET GESTION DES RISQUES**

### **5.1. Perspectives**

#### **CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE**

La Société n'a pas connu de changement significatif depuis le 31 décembre 2007.

#### **STRATEGIE D'INVESTISSEMENT**

Voir Partie 1, Section 5, paragraphe 2 (Stratégie du Groupe)

#### **DEVELOPPEMENT**

##### **A court terme (un an)**

Au 31 décembre 2007, le patrimoine immobilier de la Société représentait une valeur économique de liquidation de 428,3 M€.

La Société s'est fixée pour objectif d'engager un programme d'acquisition d'actifs immobiliers destiné à compléter son patrimoine pour atteindre une valeur totale comprise entre 500 M€ et 600 M€, dans un délai d'un (1) an.

Le financement de ce programme d'investissement sera assuré par l'utilisation de la trésorerie actuellement disponible pour l'investissement et la conclusion de nouveaux emprunts bancaires. Après réalisation de ce programme d'investissement, la situation de la Société serait la suivante :

- actifs immobiliers (en valeur économique) : entre 500 M€ et 600 M€ ;
- capitaux propres (en valeur économique) : entre 280 et 320 M€ ;
- obligations subordonnées remboursables en actions : 49 M€ ;
- dettes bancaires : entre 220 M€ et 250 M€.

##### **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 50 %.

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.

#### **REGIME FISCAL ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION VIS-A-VIS DES ACTIONNAIRES**

Voir Partie 1, Section 5, paragraphe 4 (Réglementation relative au statut SIIC) et Partie 2 Section 6, paragraphe 6.1 et 6.2.

### **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 d'enregistrement 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 d'enregistrement 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

#### - Risques liés au Groupe et à son organisation

Le Groupe se compose actuellement de la Société et de 7 filiales (voir Partie 2, paragraphe 2.3 – *Activités des principales filiales*) 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.

#### - Risques liés à l'activité de la Société

##### • Risques liés au marché

#### 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 de l'économie française et plus particulièrement des entreprises tertiaires situées dans la région Paris - Ile de France est susceptible d'affecter, à moyen ou long terme, le niveau d'activité de la Société, ses revenus locatifs, la valeur de son portefeuille immobilier, ainsi que sa politique d'investissements.

L'activité de la Société est également 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.

Le consensus des experts immobiliers s'inscrit pour ce qui concerne l'année 2008 en inflexion de tendance par rapport à 2007 pour le marché de l'investissement et dans la poursuite de tendance pour ce qui concerne le marché locatif, du fait :

- d'une croissance économique en France attendue pour 2008 comprise entre 1,5 % et 2 % ;
- d'une légère remontée des loyers des actifs tertiaires ;
- d'une offre immédiate ou future probable qui n'est pas de nature à déséquilibrer le marché immobilier dont le taux de vacance actuel reste inférieur en moyenne à 6 % ;
- d'un marché à l'investissement qui devrait être affecté au niveau du volume de transaction par une offre de crédit en baisse sensible par rapport aux années précédentes, cette évolution étant a priori suffisante pour se traduire par une légère baisse des prix et par une augmentation des taux de capitalisation ;
- d'une hausse des taux d'intérêts à long terme qui serait suivie d'une baisse des taux d'intérêts court terme en Europe et de nouvelles baisses de taux court terme aux Etats-Unis d'Amérique.

Concernant la Société, peu de variations sont attendues au plan locatif au cours de cet exercice pour les actifs immobiliers existants en portefeuille, l'essentiel des dossiers sur lesquels existaient des risques locatifs ayant fait l'objet d'une commercialisation réussie fin 2007 ou début 2008.

L'évolution de la valeur des actifs est plus difficile à prévoir, les tendances du marché étant contradictoires entre

une hausse attendue des valeurs locatives de marché et une baisse des prix au niveau du marché de l'investissement.

Dans ce contexte et si la baisse de valeur du marché reste mesurée, par exemple inférieure ou égale à 5 %, la Société anticipe pour l'année 2008 une stabilisation de la valeur du patrimoine existant au 31 décembre 2007, la baisse de valeur des actifs étant globalement compensée par l'indexation des loyers et les valeurs locatives des nouveaux baux signés.

Si la baisse de valeur du marché était plus conséquente, par exemple 10 % ou plus, 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 2008, ce scénario n'étant toutefois pas actuellement considéré comme le plus probable par les experts immobiliers.

- **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.

L'environnement concurrentiel de la Société est décrit à la section 6.1 du présent Document de Référence.

- **Risques liés à l'exploitation**

- **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 (39 immeubles acquis au 31 décembre 2007), les loyers totaux 2008 en base annuelle sont estimés à 29,6 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).

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 de 21,4 M€, laquelle impacterait les capitaux propres à due concurrence. Dans cette hypothèse, l'ANR de liquidation par action ressortirait à 134,8 € et l'ANR de reconstitution par action ressortirait à 146,7 €.

- **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 2008 de 29,6 M€. Sur la base du portefeuille d'actifs immobiliers existant à la date du 31 décembre 2007, la dépendance de la Société à l'égard de ses premiers locataires se présente comme suit :

- les 10 premiers locataires représentent environ 15,6 M€ en base annuelle soit 53 % du chiffre d'affaires total ;
- les 20 premiers locataires représentent environ 20,5 M€ en base annuelle soit 69 % 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 *Risques liés au marché* (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 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.

- **Risques liés aux actifs**

- **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 à l'exploitation* (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	En cours de réhabilitation lourde : 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
Double Pont	81-83, av. Aristide Briand 93240 Stains	Site industriel générateur de déchets	Autorisation
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 78190 trappes	Garage réparation	Déclaration
Serience	30, av. Carnot – 91300 Massy	En attente gestionnaire / syndic	Déclaration
Caudron 14	14, rue des frères Caudron 78140 Vélizy	Transformateur pyralène	Déclaration
Mercure 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	Remplacement des transformateurs pcb en cours (31/12/2007)	Déclaration
Groupe	2, av. du groupe Manouchian 94400 Vitry-sur-Seine	Cuves enterrées (neutralisées) Atelier mécanique véhicules Parc stationnement	Déclaration 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	2007
Rueil	250, route de l'Empereur 92500 Rueil-Malmaison	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Orion	Tour 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 Bellevilloise	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 Bagnole	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
Engbien	16-22, rue d'Engbien 75010 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
Mercure 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 : bâtiment B : canalisations en fibrociment RDC + 1 <sup>er</sup> étage, bâtiment A : dalle + colle au sous-sol	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Iris	55, route de Longjumeau 91380 Chilly-Mazarin	Non friable : dalles + colle + conduit fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Virtual	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

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.

### 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 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'entraîner l'application de sanctions à 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.

Concernant plus particulièrement le quatrième volet du régime des SIIC dit *SIIC 4*, qui a été introduit par la loi de finances rectificative pour 2006, 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<sup>er</sup> janvier 2007 pour les sociétés souhaitant opter pour le régime, et pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 pour celles ayant opté avant le 1<sup>er</sup> 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.

Au 31 décembre 2007, la Société respecte les conditions requises par la disposition dite *SIIC 4*.

#### **• Faits exceptionnels et litiges**

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.

#### *5.2.3 Risques de marché*

#### **-Risques liés au niveau des taux d'intérêt**

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

L'activité immobilière bénéficie à l'heure actuelle d'un environnement plutôt favorable caractérisé par des taux d'intérêts à long terme relativement faibles. Une augmentation des taux d'intérêts, en particulier si elle s'avérait significative, 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.

La Société dispose au 31 décembre 2007 d'un endettement d'un montant de 163 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.

La sensibilité de sa dette à l'évolution de l'Euribor 3 mois qui est le taux variable utilisé dans les crédits contractés, est la suivante :

Année	Sensibilité du coût moyen de la dette à l'Euribor 3 mois				
	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%
2008	4,66%	4,75%	4,83%	4,92%	5,01%
2009	4,72%	4,81%	4,89%	4,98%	5,06%
2010	4,75%	4,82%	4,90%	4,98%	5,05%
2011	4,78%	4,84%	4,91%	4,98%	5,04%
2012	4,88%	4,94%	5,00%	5,06%	5,12%

Une hausse des taux se traduirait également par un coût de financement externe (charges financières des dettes bancaires ou obligataires) plus élevé pour les futurs investissements.

La Société estime que sa stratégie d'acquisition ne sera pas fondamentalement remise en cause par une évolution des taux d'intérêts qui resterait inférieure à 100 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)	31/12/2007 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 31.12.2006
OSRA	49 000			49 000	85 011
Lignes de crédit utilisées	146 875	12 500	50 000	84 375	100 000
Autres emprunts	4 462	376	1 651	2 435	3 547
Dette location financement	11 459	1 138	5 149	5 172	9 838
<b>Sous-total</b>	<b>211 796</b>	<b>14 014</b>	<b>56 800</b>	<b>140 982</b>	<b>198 396</b>
Concours bancaires					
Intérêts courus	1 947	1 947			2 723
Frais émission emprunts (a)	-469				
<b>Total</b>	<b>213 274</b>	<b>15 961</b>	<b>56 800</b>	<b>140 982</b>	<b>201 119</b>

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

## 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 31/12/2007	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	13 814	1 660	6 658	1 939	3 557
Intérêts inclus dans redevances	2 354	522	1 508	324	

## Ventilation endettement taux fixe / taux variable

	Montant au 31.12.2007		Montant au 31.12.2006	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
<b>OSRA</b>		<b>49 000</b>		<b>85 011</b>
Lignes de crédit utilisées		146 875		100 000
Swap taux fixe contre variable	118 750	-118 750		
Emprunts	4 462		3 547	
Dette location financement	8 850	2 610	9 838	
<b>Dettes Ets de crédit</b>	<b>132 062</b>	<b>30 735</b>	<b>13 385</b>	<b>100 000</b>
<b>Total dettes Ets de crédit</b>	<b>162 797</b>		<b>113 385</b>	
<b>Total</b>	<b>211 797</b>		<b>198 396</b>	

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 18,9 % des dettes financières du Groupe qui portent intérêts à taux variables sans faire l'objet d'une couverture.

Une augmentation hypothétique de 1 % du taux Euribor sur le niveau d'endettement à taux variable non couvert à la clôture aurait une incidence négative de 307 milliers d'euros sur le résultat net.

## Endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Montant au 31.12.2006	Variation
Dette financière brute	213 274	201 119	12 155
Titres à la juste valeur par résultat	-2 874		-2 874
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-54 912	-7 544	-47 368
<b>Endettement financier net</b>	<b>155 488</b>	<b>193 575</b>	<b>-38 087</b>

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 d'enregistrement 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 affectant la Société, ses concurrents ou les marchés financiers en général. Le cours des actions de la Société pourrait ainsi fluctuer de manière sensible en réaction à des événements tels que :

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

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

### **-Risque sur actions**

A la date d'enregistrement 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<sup>er</sup> 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 2007, aurait un impact négatif de 0,5 M€ sur le résultat de la Société.

### **Principales activités**

La Société s'intéresse prioritairement au marché des bureaux, des locaux d'activités et des entrepôts de proximité loués, et le cas échéant susceptibles de rénovation ou transformation à moyen terme, en région parisienne.

### **Le marché de l'investissement**

Le marché de l'investissement pour ce type d'actifs est particulièrement important.

C'est le 2<sup>ème</sup> marché en Europe après Londres.

Au début de l'année 2008, les prix d'acquisition ou de vente sont légèrement orientés à la baisse.

Le stock total de bureaux en région parisienne est de 48 millions de m<sup>2</sup>, des locaux d'activités de 30 millions de m<sup>2</sup> auxquels s'ajoutent 28 millions de m<sup>2</sup> pour les entrepôts.

La valeur totale de tous ces actifs est comprise entre 200 et 300 milliards d'euros.

Le volume des biens échangés chaque année sur le marché est, depuis 2005, supérieur à 20 milliards d'euros par an.

C'est le marché le plus diversifié d'Europe même si la valeur annuelle des transactions est légèrement inférieure à celle constatée dans le grand Londres, ville où la rotation des patrimoines est la plus rapide.



## **Le marché locatif**

L'offre sur le marché locatif tertiaire est en France relativement bien équilibrée depuis une dizaine d'années.

Le taux de vacance est généralement inférieur à 6 % dans la région parisienne ce qui est considéré comme un bon niveau d'équilibre entre l'offre et la demande.

La variation du niveau des loyers en immobilier tertiaire est généralement corrélée avec l'anticipation des propriétaires et des locataires de la situation économique à venir (décélération ou reprise).

Le marché locatif des bureaux et activités a atteint un point bas dans le cycle des prix en 2005 et l'on constate depuis une légère hausse des valeurs locatives qui se poursuit en ce début 2008.

## **Les évolutions réglementaires**

Il n'y a sans doute pas à attendre durant ces prochaines années de bouleversement majeur en matière de réglementation des loyers.

L'indice INSEE de la construction devrait rester l'indice d'augmentation annuel pour les locaux tertiaires.

La législation environnementale et sociale (pollution, légionellose, amiante, plomb, équipement recevant du public,...) aura sans doute tendance à se durcir légèrement.

Les récentes modifications de la réglementation en matière d'urbanisme visant à sa simplification ne devraient pas avoir d'effet accélérateur sur la mise sur le marché de stocks qui ne seraient pas en adéquation avec la demande.

Plus incertain est l'environnement financier s'agissant de l'évolution des taux d'intérêts. On peut aussi s'interroger sur le maintien à moyen terme d'un volume important de liquidités prêtes à s'investir dans l'immobilier et du volume de crédits bancaires disponibles à cet effet.

## **L'environnement concurrentiel**

L'environnement de la Société sera moins concurrentiel en 2008 qu'en 2007, essentiellement du fait d'une diminution de l'offre de crédits bancaire qui limite la capacité d'achat de certains intervenants.

La Société se situe sur le marché de l'immobilier tertiaire (et notamment des immeubles de bureaux) concentré sur la région parisienne.

La Société entend poursuivre son positionnement sur le segment des actifs d'une valeur de 3 à 50 millions d'euros qui est moins concurrentiel que celui des immeubles plus importants que visent les grandes institutions classiques (compagnies d'assurances) et la plupart des fonds d'investissement immobilier.

Parmi les investisseurs significatifs de l'année 2007 figurent notamment un certain nombre de sociétés foncières françaises (soumises au régime SIIC), de fonds d'investissements français et étrangers, ainsi que des institutionnels (compagnies d'assurance, ...). Toutefois, aucun de ces acteurs ne détient une part de marché significative sur le marché considéré.

Certains de ces acteurs immobiliers peuvent être considérés comme des concurrents de la Société dans la mesure où ils interviennent pour partie sur le même segment de marché, et notamment, un certain nombre de sociétés foncières cotées et de fonds d'investissements tels que Foncière des Régions, Affine, Société de la Tour Eiffel, Mines de la Lucette et Vectrane, pour les sociétés foncières, et MSREF, Whitehall, Proudreed, et LFPI, pour les fonds. En outre, un certain nombre de personnes physiques et de sociétés immobilières de petite taille peuvent également être intéressées par certains actifs recherchés par 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 de 5 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 d'une superficie de 300 m<sup>2</sup> situés 26, boulevard Malesherbes, 75008 Paris.

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 Partie II, paragraphe 3.2.4 - "*Comités*").

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 ACTIONNARIAT 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 émises	Valeur nominale des actions (en euros)	Montant nominal de la variation du capital (en euros)	Prime d'émission, d'apport ou de fusion (en euros)	Montant cumulé du capital social (en euros)	Nombre cumulé d'actions
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

## 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 2005, 2006 et 2007 :

Principaux actionnaires	31 décembre 2005		31 décembre 2006		31 décembre 2007	
	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote
Sas Holding Wilson 250	261 990	68,99%	126 097	33,21%	183 908	10,19%
Banque Populaire Rives de Paris	58 862	15,50%	58 862	15,50%	58 862	3,26%
Forum European Realty Income	58 862	15,50%	58 862	15,50%	209 237	11,59%
Predica	0	0,00%	0	0,00%	256 362	14,20%
PHRV	0	0,00%	0	0,00%	93 288	5,17%
Autres actionnaires	10	0,00%	133 545	35,17%	961 012	53,22%
Autocontrôle	0	0,00%	2 358	0,62%	42 929	2,38%
<b>Total</b>	<b>379 724</b>	<b>100,00%</b>	<b>379 724</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 805 598</b>	<b>100,00%</b>

La Société détenait au 31 décembre 2007, 42 929 de ses propres actions d'une valeur nominale de 50 € chacune et valorisées à son bilan pour une valeur nette comptable de 5 047 287,92 €.

### Franchissements de seuils et déclarations d'intention

- Par courrier du 17 avril 2007, la société Crédit Agricole SA a déclaré avoir franchi en hausse, indirectement par l'intermédiaire de sa filiale à 100 % Prédica, le 12 avril 2007, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société FONCIERE PARIS FRANCE et détenir, à titre indirect, 115 384 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 7,86% du capital et des droits de vote de la Société.

Ce franchissement de seuils résulte de la participation à une augmentation de capital de FONCIERE PARIS FRANCE.

En outre, le déclarant a précisé détenir 140 977 obligations subordonnées remboursables en actions ("OSRA") donnant droit par remboursement à 140 977 actions FONCIERE PARIS FRANCE.

- Par courrier du 19 avril 2007, la SAS Holding Wilson 250 a déclaré avoir franchi en baisse, le 12 avril 2007, les seuils de 1/3, 25%, 20% et 15% du capital et des droits de vote de la société FONCIERE PARIS FRANCE et détenir 187 634 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 12,79% du capital et des droits de vote de la Société.

Ce franchissement de seuils résulte de la participation à une augmentation de capital de FONCIERE PARIS France.

- Par courrier du 24 avril 2007, Forum European Realty Income Sarl, contrôlée par Forum European Realty Income II LP, a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en baisse, le 4 avril 2007, les seuils de 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de la société FONCIERE PARIS FRANCE et détenir 58 862 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 4,01% du capital et des droits de vote de la Société.

Ce franchissement de seuils résulte de l'augmentation de capital de la FONCIERE PARIS FRANCE.

Par ailleurs, le déclarant a précisé détenir 300 751 obligations remboursables en actions (ORA) donnant accès à autant d'actions.

- Par courrier du 25 avril 2007, Banque Populaire Rives de Paris a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en baisse, le 12 avril 2007, les seuils de 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de la société FONCIERE PARIS FRANCE et détenir 58 862 actions SOCIETE FONCIERE PARIS ILE DE FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 4,01% du capital et des droits de vote de la Société.

Ce franchissement de seuils résulte de l'augmentation de capital de FONCIERE PARIS France.

- Par courrier du 9 mai 2007, la société Crédit Agricole SA a déclaré avoir franchi en hausse, indirectement par l'intermédiaire de sa filiale à 100 % Prédica, le 30 avril 2007, les seuils de 10% du capital et des droits de vote de la société FONCIERE PARIS France et détenir, à titre indirect, 256 361 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 14,20% du capital et des droits de vote de la Société.

Ce franchissement de seuils résulte de la conversion, le 30 avril 2007, de 140 977 OSRA (Obligations Subordonnées Remboursables en Actions).

Par le même courrier, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

*"Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du code du commerce, Crédit Agricole S.A. déclare au nom de sa filiale Prédica :*

- *que suite à la décision de plusieurs détenteurs d'Obligations Subordonnées Remboursables en Actions (dont PREDICA) de demander le remboursement par anticipation, la participation de Prédica passe de 7,86% à 14,20% du capital et des droits de vote de la société FONCIERE PARIS FRANCE (nouvelle dénomination de la Société Foncière Paris Ile-de-France).*
  - *qu'elle n'agit pas de concert, et qu'elle n'envisage pas d'acquérir de nouvelles actions de la société Foncière Paris France actuellement existantes, mais pourrait participer aux éventuelles augmentations de capital qui seraient décidées par la société FONCIERE PARIS FRANCE dans les 12 prochains mois, ainsi qu'aux opérations destinées à accompagner le développement de cette dernière.*
  - *qu'elle n'a pas l'intention de demander la nomination de nouveaux représentants au conseil d'administration de la société FONCIERE PARIS FRANCE".*
- Par courrier du 10 mai 2007, complété par des courriers des 11 et 15 mai, Forum European Realty Income II LP a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en hausse, le 2 mai 2007, indirectement par l'intermédiaire des sociétés qu'elle contrôle, les seuils de 5% et 10% du capital et des droits de vote de la société FONCIERE PARIS FRANCE et détenir indirectement 209 237 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 11,59% du capital et des droits de vote de la Société.

Ce franchissement de seuils résulte de l'exercice d'obligations remboursables en actions (ORA).

Par ailleurs, le déclarant a précisé détenir 150 376 ORA donnant accès à autant d'actions FONCIERE PARIS FRANC

Par courrier du 15 mai 2007, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

*"Forum European Realty Income II LP et ses filiales agissent seul ;*

*Forum European Realty Income II LP et ses filiales n'ont pas l'intention de prendre le contrôle de la société FONCIERE PARIS FRANCE ;*

*Forum European Realty Income II LP et ses filiales n'ont pas l'intention d'acquérir d'autres titres de la société FONCIERE PARIS FRANCE ;*

*Forum European Realty Income II LP et ses filiales n'ont pas l'intention de demander de nouveau poste d'administrateur de la société FONCIERE PARIS France"*

- Par courrier du 28 novembre 2007, complété par un courrier du 29 novembre 2007, la société anonyme Paris Hôtels Roissy Vaugirard, PHRV a déclaré avoir franchi en hausse, le 21 novembre 2007, par suite d'une acquisition d'actions FONCIERE PARIS FRANCE sur le marché, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société FONCIERE PARIS FRANCE et détenir 93 288 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 5,17% du capital et des droits de vote de la Société.
- 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."*

Le tableau ci-dessous présente la liste des actionnaires de la Société à la date d'enregistrement du présent Document de Référence, autres que les administrateurs et mandataires sociaux visés en Partie II, Section 3, paragraphe 3.2.1 – *Composition du Conseil d'administration* du présent Document de Référence 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 en Partie IV, Section 2 – *Capital social et statuts* du présent Document de Référence :

<b>Principaux actionnaires</b>	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote
Prédica	256 362	14,20%
Forum European	209 237	11,59%
PHRV	196 376	10,88%
Holding Wilson 250	183 908	10,19%
Flottant	959 715	53,15%
<b>Total</b>	<b>1 805 598</b>	<b>100,00%</b>

(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 à la Partie 4, Section 2 – *Capital social et statuts* du présent Document de Référence à la date d'enregistrement du présent Document de Référence :

<b>Porteurs</b>	<b>Nombre d'obligations remboursables détenues</b>	<b>Pourcentage du montant de l'émission détenu</b>
<b>Noir I (groupe Forum)</b>	150 376	32,65%
<b>Stichting Pensioenfonds voor de Geestelijke en Maatschappelijke belangen ("PGGM")</b>	187 969	40,82%
<b>NEUFLIZE VIE</b>	122 180	26,53%
<b>TOTAL</b>	<b>460 525</b>	<b>100,00%</b>

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 en Partie 2, Section 3, paragraphe 3.2.1 – *Composition du Conseil d'administration* du présent Document de Référence ;
- 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	11,59%	150 376	359 613	15,87%
Predica	256 362	14,20%	0	256 362	11,31%
PHRV	196 376	10,88%	0	196 376	8,67%
PGGM	0	0,00%	187 969	187 969	8,29%
Holding Wilson 250	183 908	10,19%	0	183 908	8,12%
Neuflize Vie	53 846	2,98%	122 180	176 026	7,77%
Flottant	905 869	50,17%	0	905 869	39,97%
<b>TOTAL</b>	<b>1 805 598</b>	<b>100,00%</b>	<b>460 525</b>	<b>2 266 123</b>	<b>100,00%</b>

Le nombre d'actions qui seront issues du remboursement en actions des obligations remboursables en actions émises représentent à ce jour 25,5 % 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 20,32 %, ce qui signifie qu'un actionnaire détenant 1 % du capital avant remboursement des obligations remboursables en actions détiendrait 0,7968 % 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 en Partie 4, Section 2, paragraphe 2.2.2 du présent Document de Référence, à la date d'enregistrement du présent Document de Référence.

	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	77 320	19,33%	77 320
Didier Brethes	61 940	15,49%	61 940
Bruno Kahan	41 380	10,35%	41 380
Patrick Béghin	21 380	5,35%	21 380
Bernard Maillet	55 928	13,98%	55 928
Robert Sursock	50 852	12,71%	50 852
PrimeCorp	4 000	1,00%	4 000
Sandrine Blakes	400	0,10%	400
Philippe Krier	6 000	1,50%	6 000
Christian Donnefort	800	0,20%	800
Holding Wilson 250	80 000	20,00%	80 000
<b>total</b>	<b>400 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>400 000</b>

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 à compter de 2009, réalisé sur 2 ans (en 2009 et 2010).

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	2 266 123			0,0%	
> 400 M€	0	2 266 123			0,0%	
> 500 M€	0	2 266 123			0,0%	
> 600 M€	800 000	3 066 123	160 000	160 000	5,2%	5,2%
> 700 M€	500 000	3 566 123	240 000	400 000	6,7%	11,2%
> 1000 M€	600 000	4 166 123		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 2007, 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	77 320	19,33%	1,86%
Didier Brethes	61 940	15,49%	1,49%
Bruno Kahan	41 380	10,35%	0,99%
Patrick Béghin	21 380	5,35%	0,51%
Bernard Maillet	55 928	13,98%	1,34%
Robert Sursock	50 852	12,71%	1,22%
PrimeCorp	4 000	1,00%	0,10%
Sandrine Blakes	400	0,10%	0,01%
Philippe Krier	6 000	1,50%	0,14%
Christian Donnefort	800	0,20%	0,02%
Holding Wilson 250	80 000	20,00%	1,92%
<b>total</b>	<b>400 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>9,60%</b>

#### **Impact dilutif au 31 décembre 2007 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 décidées au 31 décembre 2007 et des BSA attribués en 2005 s'établirait à :

- 138.82 € par action sur la base de la valeur liquidative du portefeuille ;
- 150.25 € 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 3 derniers exercices*

Le dividende proposé au titre de l'exercice 2007 est de 9 930 789 €

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

- exercice 2006 (du 1<sup>er</sup> avril 2006 au 31 décembre 2006): 1.594.840,80 €
- exercice 2006 (du 1<sup>er</sup> janvier 2006 au 31 mars 2006): 0 €
- exercice 2005 : 949.310 €

## **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.

A la date du 31 décembre 2007, la Société détient 42 929 de ses actions, soit 2.38% 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 16 mars 2007, 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 5 % 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, bénéfices 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 sept millions d'euros (7.000.000 €) 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.

En outre, il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires de la Société qui se tiendra le 20 mars 2008 d'autoriser 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 résolutions suivantes, reproduites dans leur intégralité.

### **SIXIEME RESOLUTION**

#### ***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, des articles 241-1 à 241-6 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et des décisions de l'Autorité des marchés financiers en date du 22 mars 2005 relatives à l'acceptation de pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers,

connaissance prise du rapport du Conseil d'administration,

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

#### Objectifs du programme de rachat

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

- *animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissements, agissant de manière indépendante, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie AFEI du 14 mars 2005 reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;*
- *mise en œuvre de tous plans d'options d'achat d'actions attribuées à des salariés ou mandataires sociaux dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce ;*
- *attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;*

- *remises ou échanges de titres, lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;*
- *achat d'actions pour conservation et remise ultérieure en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe ;*
- *annulation de tout ou partie des actions ainsi rachetées dans les limites fixées par la loi, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale de la onzième 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 vingt trois millions d'euros (23.000.000 €).

#### 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.

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

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

## **ONZIEME RESOLUTION**

### ***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 16 mars 2007 dans sa septième résolution.

## **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.

***Participation directe ou indirecte dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de commerce (franchissement de seuils) :*** 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 en partie 4, section 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***

Une indemnité de départ égale à 18 mois de son salaire a été prévue dans le contrat de travail d'un des cadres de la société en cas de démission suite à un changement des mandataires sociaux intervenant lui-même après 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 2007***

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 2007 sont récapitulées dans le tableau figurant en Partie 4, section 2 ci-après.

***Opérations des dirigeants sur les titres de la Société***

Jean-Paul Dumortier a procédé à une cession de 150 actions de la Société au cours de l'exercice 2007. Cette opération a fait l'objet d'une déclaration auprès de l'AMF dans les délais réglementaires.

**7. ASSEMBLEE GENERALE DU 20 MARS 2008**

L'assemblée générale des actionnaires de la Société s'est réunie le 20 mars 2008 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 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 2007 - Rapport des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L.225-235 dernier alinéa du Code de commerce
5. Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2007 et quitus donné aux administrateurs
6. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2007
7. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007
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.

**En matière extraordinaire**

12. Rapport du Conseil d'administration
13. Rapports spéciaux des Commissaires aux comptes
14. 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

15. 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

16. 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 huitième résolution ci-dessus dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce

17. 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

18. 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

19. 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

20. Augmentation de 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

## **TEXTE DES RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

### ***PREMIERE RESOLUTION***

#### ***Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2007 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 du rapport général des Commissaires aux comptes,

**approuve** les comptes annuels, soit le bilan, le compte de résultat et l'annexe comptable arrêtés le 31 décembre 2007, 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 2007, quitus de leur gestion à tous les administrateurs.

*Cette résolution a été adoptée à la majorité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.*

### ***DEUXIEME RESOLUTION***

#### ***Affectation du résultat de l'exercice***

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

après avoir constaté que les comptes font apparaître un bénéfice net comptable de dix millions neuf cent trente mille neuf cent trois euros et treize centimes (10 930 903,13 €) et un report à nouveau de deux cent soixante sept mille six cent quatre vingt quatre euros et cinquante quatre centimes (267 684,54 €), soit un résultat distribuable de onze millions cent quatre vingt dix huit mille cinq cent quatre vingt sept euros et soixante sept centimes (11 198 587,67 €),

**décide** de l'affecter comme suit :

- dotation à la réserve légale à hauteur de cinq cent quarante six mille cinq cent quarante cinq euros et seize centimes (546 545,16 €) ;

- distribution d'un montant global de dividende à hauteur de neuf millions neuf cent trente mille sept cent quatre vingt neuf euros (9 930 789 €), soit un dividende par action de cinq euros et cinquante centimes (5,50 €) ;
- affectation au compte de report à nouveau à hauteur de sept cent vingt et un mille deux cent cinquante trois euros et cinquante et un centimes (721 253,51 €).

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

- 1 594 840,80 € pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> avril 2006 et clos le 31 décembre 2006
- 0 € pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et clos le 31 mars 2006
- 949.310 € pour l'exercice 2005.

*Cette résolution a été adoptée à l'unanimité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.*

### **TROISIEME RESOLUTION**

#### ***Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007***

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 2007 tels qu'ils lui ont été soumis, et faisant apparaître un résultat de quarante millions neuf cent quatre vingt douze mille trois cent soixante dix neuf euros (40 992 379 €).

*Cette résolution a été adoptée à l'unanimité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.*

### **QUATRIEME RESOLUTION**

#### ***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 des Commissaires 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 des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce.

*Cette résolution a été adoptée à l'unanimité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.*

### **CINQUIEME RESOLUTION**

#### ***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 mille euros (60 000 €),

**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.

*Cette résolution a été adoptée à l'unanimité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par*

*correspondance.*

### **SIXIEME RESOLUTION**

#### ***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, des articles 241-1 à 241-6 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et des décisions de l'Autorité des marchés financiers en date du 22 mars 2005 relatives à l'acceptation de pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers,

connaissance prise du rapport du Conseil d'administration,

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

#### Objectifs du programme de rachat

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

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

#### Financement du programme

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

#### Durée du programme de rachat

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

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

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

*Cette résolution a été adoptée à la majorité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.*

### **TEXTE DES RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

#### **SEPTIEME RESOLUTION**

**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 huitième, neuvième, dixième, douzième, et treizième 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 millions d'euros (100.000.000 €) (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 huitième résolution 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 extraordinaire des actionnaires de la Société du 16 mars 2007 dans sa deuxième résolution.

*Cette résolution a été adoptée à la majorité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.*

#### **HUITIEME RESOLUTION**

#### **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 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 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, 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 conformément aux dispositions de l'article R 225-119 du Code de Commerce, étant précisé que le Conseil d'administration pourra décider d'appliquer à ce prix d'émission une décote n'excédant pas 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 conformément aux dispositions de l'article R 225-119 du Code de Commerce ;

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 septième 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 cent millions d'euros (100.000.000 €) (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 septième 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 16 mars 2007 dans sa troisième résolution.

*Cette résolution a été adoptée à la majorité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.*

#### **NEUVIEME RESOLUTION**

***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 huitième 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 et du rapport spécial des Commissaires aux comptes,

**décide** qu'à l'occasion d'une émission donnée réalisée en vertu de la délégation de compétence objet de la huitième 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 septième 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 16 mars 2007 dans sa cinquième résolution.

*Cette résolution a été adoptée à la majorité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.*

#### **DIXIEME RESOLUTION**

***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 cinquante millions d'euros (50 000 000 €), 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 première 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 16 mars 2007 dans sa sixième résolution.

*Cette résolution a été adoptée à l'unanimité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.*

#### **ONZIEME RESOLUTION**

#### ***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 16 mars 2007 dans sa septième résolution.

*Cette résolution a été adoptée à la majorité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.*

#### ***DOUZIEME RESOLUTION***

#### ***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 septième 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 bénéfices, 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 16 mars 2007 dans sa huitième résolution.

*Cette résolution a été adoptée à la majorité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.*

#### **TREIZIEME RESOLUTION**

#### ***Augmentation de 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. 443-5 du Code du travail, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, décide de réserver aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise mis en place par la Société, une augmentation du capital social en numéraire aux conditions prévues à l'article L. 443-5 du Code du travail.



*En cas d'adoption de la présente résolution, l'assemblée générale **décide** :*

- que le Conseil d'administration pourra, dans un délai maximum de six (6) mois à compter de la présente assemblée, mettre en place un plan d'épargne d'entreprise dans les conditions prévues à l'article L. 443-1 du Code du travail ;
- de procéder, dans un délai maximum de vingt six (26) mois à compter de la présente assemblée, à une augmentation de capital d'un montant nominal de un million d'euros (1 000 000 €) (étant précisé que ce montant s'imputera sur le plafond fixé à la première résolution ci-dessus) qui sera réservée aux salariés adhérant audit plan et réalisée conformément aux dispositions de l'article L.443-5 du Code du travail et L. 225-138-1 du Code de commerce.

L'assemblée générale constate que ces décisions entraînent renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des salariés auxquels l'augmentation du capital est réservée.

L'assemblée générale 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 dans les conditions prévues à l'article L. 443-5 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.

*Cette résolution a été adoptée à la majorité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.*

## TROISIEME PARTIE : INFORMATIONS FINANCIERES

### 1. COMPTES CONSOLIDES

#### I - Bilan consolidé au 31 décembre 2007

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2007	31.12.2006
<b>Actifs non courants :</b>			
Immobilisations incorporelles	7	45	8
Immobilisations corporelles	8	1 935	337
Immeubles de placement	9	428 260	250 120
Instruments financiers dérivés	10	1 066	0
Actifs financiers non courants	11	268	117
<b>Total actifs non courants</b>		<b>431 574</b>	<b>250 582</b>
<b>Actifs courants :</b>			
Créances clients	12	3 662	2 435
Autres actifs courants	13	5 147	11 559
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	14	2 874	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	54 912	7 544
<b>Total actifs courants</b>		<b>66 595</b>	<b>21 538</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>498 169</b>	<b>272 120</b>

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2007	31.12.2006
<b>Capitaux propres :</b>			
Capital		90 280	18 986
Primes		108 980	6 952
Autres réserves		34 092	15 440
Titres d'autocontrôle		-5 047	-294
Réévaluation des instruments financiers		1 066	0
Résultat part du groupe		40 992	19 558
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	16	<b>270 363</b>	<b>60 642</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>270 363</b>	<b>60 642</b>
<b>Passifs non courants :</b>			
Obligations remboursables en actions (OSRA)	17	49 000	85 011
Part à long terme des dettes financières	17	148 313	105 878
Dépôts de garantie	18	5 439	3 323
Provisions	19	158	0
Impôts différés			
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)	20	987	1 941
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>203 897</b>	<b>196 153</b>
<b>Passifs courants :</b>			
Part à court terme des dettes financières	17	14 261	7 656
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	17	1 700	2 574
Dettes d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC)	20	1 022	1 022
Dettes sur immobilisations	21	173	0
Autres passifs courants	22	6 753	4 071
<b>Total des passifs courants</b>		<b>23 909</b>	<b>15 324</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>498 169</b>	<b>272 120</b>

## II - Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2007

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 31 décembre 2007

En milliers d'euros	Notes	31.12.2007 (12 mois)	31.12.2006 Reconstitué 12 mois)	31.12.2006 (9 mois)
Revenus locatifs		22 825	8 074	7 055
Produits et charges locatives		-868	7	7
Autres produits et charges sur immeubles		-18	0	0
<b>Revenus nets des immeubles</b>		<b>21 939</b>	<b>8 081</b>	<b>7 062</b>
Charges de personnel		-1 997	-401	-334
Charges externes		-1 564	-1 577	-1 082
Impôts et taxes		-64	-84	-72
Dotations aux amortissements et provisions		-209	-47	-38
Autres produits et charges d'exploitation		529	60	60
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>18 634</b>	<b>6 032</b>	<b>5 596</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	9	29 463	17 766	12 476
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>48 097</b>	<b>23 798</b>	<b>18 072</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		2 913	606	448
Coût de l'endettement financier brut		-9 790	-2 974	-2 826
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	23	<b>-6 877</b>	<b>-2 368</b>	<b>-2 378</b>
Autres produits et charges financiers	24	-228	-97	-97
Charge ou produit d'impôt	25	0	2 046	3 960
<b>Résultat net</b>		<b>40 992</b>	<b>23 379</b>	<b>19 558</b>
Part du groupe		40 992	23 377	19 558
Intérêts minoritaires		0	0	0
<b>Résultat par action en euros</b>	27	<b>27,02</b>	<b>61,72</b>	<b>51,64</b>
<b>Résultat dilué par action en euros</b>	27	<b>20,94</b>	<b>20,70</b>	<b>17,54</b>

III - Tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2007

En milliers d'euros	Notes	31.12.2007 (12 mois)	31.12.2006 (Reconstitué 12 mois)	31.12.2006 (9 mois)
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>		<b>40 992</b>	<b>23 378</b>	<b>19 558</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions		209	35	26
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		-29 463	-17 766	-12 476
Charges calculées (actualisation, IFRS 2)		769	118	118
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier</b>		<b>12 507</b>	<b>5 765</b>	<b>7 226</b>
Coût de l'endettement financier net		6 877	2 368	2 378
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	-2 046	-3 960
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier (A)</b>		<b>19 384</b>	<b>6 087</b>	<b>5 644</b>
Impôts courants et Exit tax versée (B)		-1 056	-1 167	-1 109
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		5 004	-7 312	-7 168
<b>Flux nets de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)</b>		<b>23 332</b>	<b>-2 392</b>	<b>-2 633</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-67 245	-156 166	-123 481
Cession d'immobilisations financières, nets d'impôts		1	0	0
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	29	-23 587	-20 350	-20 350
Variation des dettes sur achat d'immobilisations	21	173	0	-2 000
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-39	-17	-13
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)</b>		<b>-90 697</b>	<b>-176 533</b>	<b>-145 844</b>
Augmentation et réduction de capital	16	137 311	0	0
Achats et reventes d'actions propres		-4 741	-293	-293
Dividende payé (actionnaires de la sté mère et minoritaires)		-1 587	-949	0
Encaissements liés aux OSRA et BSA			85 011	34 004
Encaissements liés aux emprunts		50 000	100 000	100 000
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-58 127	-10 857	-10 857
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-8 122	355	197
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)</b>		<b>114 734</b>	<b>173 267</b>	<b>123 051</b>
<b>Variation de la trésorerie nette (D + E + F)</b>		<b>47 369</b>	<b>-5 658</b>	<b>-25 426</b>
Trésorerie ouverture		7 544	13 202	32 969
Trésorerie clôture	29	54 912	7 544	7 544

#### 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 minoritaires	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres 31 mars 2006</b>	<b>18 986</b>	<b>18 551</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 820</b>	<b>41 357</b>	<b>0</b>	<b>41 357</b>
Affectation résultat non distribué		3 820			-3 820			
Variation liée au résultat					19 580	19 580		19 580
Actions gratuites		21			-21			
Actions Propres			-294			-294		-294
Résultat de cession d'actions propres		1			-1			
<b>Capitaux propres 31 décembre 2006</b>	<b>18 986</b>	<b>22 393</b>	<b>-294</b>	<b>0</b>	<b>19 558</b>	<b>60 643</b>	<b>0</b>	<b>60 643</b>
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			
<b>Capitaux propres 31 décembre 2007</b>	<b>90 280</b>	<b>143 072</b>	<b>-5 047</b>	<b>1 066</b>	<b>40 992</b>	<b>270 363</b>	<b>0</b>	<b>270 363</b>

**V - Annexe aux comptes consolidés**  
**Période du 1er janvier au 31 décembre 2007**

- 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. Capitaux propres
    - 5.12.1. Titres d'autocontrôle
    - 5.12.2. Bons de souscription d'actions
    - 5.12.3. Options de souscription d'actions
    - 5.12.4. Actions gratuites
  - 5.13. Emprunts obligataires subordonnés remboursables en actions (OSRA)
  - 5.14. Dettes financières
  - 5.15. Dépôts de garantie reçus des preneurs
  - 5.16. Fournisseurs
  - 5.17. Impôts
    - 5.17.1. Régime SIIC
    - 5.17.2. Impôts différés
  - 5.18. Provisions
  - 5.19. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés
  - 5.20. Revenus locatifs
  - 5.21. Produits et charges locatives
  - 5.22. Autres produits et charges sur immeubles
  - 5.23. Résultat par action
  - 5.24. Présentation des états financiers
  - 5.25. Information sectorielle
  - 5.26. Gestion des risques
    - 5.26.1. Risque de marché
    - 5.26.2. Risque de contrepartie
    - 5.26.3. Risque de liquidité
    - 5.26.4. Risque de taux
- 6. Périmètre de consolidation**

- 6.1. Périmètre et méthodes de consolidation au 31 décembre 2007
- 6.2. Variations de périmètre
- 7. Immobilisations incorporelles**
- 8. Immobilisations corporelles**
- 9. Immeubles de placement**
- 10. Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêt**
- 11. Autres actifs non courants**
- 12. Créances clients**
- 13. Autres actifs courants**
- 14. Actifs financiers évalués à leur juste valeur par résultat**
- 15. Trésorerie et équivalents de trésorerie**
- 16. Capitaux propres consolidés**
  - 16.1. Composition et évolution du capital social
  - 16.2. Titres donnant accès au capital
    - 16.2.1. Bons de souscription d'actions
    - 16.2.2. Options de souscription d'actions
    - 16.2.3. Actions gratuites
    - 16.2.4. Titres donnant accès au capital - Délégations au Conseil d'administration
  - 16.3. Dividende versé
  - 16.4. Actions d'autocontrôle
- 17. Dettes financières**
  - 17.1. Variation des dettes financières
  - 17.2. Echéances des dettes financières
  - 17.3. Echéances des redevances de location-financement
  - 17.4. Ventilation endettement taux fixe / taux variable
  - 17.5. Endettement financier net
- 18. Dépôts de garantie**
- 19. Provisions**
- 20. Dette d'impôt**
- 21. Dettes sur acquisition d'immobilisations**
- 22. Autres passifs courants**
- 23. Coût de l'endettement financier net**
- 24. Autres produits et charges financiers**
- 25. Impôt sur les bénéfices**
- 26. Rapprochement de la charge d'impôt**
- 27. Résultat par action**
- 28. Détail de certains postes du tableau des flux de trésorerie**
- 29. Evènements postérieurs à la clôture**
- 30. Engagements hors bilan et sûretés réelles**
- 31. Relations avec les parties liées**
- 32. Effectifs**

## **1. Informations générales**

La Société Foncière Paris France (FPF) est la nouvelle dénomination sociale de la Société Foncière Paris Ile-de-France (SFPI). Son activité est centrée sur l'acquisition et la location d'immeubles de bureaux et d'activités en région parisienne.

La Société Foncière Paris France 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, initialement dénommée « Société Foncière Paris Ile-de-France » a changé de dénomination sociale aux termes d'une décision des actionnaires en date du 16 mars 2007 pour adopter la dénomination « Foncière Paris France » (FPF).

Courant avril 2007, la Société a procédé à une augmentation de capital de 54.371.100 € par émission de 1.087.422 actions de 50 € de valeur nominale. Les actions ont été émises avec une prime d'émission de 80 € par action, soit un prix d'émission de 130 €.

En date du 30 avril 2007, les porteurs d'obligations convertibles en actions ont demandé le remboursement en actions de 338.452 obligations sur les 798.977 obligations inscrites en dettes au bilan. Ce remboursement a eu pour contrepartie une augmentation de capital de 16.922.600 €. L'émission des actions au prix d'émission défini à l'origine de 106,4 € par action a généré une prime d'émission de 56,4 € par action.

La Société a acquis 18 nouveaux immeubles dont 4 indirectement par l'acquisition de quatre sociétés immobilières. 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) et a déposé une demande de permis de construire relative à la première tranche de ce projet. Elle a par ailleurs obtenu un permis de construire concernant un immeuble de bureaux de 4500 m2 situé dans la Zac Montjoie à Saint Denis.

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

La Société a clôturé son exercice social de 12 mois le 31 décembre 2007.

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 2007 sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Les comptes consolidés concernent la période du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2007. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration le 12 février 2008.

L'exercice précédent était d'une durée exceptionnelle de 9 mois clos le 31 décembre 2006.

Afin de permettre la comparabilité des exercices, la Société a également présenté en normes IFRS un compte de résultat reconstitué couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2006.

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 entrées en vigueur pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2007. 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 2007 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Le Groupe a appliqué pour la première fois les normes et amendements suivants :

- IFRS 7 – Informations à fournir sur les instruments financiers
- IAS 1 – Amendements relatifs aux informations sur le capital

Les nouvelles normes et les interprétations entrées en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 qui n'ont pas eu d'impact (ou ne sont pas applicables au Groupe compte tenu de ses activités) sur les comptes clos au 31 décembre 2007 sont les suivantes :

- IFRIC 7 – Modalités pratiques de retraitement des états financiers selon IAS 29
- IFRIC 8 – Champ d'application d'IFRS 2
- IFRIC 9 – Réexamen des dérivés incorporés
- IFRIC 10 – Information financière intermédiaire et dépréciation



Les normes, amendements de normes et interprétations (adoptés ou en cours d'adoption par l'Union Européenne) qui n'ont pas fait l'objet d'une application par anticipation sont les suivants :

- IAS 1 révisée – Présentation des états financiers (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- Amendements à la norme IAS 23 (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- IFRS 8 – Secteurs opérationnels (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- IFRIC 11 – Actions propres et transactions intra-groupe (Exercice ouvert à compter du 01/03/07)
- IFRIC 12 – Concession de services (Exercice ouvert à compter du 01/01/08)
- IFRIC 13 – Programmes de fidélisation des clients (Exercice ouvert à compter du 01/07/08)
- IFRIC 14 – IAS 19 Limitation de l'actif au titre des prestations définies, obligations de financement minimum et interaction (Exercice ouvert à compter du 01/01/08)

L'application anticipée de ces nouveaux textes n'aurait pas eu d'incidence significative sur les comptes consolidés.

#### **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.

##### *Comptes 2006 reconstitués*

L'exercice clos le 31 décembre 2006 était d'une durée exceptionnelle de 9 mois et l'exercice clos le 31 mars 2006 était d'une durée exceptionnelle de 3 mois. Un compte de résultat et un tableau des flux de trésorerie reconstitués sur un an, regroupant l'exercice de 3 mois clos le 31 mars 2006 et celui de 9 mois clos le 31 décembre 2006, sont présentés en comparatif.

Les comptes reconstitués ont été établis par regroupement des résultats réalisés sur ces deux périodes sans aucun retraitement spécifique :

- Résultat 3 mois au 31 mars 2006 avant option régime SIIC	3.820 K€
- Résultat 9 mois au 31 décembre 2006 sous régime SIIC	19.558 K€
	<hr/> 23.378 K€

La Société n'étant pas soumise à l'obligation d'établir des comptes consolidés au 31 mars 2006, le résultat présenté à cette date n'a pas fait l'objet d'un audit par les contrôleurs légaux.

##### *Estimations et hypothèses*

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

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

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

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

##### **5.1. Méthodes de consolidation.**

Les filiales dans lesquelles la Société mère exerce un contrôle exclusif sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. La liste des sociétés consolidées est donnée en note 6 "Périmètre de consolidation".

### **5.2. Période de consolidation**

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre établissent des comptes ou des situations intermédiaires à 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)

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

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

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

#### **5.10. 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 2007.

#### **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 2007.

#### **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 cautionnement 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 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. Capitaux propres**

#### **5.12.1 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.

#### **5.12.2 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<sup>er</sup> 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.

#### **5.12.3 Options de souscription d'actions**

La Société a émis des options de souscription d'actions le 16 décembre 2005. La période d'exercice est fixée du 16 décembre 2005 au 31 mars 2008.

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 émission a été enregistrée au cours d'un exercice passé.

#### **5.12.4 Actions gratuites**

En 2006 et 2007, 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.

### **5.13. 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.

### **5.14. 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.

### **5.15 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.

### **5.16 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.

### **5.17. Impôts**

#### **5.17.1 Régime SIIC**

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

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

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

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

En contrepartie, les SIIC sont tenus de distribuer :

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

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

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

#### **5.17.2 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.

#### **5.18. 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.

#### **5.19. 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.

#### **5.20. 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.

#### **5.21. 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.

### **5.22. *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.

### **5.23. *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.

### **5.24. *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.

### **5.25. *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.

### **5.26. *Gestion des risques***

#### **5.26.1 *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.

#### **5.26.2 Risque de contrepartie**

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

#### **5.26.3 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 50 %.

#### **5.26.4 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). Par suite, le risque de taux est très largement maîtrisé par la Société.

## **6. Périmètre de consolidation**

### **6.1 Périmètre et méthodes de consolidation au 31 décembre 2007**

<b>Sociétés</b>	<b>N° SIREN</b>	<b>% d'intérêts au 31.12.2007</b>	<b>% d'intérêts au 31.12.2006</b>	<b>Méthode de consolidation</b>	<b>Périodes prise en compte</b>
SFPI	414 877 118	100	100	Mère	01/01/07 – 31/12/07
SCI 43 rue du Landy	487 965 980	100	99,99	IG	01/01/07 – 31/12/07
SCI du chemin de Presles	488 418 476	100	100	IG	01/01/07 – 31/12/07
SARL Maison commune	432 548 071	100	100	IG	01/01/07 – 31/12/07
SCI KERMEN	349 816 116	100	0	IG	01/07/07 – 31/12/07
SCI LECLERC	381 619 535	100	0	IG	01/07/07 – 31/12/07
SCI LEBLANC	384 760 385	100	0	IG	01/07/07 – 31/12/07
SCI DU PORT CHATOU	491 025 441	100	0	IG	01/12/07 – 31/12/07

IG : Intégration globale

## 6.2 Variations de périmètre

Les variations de périmètre au cours de la période sont les suivantes :

- Entrée dans le périmètre des sociétés SCI KERMEN (ex IMEFA 15), SCI LECLERC (ex IMEFA 28), SCI LEBLANC (ex IMEFA 31) et SCI PORT CHATOU ;

Il convient de préciser qu'à travers l'acquisition des sociétés ci-dessus il s'agit d'acquisition d'actifs (biens immobiliers).

## 7. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2007
Valeur brute (logiciels)	23	60			83
Amortissements	-16	-22			-38
<b>Valeur nette</b>	<b>7</b>	<b>38</b>			<b>45</b>

## 8. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2007
Agencements et matériel de bureau	102	15			117
Travaux en cours	264	1 610			1 874
Amortissements	-29	-27			-56
<b>Valeur nette</b>	<b>337</b>	<b>1 598</b>			<b>1 935</b>

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

## 9. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.2007	Immeubles de placement 31.12.2006
Valeur à l'ouverture	250 120	67 770
Acquisitions d'immeubles	62 126	73 511
Acquisition d'un contrat de location-financement	2 094	46 951
Acquisition financée en crédit-bail	2 738	9 838
Variations de périmètre	80 379	36 832
Dépenses ultérieures capitalisées	1 340	2 742
Variation de juste valeur	29 463	12 476
<b>Valeur à la clôture</b>	<b>428 260</b>	<b>250 120</b>

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	28 300	62 500	26 500	117 300

(En milliers d'euros)	Juste valeur immeuble à l'entrée dans périmètre	- Endettement +/- BFR + Trésorerie	Prix d'acquisition des titres
Acquisition de sociétés foncières	80 379	-54 018	26 361

L'endettement de trois des quatre filiales acquises correspondait à des avances en compte courant des associés vendeurs. Ces filiales ont procédé au remboursement de ces dettes financières en tirant chacune une partie de la ligne de crédit de 50 millions d'euros accordée au Groupe.

### 10. 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	1 066
<b>Total instruments de couverture de flux de trésorerie</b>			<b>1 066</b>	<b>1 066</b>

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour gérer et réduire son exposition nette aux fluctuations des taux d'intérêts. Le Groupe a conclu trois swaps d'intérêt taux fixe contre taux variable portant sur un montant initial de 125 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 trois 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).

S'agissant d'instruments de couverture, 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 118.750 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

## 11. Autres actifs non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2007
Titres immobilisés	5		-1	1	5
Cautions et fonds de roulement versés	112	39		112	263
Autres actifs non courants					
<b>Total</b>	<b>117</b>	<b>39</b>	<b>-1</b>	<b>113</b>	<b>268</b>

## 12. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Montant au 31.12.2006
Créances clients et comptes rattachés	3 576	2 368
Clients douteux	282	205
<b>Total brut créances clients</b>	<b>3 858</b>	<b>2 573</b>
Dépréciation	-196	-138
<b>Total net créances clients</b>	<b>3 662</b>	<b>2 435</b>

## 13. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Montant au 31.12.2006
Créances fiscales et sociales	967	9 521
Autres créances d'exploitation	3 305	1 452
Charges constatées d'avance	489	586
Etalement des franchises de loyers	386	
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>5 147</b>	<b>11 559</b>

Le Groupe disposait d'un important crédit de TVA à la clôture de l'exercice précédent et ce crédit a été remboursé sur la période.

## 14. Actifs financiers évalués à leur juste valeur par résultat

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Augmentation	Variations de juste valeur	Montant au 31.12.2007
Titres à la juste valeur par résultat		3 000	-126	2 874
<b>Trésorerie</b>		<b>3 000</b>	<b>-126</b>	<b>2 874</b>

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 à l'échéance du placement le 15 mai 2009. En cas de revente avant l'échéance cette garantie n'est pas acquise.

## 15. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Variation hors effet périmètre	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2007
Titres de placement sans risque et très liquides	6 787	46 965		53 752
Disponibilités	757	-1 810	2 213	1 160
<b>Trésorerie</b>	<b>7 544</b>	<b>45 155</b>	<b>2 213</b>	<b>54 912</b>

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007
FCP BNPP Mois	214
Natixis SECU JOUR	691
HSBC Trésor	981
FCP BNP Euribor Prime	5 949
FCP Palatine Institutionnel	3 432
Souscription TCN	40 000
Sequin	566
FCP Banque pop	1 594
Fructi court	55
Intérêts courus sur VMP	270
<b>Total</b>	<b>53 752</b>

## 16. Capitaux propres consolidés

### 16.1 Composition et évolution du capital social :

(En euros)	Nombre d'actions	Valeur nominale	Evolution du capital	Prime d'émission
Nombre d'actions au 1er janvier 2007	379 724	50	18 986 200	6 952 296
Augmentation de capital	1 087 422	50	54 371 100	86 993 760
Frais d'augmentation de capital				-4 054 348
Obligations remboursées en actions	338 452	50	16 922 600	19 088 693
<b>Capital</b>	<b>1 805 598</b>	<b>50</b>	<b>90 279 900</b>	<b>108 980 401</b>

La Société a procédé à une augmentation de capital de 54.371.100 € par émission de 1.087.422 actions d'une valeur nominale de 50 € au prix de 130 €.

Par décision du conseil d'administration du 2 mai 2007 le capital social a été augmenté suite au remboursement en actions de 338.452 obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA).

Le capital après cette opération est de 90.279.900 € composé de 1.805.598 actions.

## 16.2 Titres donnant accès au capital

### 16.2.1 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<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2013 à hauteur de 20, 40, 60, 80 et 100 % selon que les actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières ont une valeur nette comptable supérieure à 300, 400, 500, 600 et 700 millions d'euros.

### 16.2.2 Options de souscription d'actions

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

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

### 16.2.3 Actions gratuites

Le Conseil d'administration a attribué le 19 décembre 2006 au bénéfice du personnel salarié et des dirigeants de la Société, 10.000 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.

Une nouvelle attribution portant sur 8.400 actions gratuites a été décidée lors du Conseil d'administration du 18 décembre 2007.

### 16.2.4 Titres donnant accès au capital - Délégations au Conseil d'administration

L'assemblée générale des actionnaires du 16 mars 2007 a délégué au Conseil d'administration un ensemble de compétences portant notamment sur des augmentations de capital.

## 16.3 Dividende versé

(En milliers d'euros)	Proposé au titre de l'exercice clos	31/12/2006 Versé	31/03/2006 Versé
Dividende global versé (actions propres exclues)	9 694 680	1 587 394	0
Dividende net par action en euros	5,50	4,20	

## 16.4 Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Montant au 31.12.2006	Variation	Résultat de cession
Coût d'acquisition	5 047	294	4 753	13
Dépréciation	-112		-112	
Valeur nette	4 935	294	4 641	
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	42 929	2 358		

## 17. Dettes financières

### 17.1 Variation des dettes financières

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Augmentation	Diminution	Virement poste à poste	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2007
OSRA (a)	85 011			-36 011		49 000
Emprunts	97 021	50 000		-9 759	1 199	138 461
Location-financement	8 856	2 739		-1 274		10 321
Frais émission emprunt (b)				-469		-469
<b>Dettes financières à long et moyen terme</b>	<b>190 888</b>	<b>52 739</b>	<b>0</b>	<b>-47 513</b>	<b>1 199</b>	<b>197 313</b>
Emprunts	6 525		-3 408	9 759		12 876
Location-financement	981		-1 117	1 274		1 138
Concours bancaires						0
Intérêts courus sur OSRA	2 574	1 700	-2 574			1 700
Autres intérêts courus	149	247	-149			247
<b>Dettes financières à court terme</b>	<b>10 229</b>	<b>1 947</b>	<b>-7 248</b>	<b>11 033</b>	<b>0</b>	<b>15 961</b>
<b>Total dettes financières brutes</b>	<b>201 117</b>	<b>54 686</b>	<b>-7 248</b>	<b>-36 480</b>	<b>1 199</b>	<b>213 274</b>

(a) Le virement de poste à poste correspond au reclassement en capitaux propres suite au remboursement en actions.

(b) Reclassement des frais d'émission d'emprunt en minoration de la dette d'emprunt (Montant de 535 K€ initialement classé en charges d'avance fin 2006) 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.

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

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 2007, le coupon a été calculé au taux de 3,95 % (4,2 € par ORA) du 1<sup>er</sup> janvier au 30 avril et au taux de 5,17 % (5,50 € par ORA) du 1<sup>er</sup> mai 2007 au 31 décembre 2007.

Une ligne de crédit de 50 millions d'euros à taux variable a fait l'objet d'un tirage sur la période et les fonds reçus ont été affectés au remboursement des comptes courants des vendeurs de trois nouvelles filiales du Groupe. Cet emprunt est composé de deux tranches égales. La première est amortie de façon linéaire sur une durée de 6 ans et la seconde est remboursable in fine à l'échéance d'une durée de 7 ans.

Les autres variations proviennent principalement des regroupements d'entreprise et du retraitement des contrats de crédit-bail acquis.

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

La ligne de crédit tirée à hauteur de 150 millions d'euros fait l'objet des covenants suivants :

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

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

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

L'ensemble des covenants sont respectés au 31 décembre 2007.

## 17.2 Echéances des dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2007 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 31.12.2006
OSRA	49 000			49 000	85 011
Lignes de crédit utilisées	146 875	12 500	50 000	84 375	100 000
Autres emprunts	4 462	376	1 651	2 435	3 547
Dettes location financement	11 459	1 138	5 149	5 172	9 838
<b>Sous-total</b>	<b>211 796</b>	<b>14 014</b>	<b>56 800</b>	<b>140 982</b>	<b>198 396</b>
Concours bancaires					
Intérêts courus	1 947	1 947			2 723
Frais émission emprunts (a)	-469				
<b>Total</b>	<b>213 274</b>	<b>15 961</b>	<b>56 800</b>	<b>140 982</b>	<b>201 119</b>

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

## 17.3 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 31/12/2007	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	13 814	1 660	6 658	1 939	3 557
Intérêts inclus dans redevances	2 354	522	1 508	324	



## 17.4 Ventilation endettement taux fixe / taux variable

	Montant au 31.12.2007		Montant au 31.12.2006	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
<b>OSRA</b>		<b>49 000</b>		<b>85 011</b>
Lignes de crédit utilisées		146 875		100 000
Swap taux fixe contre variable	118 750	-118 750		
Emprunts	4 462		3 547	
Dette location financement	8 850	2 610	9 838	
<b>Dettes Ets de crédit</b>	<b>132 062</b>	<b>30 735</b>	<b>13 385</b>	<b>100 000</b>
<b>Total dettes Ets de crédit</b>	<b>162 797</b>		<b>113 385</b>	
<b>Total</b>	<b>211 797</b>		<b>198 396</b>	

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 18,9 % des dettes financières du Groupe qui portent intérêts à taux variables sans faire l'objet d'une couverture.

Une augmentation hypothétique de 1 % du taux Euribor sur le niveau d'endettement à taux variable non couvert à la clôture aurait une incidence négative de 307 milliers d'euros sur le résultat net.

## 17.5 Endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Montant au 31.12.2006	Variation
Dette financière brute	213 274	201 119	12 155
Titres à la juste valeur par résultat	-2 874		-2 874
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-54 912	-7 544	-47 368
<b>Endettement financier net</b>	<b>155 488</b>	<b>193 575</b>	<b>-38 087</b>

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.

## 18. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Variation hors effet périmètre	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2007
<b>Dépôts de garantie</b>	3 323	1 052	1 064	5 439

## 19. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant à la clôture
Provisions pour risques courants		158			158
<b>Provisions risques et charges</b>		<b>158</b>			<b>158</b>
Dont provisions utilisées					
Dont provisions non utilisées					

La provision pour risques est destinée à couvrir le coût de dépollution future d'un terrain. Une indemnité a été perçue du vendeur de cet actif pour un montant identique comptabilisé dans le poste « autres produits d'exploitation » du compte de résultat.

## 20. Dette d'impôt

(En milliers d'euros)	Dette au 31/12/2006	Augmentation	Diminution	Dette au 31/12/2007
Dette exit tax avant actualisation	3 169		-1 057	2 112
Effet actualisation	-205		102	-103
<b>Dette d'exit tax</b>	<b>2 964</b>		<b>-955</b>	<b>2 009</b>

(En milliers d'euros)	Dette au 31/12/2007	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans
Dette exit tax avant actualisation	2 112	1 056	1 056
Effet actualisation	-103	-34	-69
<b>Échéances dette d'exit tax</b>	<b>2 009</b>	<b>1 022</b>	<b>987</b>

## 21. Dettes sur acquisition d'immobilisations

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Variation hors effet périmètre	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2007
<b>Dettes sur immobilisations</b>		173		173

L'augmentation des dettes sur acquisition d'immobilisation hors variation de périmètre correspond principalement à un complément de prix portant sur l'acquisition des parts de la SCI DU PORT CHATOU.

## 22. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Montant au 31.12.2006
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 150	859
Dettes sociales	1 241	513
Autres dettes courantes	1 684	678
Produits constatés d'avance	1 676	2 021
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>6 751</b>	<b>4 071</b>

## 23. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	31/12/2007 12 mois	31.12.2006 Reconstitué 12 mois	31/12/2006 9 mois
Revenus VMP monétaires <3 mois	1 585	591	439
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	1 159	15	9
Résultat des couvertures de taux			
<b>Produits de trésorerie</b>	<b>2 744</b>	<b>606</b>	<b>448</b>
Intérêts sur ORA	-2 803	-2 574	-2 426
Intérêts sur emprunts et découverts	-7 048	-400	-400
Résultat des couvertures de taux			
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>-9 851</b>	<b>-2 974</b>	<b>-2 826</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>-7 107</b>	<b>-2 368</b>	<b>-2 378</b>

## 24. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	31/12/2007 12 mois	31.12.2006 Reconstitué 12 mois
Actualisation Exit tax	-102	-97
Variation juste valeur des titres de placement	-126	
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>-228</b>	<b>-97</b>

## 25. Impôt sur les bénéfices

(En milliers d'euros)	31/12/2007 12 mois	31.12.2006 Reconstitué 12 mois	31/12/2006 9 mois
Impôt forfaitaire annuel		-111	-53
Exit tax		-3 404	-3 404
Impôts différés 1er trim. 2006 avant option SIIC		-1 856	
Annulation impôts différés suite option SIIC		7 417	7 417
<b>Total</b>		<b>2 046</b>	<b>3 960</b>

L'exercice précédent était caractérisé par l'option de la Société pour le régime fiscal SIIC à compter du 1er avril 2006. Ce changement de régime fiscal s'était traduit par la reprise des impôts différés passif constatés sur les plus values latentes des actifs immobiliers calculés au taux normal de l'IS et par la constatation en charge d'une Exit Tax calculée au taux de 16,50 % sur les plus values latentes au 1er avril 2006.

## 26. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	31/12/2007 12 mois	31.12.2006 Reconstitué 12 mois	31/12/2006 9 mois
Bénéfice avant impôts	40 992	21 332	15 598
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	-13 664	-7 111	-5 199
Incidence des décalages		-3	
Impôt sur boni de confusion		-53	-53
Régime SIIC et incidence juste valeur non taxable	13 664	5 199	5 199
Reprise des impôts différés		7 417	7 417
Exit tax actualisée		-3 404	-3 404
<b>Charge ou produit d'impôt</b>		<b>2 045</b>	<b>3 960</b>

## 27. Résultat par action

En nombre d'actions ou équivalent actions	Nombre émis à la clôture	Méthode du rachat d'actions après pondération
<b>Actions en capital</b>	<b>1 805 598</b>	<b>1 533 743</b>
Actions propres	-42 929	-16 350
Options 2005	10 000	1 321
BSA 2005	400 000	84 279
OSRA	460 525	460 525
Actions gratuites 2006	10 000	4 780
Actions gratuites 2007	8 400	536
<b>Nombre d'actions après exercice</b>	<b>2 651 594</b>	<b>2 068 834</b>

Calcul du résultat par action	31/12/2007 12 mois	31.12.2006 Reconstitué 12 mois	31/12/2006 9 mois
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	40 992	23 377	19 558
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (a)	1 533 743	379 724	379 724
Nombre moyen pondéré d'actions auto-détenues (b)	-16 350	-682	-959
<b>Nombre moyen pondéré d'actions retenues (a-b)</b>	<b>1 517 393</b>	<b>379 042</b>	<b>378 765</b>
<b>Résultat par action (en euros)</b>	<b>27,02</b>	<b>61,72</b>	<b>51,64</b>

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	<b>20,94</b>

Calcul du résultat dilué par action au 31 décembre 2006 (Reconstitué 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'€)	23 377	23 377	379 724	379 724	61,56
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	23 377	-959	378 765	61,72
Dilution au titre de l'exercice des options	0	23 377	1 057	379 822	61,55
Dilution au titre de l'exercice des BSA	0	23 377	74 685	454 507	51,43
Dilution liée au remboursement des ORA	2 574	25 951	798 977	1 253 484	<b>20,70</b>

Calcul du résultat dilué par action au 31 décembre 2006 (9 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'€)	19 558	19 558	379 724	379 724	51,51
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	19 558	-959	378 765	51,64
Dilution au titre de l'exercice des options	0	19 558	1 057	379 822	51,49
Dilution au titre de l'exercice des BSA	0	19 558	74 685	454 507	43,03
Dilution liée au remboursement des ORA	2 426	21 984	798 977	1 253 484	<b>17,54</b>

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

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2007 12 mois	31.12.2006 Reconstitué 12 mois	31/12/2006 9 mois
Trésorerie et équivalent de trésorerie	54 912	7 544	7 544
Concours bancaires et intérêts courus			
<b>Trésorerie du tableau des flux de trésorerie</b>	<b>54 912</b>	<b>7 544</b>	<b>7 544</b>

Montant des acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise :

(En milliers d'euros)	31/12/2007 12 mois	31.12.2006 Reconstitué 12 mois	31/12/2006 9 mois
Acquisitions de filiales	-26 361	-21 705	-21 705
Trésorerie nette acquise	2 774	1 354	1 354
<b>Total</b>	<b>-23 587</b>	<b>-20 351</b>	<b>-20 351</b>

*Commentaires sur le tableau des flux de trésorerie :*

La ligne "charges calculées" est relative à la charge financière d'actualisation de l'exit tax (102 K€) ainsi qu'à la quote-part de charges rattachable à l'exercice et liée à l'attribution d'actions gratuites (667 K€).

La ligne "acquisition d'immobilisations" concerne principalement l'augmentation des travaux en cours (1.610 K€), les acquisitions d'immeubles (62.125 K€), l'acquisition d'un contrat de location-financement (2.093 K€) et les dépenses postérieures aux acquisitions capitalisées (1.340 K€).

### 29. Evènements postérieurs à la clôture

La Société a procédé au cours du début du 1er trimestre 2008 à la poursuite de son programme d'acquisition.

Elle a signé le 29 janvier 2008 une promesse de vente avec la société Verres et Glaces d'Epinay (VGE) portant sur un bâtiment situé à Epinay sur Seine (93), 209 à 217 avenue de la République pour un montant de 3.6 M€ dans le cadre du régime SIIC 3.

### 30. Engagements hors bilan et sûretés réelles

(En milliers d'euros)	31/12/2007 12 mois	31/12/2006
<b>Engagements reçus :</b>		
Lignes de crédits reçues non utilisées		50 000
Avals et cautions reçus		
Autres engagements reçus		
<b>Total engagements actif</b>		<b>50 000</b>
<b>Engagements donnés :</b>		
Hypothèques et nantissements consentis	3 271	3 547
Avals et cautions, garanties donnés		
Engagements d'acquisition d'immeubles de placement	18 100	5 635
Commandes de réparation et d'entretien		
Engagements d'achats de titres		
Engagements de ventes de titres		
Autres engagements donnés		
<b>Total engagements passif</b>	<b>21 371</b>	<b>9 182</b>

- La Société a reçu des engagements locatifs de la part de certains de ses locataires sous forme de périodes fermes de 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 du contrat de crédit-bail dont elle est titulaire concernant l'actif immobilier « Rez de Pereire » 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.

### 31. Relations avec les parties liées

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

Avantages dirigeants (En milliers d'euros)	31/12/2007 12 mois	31/12/2006 9 mois
Rémunération brute	390	45
Rémunération variable	72	
Avantages postérieurs à l'emploi		
Paiement en actions (actions gratuites mandataires)	483	15
<b>Rémunération globale</b>	<b>945</b>	<b>60</b>

L'assemblée générale des actionnaires a voté l'attribution d'une enveloppe de 40 000 € sous forme de jetons de présence au titre de l'exercice 2007.

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

### 32. Effectifs

Effectifs 2007	Cadres	Non cadres	Total
Total des effectifs	12	1	<b>13</b>

Effectifs 2006	Cadres	Non cadres	Total
Total des effectifs	3	2	<b>5</b>

## 2. COMPTES SOCIAUX

### Bilan au 31 décembre 2007

					<i>En euros</i>		
<b>ACTIF</b>	Valeur brute	Amort./ dépréciation	Valeur nette 31/12/2007	Valeur nette 31/12/2006	<b>PASSIF</b>	31/12/2007	31/12/2006
Immobilisations incorporelles					Capital	90 279 900	18 986 200
Concessions, brevets, licences, ...	33 628	25 998	7 630	7 688	Primes d'émission, de fusion, ..	108 980 401	6 952 296
Droits au bail	49 244 880	3 906	49 240 974	46 951 372	écart de réévaluation	18 088 918	18 364 919
Autres immobilisations incorporelles	1 180 436	12 445	1 167 991	1 131 064	Réserve légale	498 689	418 544
<b>Total Immobilisations incorporelles</b>	<b>50 458 944</b>	<b>42 348</b>	<b>50 416 595</b>	<b>48 090 124</b>	Autres réserves	483 946	207 946
Immobilisations corporelles					Report à nouveau	267 685	332 336
Terrains	83 609 072	377 000	83 232 072	62 314 200	Résultat de l'exercice	10 930 903	1 602 887
Constructions	126 659 265	16 388 417	110 270 848	73 569 926	Amortissements dérogatoires	502 230	
Autres immobilisations corporelles	117 142	57 020	60 122	72 865	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>230 032 671</b>	<b>46 865 127</b>
Immobilisations corporelles en cours	1 731 774		1 731 774	778 758	<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>48 999 860</b>	<b>85 011 153</b>
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>212 117 254</b>	<b>16 822 437</b>	<b>195 294 816</b>	<b>136 735 749</b>	<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>158 000</b>	
Immobilisations financières					<b>Dettes</b>		
Participations	32 060 485		32 060 485	5 691 879	Intérêts courus sur ORA	1 700 157	2 574 238
Créances rattachées à des participations	46 882 993		46 882 993	36 283 856	Emprunts et dettes auprès d'êts de crédit	101 269 769	103 695 752
Autres immobilisations financières	161 788		161 788	111 483	Emprunts et dettes financières diverses	4 180 692	3 109 349
<b>Total Immobilisations financières</b>	<b>79 105 267</b>		<b>79 105 267</b>	<b>42 087 218</b>	Avances et acomptes reçus	26 475	37 022
<b>TOTAL Immobilisations</b>	<b>341 681 464</b>	<b>16 864 786</b>	<b>324 816 678</b>	<b>226 913 091</b>	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 807 351	691 537
Avances et acomptes versés	769 563		769 563	281 750	Dettes fiscales et sociales	2 696 516	3 204 399
Clients	3 246 908	119 817	3 127 091	1 681 695	Autres dettes	642 173	631 663
Autres créances	2 018 347		2 018 347	10 095 758	Produits constatés d'avance	346 346	1 285 938
Valeurs mobilières de placement	59 250 475	111 786	59 138 689	6 847 170	<b>TOTAL Dettes</b>	<b>112 669 479</b>	<b>115 229 898</b>
Disponibilités	1 033 334		1 033 334	701 705			
Charges constatées d'avance	487 806		487 806	585 010			
<b>TOTAL</b>	<b>66 806 434</b>	<b>231 602</b>	<b>66 574 831</b>	<b>20 193 087</b>			
<b>Charges à répartir</b>	<b>468 500</b>		<b>468 500</b>				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>408 956 398</b>	<b>17 096 388</b>	<b>391 860 010</b>	<b>247 106 178</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>391 860 010</b>	<b>247 106 178</b>



## Compte de Résultat

du 1er janvier au 31 décembre 2007

	2007	2006
Produits d'exploitation		
Prestations de services (Loyers)	17 138 150	4 076 524
Franchises de loyers	182 915	
Transferts de charges d'exploitation	4 876 144	858 445
Autres produits	318 412	77 623
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>22 515 622</b>	<b>5 012 591</b>
Charges d'exploitation		
Autres achats et charges externes	6 846 575	1 249 009
Impôts et taxes	1 997 975	554 990
Charges du personnel	1 330 031	304 033
Dotations aux amortissements et provisions	5 253 427	1 389 141
Dotations aux provisions pour risques et charges	158 000	
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>15 586 008</b>	<b>3 497 172</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>6 929 614</b>	<b>1 515 420</b>
Produits financiers		
Produits sur titres de participations	9 307 060	1 536 525
Revenus des créances rattachées	56 789	951 414
Autres produits financiers	168 572	1 536 525
revenus des valeurs mobilières de placement	1 120 215	155 537
produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 513 607	251 503
<b>Total des produits financiers</b>	<b>12 166 243</b>	<b>2 894 979</b>
Charges financières		
Intérêts des ORA	2 803 402	2 426 109
Intérêts et charges assimilées	5 068 507	335 886
Charges sur titres de participations		21 800
Dotations aux provisions financières	111 786	
<b>Total des charges financières</b>	<b>7 983 696</b>	<b>2 783 796</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>4 182 547</b>	<b>111 184</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>11 112 161</b>	<b>1 626 604</b>
Produits exceptionnels	326 306	29 114
Charges exceptionnelles	507 565	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-181 258</b>	<b>29 114</b>
<b>Impôt sur les bénéfices</b>		<b>52 831</b>
<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>10 930 903</b>	<b>1 602 887</b>

## ANNEXE COMPTABLE

Les documents comptables arrêtés au 31 décembre 2007 dont le total de bilan s'établit à 391 860 009,69 € et le résultat net comptable à 10 930 903,13 € 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<sup>er</sup> janvier 2007 au 31 décembre 2007.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes présentés.

### I – Faits caractéristiques de la période

Cet exercice de 12 mois se caractérise principalement par les faits suivants :

#### 1 – 1 Investissements

La Société a procédé à l'acquisition de la totalité des parts de 4 sociétés civiles immobilières, chacune détenant un immeuble ;

- la SCI 738 Kermen (anciennement dénommée IMEFA 15), le 30 juin 2007 qui détient un immeuble de bureaux sis au 738 rue Yves Kermen, Boulogne Billancourt (92100) d'une superficie d'environ 3 968 m<sup>2</sup>, pour un montant de 6 M€ droits et frais inclus.
- la SCI 54 Leclerc (anciennement dénommée IMEFA 28), le 30 juin 2007 qui détient un immeuble de bureaux sis au 54/56 avenue du Général Leclerc, à Boulogne Billancourt (92100) d'une superficie d'environ 3 790 m<sup>2</sup>, pour un montant de 1.7 M€ droits et frais inclus.
- la SCI 19 Leblanc (anciennement dénommée IMEFA 31), le 30 juin 2007 qui détient un immeuble de bureaux sis à 19-29 rue Leblanc, PARIS (75015) d'une superficie d'environ 5 632 m<sup>2</sup>, pour un montant de 15.2 M€ droits et frais inclus.
- la SCI Port Chatou, le 4 décembre 2007 qui détient un immeuble de bureaux et d'activités sis à 21 rue du Port, NANTERRE (92000) d'une superficie d'environ 3 800 m<sup>2</sup>, pour un montant de 3.4 M€ droits et frais inclus.

La Société a également procédé à l'acquisition directe de 12 immeubles ;

- un immeuble de bureaux et activités, situé au 14 rue des Frères Caudron, 78140 Vélizy, d'une superficie d'environ 3 530 m<sup>2</sup>, pour un montant de 4,5 M€ droits et frais inclus.
- un immeuble de bureaux et activités, situé au 29 rue Emile Cordon, 93400 Saint Ouen, d'une superficie d'environ 2 750 m<sup>2</sup>, pour un montant de 2,6 M€ droits et frais inclus.
- un ensemble immobilier de bureaux et activités, situé au 16-18 rue Ambroise Croizat, 95100 ARGENTEUIL, d'une superficie d'environ 9 635 m<sup>2</sup>, pour un montant de 5,2 M€ droits et frais inclus.
- un immeuble à usage de bureaux, situé au 278-290 rue de Rosny, 93100 MONTREUIL, d'une superficie d'environ 3 219 m<sup>2</sup>, pour un montant de 4,2 M€ droits et frais inclus.
- un immeuble à usage de bureaux et d'activités, situé au 55 route de Longjumeau, 91380 CHILLY MAZARIN, d'une superficie d'environ 9 600 m<sup>2</sup>, pour un montant de 6,3 M€ droits et frais inclus.
- un immeuble à usage de bureaux et d'activités, situé au 4 rue Jean Mermoz, 91080 COURCOURONNES EVRY, d'une superficie d'environ 3 715 m<sup>2</sup>, pour un montant de 3,2 M€ droits et frais inclus.

- un immeuble à usage de bureaux et d'activités, situé au 2 avenue du Groupe Manouchian, 94400 VITRY SUR SEINE, d'une superficie d'environ 3 872 m<sup>2</sup>, pour un montant de 2,8 M€ droits et frais inclus.
- un immeuble à usage de bureaux et d'activités, situé au 4 rue de la Mare Blanche, 77186 NOISIEL, d'une superficie d'environ 9 400 m<sup>2</sup>, pour un montant de 4,7 M€ droits et frais inclus.
- un immeuble à usage de bureaux, situé au 44-46 rue de Sèvres, 92100 BOULOGNE BILLANCOURT, d'une superficie d'environ 2 058 m<sup>2</sup>, pour un montant de 7,5 M€ droits et frais inclus.
- trois immeubles à usage de bureaux, situé route de Gisy, 91570 BIEVRES, d'une superficie d'environ 4 435 m<sup>2</sup>, pour un montant de 8,4 M€ droits et frais inclus.

La Société a également acquis un droit au bail à construction portant sur un immeuble achevé de bureaux et activités, situé au 9-11 rue Robert de Flers, 75015 Paris, d'une superficie d'environ 5 595 m<sup>2</sup>, qui a été acquis dans le cadre d'un bail à construction, pour un montant de 12,6 M€ droits et frais inclus, ainsi que d'un contrat de crédit bail immobilier portant sur plusieurs lots de copropriété d'un ensemble immobilier situé au 30 avenue Carnot, 91300 Massy, d'une superficie de 1 898 m<sup>2</sup> pour un montant de 5,1 M€ HT, droits et frais inclus.

- La Société a par ailleurs signé une promesse de vente le 1<sup>er</sup> février 2007, portant sur l'acquisition d'un terrain auquel sont attachés des droits à construire de 48 250 m<sup>2</sup> SHON situé à Saint Denis (93). La Société a versé au titre de cette promesse, une indemnité d'immobilisation de 0,6 M€.

#### 1 – 2 En matière de ressources financières

En avril 2007, la Société a procédé à une augmentation de capital de 54 371 100 € par émission de 1 087 422 actions nouvelles de 50 € de valeur nominale. Ces actions ont été émises avec une prime d'émission de 80 € par action, soit un prix d'émission de 130 €, générant 141 M€ de fonds propres supplémentaires.

En date du 30 avril 2007, des porteurs d'obligations remboursables en actions ont demandé le remboursement en actions de 338 452 ORA. Ce remboursement a eu pour contrepartie une augmentation de capital de 16 922 600 €. L'émission de ces actions s'est faite au prix d'émission défini à l'origine de 106,4 € par action et a généré une prime d'émission de 56,40 € par action.

Au tout début du 2<sup>ème</sup> semestre, la Société a procédé à l'acquisition de 3 sociétés filiales qui ont mobilisé une ligne de crédit autorisée de 50 M€ pour le financement de leurs actifs.

Au 31 décembre 2007, la Société disposait d'une trésorerie disponible pour la réalisation de son programme d'investissement futur d'environ 55 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 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 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). L'approche de la valeur vénale est approchée suivant la méthode

du « Discounted Cash Flow » avec un recouplement 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 développements 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 (elle-même basée principalement sur la valeur d'expertise des biens immobiliers), est inférieure à leur valeur comptable.

### **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 % 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	23 398	10 230	0	33 628
- Mali de fusion technique	1 131 064	0	0	1 131 064
- Droit au bail	46 951 372	2 293 507	0	49 244 880
- Autres immobilisations incorporelles	0	49 372	0	49 372
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>48 105 834</b>	<b>2 353 110</b>	<b>0</b>	<b>50 458 944</b>

Le mali de fusion est issu de la transmission universelle de patrimoine réalisée au cours de l'exercice 2006 suite à la dissolution des sociétés suivantes :

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
SNC Credoring	311 568	202 519	38 167	27 262	21 810	21 810
<b>TOTAL</b>	<b>1 131 064</b>	<b>222 262</b>	<b>402 004</b>	<b>147 225</b>	<b>219 115</b>	<b>140 456</b>

La rubrique « droit au bail » (49,2 M€) correspond principalement au prix d'acquisition de contrats de crédit bail par la Société. Ces immobilisations ont fait l'objet de dotations aux

amortissements dérogatoires pour un montant de 502 230 € qui a été porté au passif du bilan, dans les capitaux propres.

	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	15 710	10 288	0	25 998
- Mali de fusion technique				
- Droit au bail	0	3 906	0	3 906
- Autres immobilisations incorporelles		12 445		12 445
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>15 710</b>	<b>26 638</b>	<b>0</b>	<b>42 348</b>

### Immobilisations corporelles

	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
<b>Immobilisations corporelles</b>				
<b>Terrain</b>	62 314 200	21 295 253	380	83 609 072
<b>Constructions</b>				
- structure, gros œuvre	39 362 880	24 197 222	190	63 559 912
- façades, étanchéité, etc.	14 064 936	6 319 718	38	20 384 615
- installations générales techniques	18 238 916	7 255 530	13	25 494 434
- agencements, aménagements	13 522 276	3 698 040	13	17 220 304
<b>Autres immobilisations corporelles</b>				
- installations générales	20 747	5 003	0	25 750
- matériel de bureau et informatique	50 495	7 308	0	57 803
- mobilier	30 835	2 753	0	33 588
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>	778 758	1 750 784	797 768	1 731 774
<b>TOTAL</b>	<b>148 384 042</b>	<b>64 531 612</b>	<b>798 401</b>	<b>212 117 254</b>

	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
<b>Immobilisations corporelles</b>				
<b>Terrains</b>		377 000		377 000
<b>Constructions</b>				
- structure, gros œuvre	4 428 452	1 271 025	0	5 699 478
- façades, étanchéité, etc.	2 040 216	688 311	0	2 728 528
- installations générales techniques	2 729 017	1 368 953	0	4 097 970
- agencements, aménagements	2 421 396	1 441 043	0	3 862 440
<b>Autres immobilisations corporelles</b>				
- installations générales	8 446	9 022	0	17 468
- matériel de bureau et informatique	17 084	15 556	0	32 640
- mobilier	3 682	3 230	0	6 912
<b>TOTAL</b>	<b>11 648 293</b>	<b>5 174 140</b>	<b>0</b>	<b>16 822 437</b>

### Immobilisations financières

	Valeur brute au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice
Participations	5 691 879	26 369 113	507	32 060 485
Créances rattachées	36 283 856	14 759 084	4 159 947	46 882 993
Autres immobilisations financières	111 483	52 951	2 646	161 788
<b>TOTAL</b>	<b>42 087 218</b>	<b>41 181 148</b>	<b>4 163 100</b>	<b>79 105 266</b>



### **Autres Immobilisations financières : 0,2 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 utilise au 26 bd Malesherbes, 75008 Paris et de fonds de roulement versés aux administrateurs de biens sur 4 immeubles.

### **Avances et acomptes versés : 0,8 M€**

Suite à la signature de 2 promesses de vente concernant l'acquisition de 2 nouveaux actifs immobiliers, la Société a versé des indemnités d'immobilisations d'un montant total de 0,8 M€ réparties comme suit :

- Actif sous promesse « Ormoy » : 0,2 M€
- Actif sous promesse « Studios du Lendit » : 0,6 M€

### **Clients et comptes rattachés : 3,2 M€**

Les créances clients d'un montant de 3,2 M€ correspondent principalement aux soldes débiteurs des locataires suite aux facturations de loyers et charges locatives intervenues en fin d'année 2007 ainsi qu'à des factures à établir.

Les créances douteuses représentent 0,2 M€ TTC, et sont dépréciées à concurrence de 0,1 M€. Elles correspondent à d'anciennes créances.

### **Autres Créances : 2 M€**

Toutes les créances de la Société sont à moins d'un an. L'essentiel de ce poste est constitué de tva récupérable pour 0,6 M€ et de trésorerie en attente de reversement des mandataires pour 0,9 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 (54,2 M€) et pour partie (5 M€) au montant investi en autocontrôle au cours de l'exercice dans les actions de la Société.

Concernant ce dernier poste, la Société a constaté une dépréciation de 0,1 M€ au regard d'une valorisation basée sur le cours de bourse moyen de décembre 2007.

### **Charges constatées d'avances**

Les charges constatées d'avance correspondent principalement au loyer du 1<sup>er</sup> trimestre 2008 des crédits baux (0,4 M€) et pour partie au calcul prorata temporis de charges d'exploitation comptabilisées et relatives à des périodes postérieures au 31 décembre 2007.

### **Charges à répartir.**

Les charges à répartir (0,5 M€) correspondent aux frais d'émission d'emprunt 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	3 246 908	3 246 908	
Autres créances	2 018 347	2 018 347	
Charges constatées d'avance	487 806	487 806	
<b>TOTAL</b>	<b>5 753 061</b>	<b>5 753 061</b>	<b>0</b>

## 2 - Les comptes de passif

### Capital

Au 31 décembre 2007, le capital de la Société d'un total de 90 279 900 €, se compose de 1.805.598 actions de 50 € de valeur nominale chacune.

### Variation des capitaux propres

<b>Capitaux propres au 31 décembre 2006</b>	<b>46 865 127</b>
- Augmentation de capital	54 371 100
- Conversion des OSRA	16 922 600
- Prime d'émission	102 028 105
- Affectation résultat 2006	-1 602 887
- Réserve légale	80 144
- Ecart de réévaluation	-276 001
- Réserve disponible	276 001
- Report à nouveau	-64 652
- Amortissements dérogatoires	502 230
<b>Capitaux propres au 31 décembre avant résultat de l'exercice</b>	<b>219 101 768</b>
- Résultat au 31 décembre 2007	10 930 903
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2007</b>	<b>230 032 671</b>

### 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 2007, 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 2007 et ont été calculés sur la base d'un coupon de 5,50 € par OSRA.

### Emprunts bancaires

Le 22 septembre 2006, la Société a conclu un contrat de crédit avec la société Eurohypo Aktiengesellschaft en qualité de Prêteur, pour un montant de 100.000.000 euros.

Ce contrat d'ouverture de crédit a été suivi par la signature d'un avenant pour une extension du crédit de 50.000.000 euros le 28 décembre 2006, devant permettre à la Société de poursuivre plusieurs opérations d'investissement. Cette ligne de crédit complémentaire de 50 M€ a été mobilisée par FPF au niveau de ses 3 nouvelles filiales acquises le 30 juin 2007.

Ce contrat de prêt comporte deux tranches égales à compter de la date de fin de période de tirage qui seront :

- pour la première, amortie trimestriellement de façon linéaire sur une durée de 6 ans.
- pour la seconde, remboursée in fine, à l'échéance d'une durée de 7 ans.

Ce contrat de crédit est rémunéré par un intérêt payé trimestriellement qui est égal à Euribor 3 mois + une marge comprise entre 0,425 % et 0,625 % pour un LTV inférieur à 50 % et suivant la tranche concernée.

La Société a par ailleurs réalisé un programme de couverture de son risque de taux d'intérêt grâce aux opérations suivantes :

-le 12 janvier 2007, un premier instrument de couverture a été souscrit par la Société et couvre un montant de 50 M€ de la tranche in fine dans le cadre d'un swap taux fixe contre Euribor 3 mois. Le taux fixe qui résulte de ce swap est de 4,13 % (hors marge bancaire) à compter du 22 mars 2007.

-un second instrument de couverture a été souscrit par la Société le 12 février 2007, et couvre un montant de 50 M€ de la tranche amortissable à 6 ans, dans le cadre d'un swap de taux fixe contre Euribor 3 mois. Le taux fixe qui résulte de ce swap est de 4,16 % (hors marge bancaire) à compter du 22 mars 2007.

-un troisième instrument de couverture a été souscrit par la Société le 6 août 2007, et couvre un montant de 25 M€ de la tranche in fine à 7 ans, dans le cadre d'un swap de taux fixe contre Euribor 3 mois. Le taux fixe qui résulte de ce swap est de 4,545 % (hors marge bancaire) à compter du 24 septembre 2007.

La Société dispose par ailleurs d'un autre crédit d'un montant résiduel de 3 M€ mis en place par HSBC.

### Emprunts et dettes financières diverses

Les emprunts et dettes financières sont principalement composés des dépôts de garanties versés par les locataires des actifs immobiliers détenus directement par la Société pour un montant de 4,1 M€.

### Autres dettes

Les dettes et charges à payer comprennent notamment des dettes fournisseurs pour 1,8 M€, des avoirs à établir au titre de régularisation de charges locataires pour 0,4 M€ et des dettes fiscales et sociales pour 2,7 M€. Ces dernières correspondent principalement au montant d'exit tax restant dû soit 1,8 M€, à de la TVA pour 0,5 M€ et aux cotisations sociales du 4<sup>ème</sup> trimestre 2007 pour 0,2 M€.

### Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent aux loyers facturés à la date de clôture de l'exercice 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	101 269 769	8 700 594	34 582 863	57 986 313
Emprunts et dettes financières divers	4 180 692	1 111 069	461 102	2 608 521
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 807 351	1 807 351		
Dettes fiscales et sociales	2 696 516	861 473	1 835 044	
Autres dettes	642 173	642 173		
Produits constatés d'avance	346 346	346 346		
<b>TOTAL</b>	<b>112 643 004</b>	<b>15 169 162</b>	<b>36 879 008</b>	<b>60 594 834</b>

### Charges à payer

Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	81 878
Intérêts courus non échus sur emprunts obligataires	1 700 157
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	707 703
Dettes fiscales et sociales	104 576
<b>TOTAL</b>	<b>2 594 314</b>

### **3 - Notes sur le compte de résultat**

#### **Chiffre d'affaires**

Les loyers facturés par FPF au titre des immeubles détenus directement représentent 17,1 M€ pour l'exercice 2007.

#### **Transferts de charges d'exploitation**

Le montant des refacturations de charges locatives sur une base réelle représente 4,9 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€.

Par ailleurs, une indemnité de résiliation a été versée par un locataire suite à son départ pour un montant de 0,1 M€ et des indemnités de retard ont été facturées à un autre locataire pour un montant de 0,1 M€.

#### **Charges d'exploitation**

Le poste « Autres achats et charges externes » s'élève à 6,8 M€ et concerne principalement les charges locatives liées au patrimoine pour 5,4 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 0,7 M€.

Les impôts et taxes s'élèvent pour l'exercice à 2 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 1,3 M€ en ce compris les charges sociales.

Les dotations aux amortissements et provisions sont de 5 M€.

#### **Produits financiers et charges financières**

L'essentiel des produits financiers est constitué des résultats des filiales au titre de 2007 pour un montant de 9,3 M€, de plus values de cessions sur des SICAV de placement, d'intérêts de certificats de dépôts et de billets de trésorerie issus des valeurs mobilières de placement pour 2,6 M€, d'intérêts d'avance pour 0,1 M€ et de produits liés aux instruments de couverture pour 0,2 M€, soit un total de produits financiers de 12,2 M€.

Les charges financières au titre de la période concernée d'un montant de 8 M€ correspondent aux intérêts des OSRA pour 2,8 M€, le coupon ayant été calculé au taux de 3,95 % (4,2 € par OSRA) du 1<sup>er</sup> janvier au 30 avril 2007 et au taux de 5,17 % (5,50 € par OSRA) du 1<sup>er</sup> mai au 31 décembre 2007, et à des charges financières liées aux crédits bancaires pour un montant de 5,1 M€.

Une dépréciation a été constatée sur les titres d'auto-contrôle pour un montant de 0,1 M€, au regard d'une valorisation basée sur le cours de bourse moyen de décembre 2007.

## **Produits exceptionnels et charges exceptionnelles**

Les produits exceptionnels de 0,3 M€ sont constitués :

- d'une indemnité pour risque de dépollution des sols payée à FPF par l'ancien propriétaire d'un immeuble acquis en 2007 pour 0.15 M€, qui a fait l'objet d'une provision pour risque de même montant ;
- d'ajustements sur exercices antérieurs de décomptes locatifs pour le solde.

## **4 - Autres informations**

### **- effectif**

La Société comprend au 31 décembre 2007 13 personnes, dont trois mandataires sociaux (le Président Directeur Général et les deux Directeurs Généraux Délégués) et dix salariés (un Directeur Général Adjoint, cinq cadres senior et quatre assistantes administratives).

La Société comprenait au 31 décembre 2006 8 personnes, dont trois mandataires sociaux (le Président Directeur général et les deux Directeurs généraux délégués), un Directeur général adjoint, deux cadres senior et deux assistantes administratives.

### **- engagements sociaux**

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.

### **- rémunération des dirigeants et des administrateurs**

La rémunération fixe et variable des trois mandataires sociaux a représenté 462 000 € brut sur la période.

En 2006 la rémunération des mandataires sociaux a représenté 45 000 € brut sur la période et correspondait à la rémunération d'un des trois dirigeants.

Les administrateurs ont perçu 40 000 € de jetons de présence.

En 2006 les administrateurs n'ont pas perçu de jetons de présence

### **- 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 2007 est de 1,8 M€.

Au titre de l'exercice 2007 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. Seule l'avance 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 Euribor retenu pour 2007 est de 4,02 % plus la marge de 0,7 %.

Tableau des créances relatives aux entreprises liées :

Sociétés	Total	Avances consenties	Intérêts courus sur avances	Dividendes à recevoir	à 1 an au plus	à plus d'un an et 5 ans au plus	à plus de 5 ans
SCI 43 rue Landy	6 097 822	5 772 284		325 538	325 538		5 772 284
SCI Chemin de Presles	29 539 008	28 490 104		1 048 904	1 048 904		28 490 104
SARL Maison Commune	1 418 597	1 361 808	56 789		56 789		1 361 808
SCI 738 Kermen	2 288 037	863 685		1 424 352	1 424 352		863 685
SCI 54 Leclerc	3 931 569	1 031 263		2 900 306	2 900 306		1 031 263
SCI 19 Leblanc	3 166 910			3 166 910	3 166 910		0
SCI Port Chatou	441 050			441 050	441 050		0
<b>Total</b>	<b>46 882 993</b>	<b>37 519 143</b>	<b>56 789</b>	<b>9 307 060</b>	<b>9 363 849</b>		<b>0 37 519 143</b>

Tableau des produits financiers relatifs aux entreprises liées :

Sociétés	Total	Intérêts d'avances associés	Produits de participations
SCI 43 rue Landy	325 538		325 538
SCI Chemin de Presles	1 048 904		1 048 904
SARL Maison Commune	56 789	56 789	0
SCI 738 Kermen	1 424 352		1 424 352
SCI 54 Leclerc	2 900 306		2 900 306
SCI 19 Leblanc	3 166 910		3 166 910
SCI Port Chatou	441 050		441 050
<b>Total</b>	<b>9 363 849</b>	<b>56 789</b>	<b>9 307 060</b>

**- évaluation 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 39 actifs détenus directement ou indirectement au 31 décembre 2007 s'établit à 428,3 M€ et fait ressortir une plus value latente nette de 35,8 M€ par rapport à la valeur nette comptable pour les immeubles détenus directement et une plus value latente globale de 11,4 M€ pour les titres de participations des 7 filiales.

Un actif a fait l'objet d'une dépréciation à hauteur de 0,4 M€.

**- évènements postérieurs à la clôture de l'exercice**

La Société a signé le 29 janvier 2007 une promesse de vente avec la société Verres et Glaces d'Epinais (VGE) portant sur un bâtiment situé à Epinais sur Seine (93), 209 à 217 avenue de la République pour un montant de 3,6 M€ droits inclus dans le cadre du régime SIIC 3.

**- engagements hors bilan**

Engagements réciproques :

La Société a signé avec une banque, dans le cadre de son programme de couverture de taux d'intérêt, trois opérations d'échange de conditions d'intérêt (swaps taux fixe contre taux variable):

- le 12 janvier 2007 portant sur un notionnel de 50 M€ (taux fixe de 4,13 %) valorisé à la date de clôture à 0,9 M€ en faveur de notre Société.
- le 12 février 2007 portant sur un notionnel de 50 M€ (taux fixe de 4,16 %) valorisé à la date de clôture à 0,3 M€ en faveur de notre Société.

- le 6 août 2007 portant sur un notionnel de 25 M€ (taux fixe de 4,545%) valorisé à la date de clôture à 0,1 M€ en faveur de la banque.

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

- le 1<sup>er</sup> juin 2006, portant sur un immeuble de 7 800 m<sup>2</sup> utiles situé à Ormoy pour une valeur d'actif de 4,2 M€ hors droits.
- Le 1<sup>er</sup> février 2007, portant sur un terrain de 4.2 hectares situé à Saint Denis (93) pour une valeur d'actif de 12,3 M€ hors droits.

- 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 2007 de ce contrat de crédit bail est de 8,6 M€.

- Le montant du capital restant dû au 31 décembre 2007 portant sur le crédit bail dont la Société est titulaire concernant l'actif « Le SérIENCE » est de 2,6 M€.

Le montant des redevances payées par la Société au titre de l'exercice est de 1,6 M€. Le montant des redevances restant à payer est de 10,3 M€ dont 1,7 M€ à moins d'un an, dont 6,8 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€.

- 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.

- 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 2007 au titre de ces crédits est de 3,3 M€.

#### **- bons de souscription d'actions, options de souscription ou d'achat d'actions et attribution d'actions gratuites**

- 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 émis, en 2005, 10 000 options de souscription d'actions donnant droit à la souscription de 10 000 actions nouvelles au profit des mandataires sociaux et salariés de la Société.

A la date du 31 décembre 2007, aucune option n'était exercée par ces bénéficiaires.

- La Société a attribué, en 2006, 10 000 actions gratuites au profit des mandataires sociaux et salariés de la Société.

- La Société a attribué, en 2007, 8 400 actions gratuites au profit des mandataires sociaux et salariés de la Société.

Aucun autre plan n'a été autorisé par le conseil d'administration dans le cadre des autorisations votées par l'assemblée générale des actionnaires.

#### - comptes consolidés

La Société présente au 31 décembre 2007 des comptes consolidés en normes IFRS.

#### - tableau des flux de trésorerie

	En milliers d'Euros		
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</b>	31/12/2007	31/12/2006	31/03/2006
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net de la société	10 930,9	1 602,9	114,1
Elimination des charges et des produits sans incidence sur le trésorerie ou non liés à l'activité :			
> Amortissements	4 823,8	1 389,1	163,0
> Provisions	1 201,7		
Variation du besoin de fond de roulement lié à l'activité	6 073,6	-5 003,8	17,9
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>	<b>23 030,0</b>	<b>-2 011,7</b>	<b>295,0</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations	-66 086,3	-152 902,8	-5,1
Variation des immobilisations financières	-37 018,0	-8 587,0	-31 258,2
indemnité d'immobilisation sur acquisition d'actif	-487,8	1 205,7	13,0
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-103 592,2</b>	<b>-160 284,1</b>	<b>-31 250,3</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-1 587,4	0,0	-949,3
Réduction de capital en numéraire	0,0	0,0	
Augmentation de Capital en numéraire	173 321,8	0,0	
Emission de bsa	0,0	0,0	
Emission d'OSRA	-36 011,3	0,0	85 011,2
Emission d'OSRA (partie non libérée)	0,0	34 004,5	-34 004,5
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>133 297,1</b>	<b>137 551,0</b>	<b>50 057,4</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>52 734,9</b>	<b>-24 744,8</b>	<b>19 102,1</b>
Trésorerie d'ouverture	7 548,9	32 293,6	13 191,5
Trésorerie de clôture	60 283,8	7 548,9	32 293,6
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>52 734,9</b>	<b>-24 744,8</b>	<b>19 102,1</b>



## Filiales et participations

Participations	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part détenue en %	Valeur comptables des titres détenus		Prêts et avances consenties	Montants des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires HT	Résultat du dernier exercice	Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
SCI du 43 rue du Landy	10 000	0	99,99	895 353	895 353	5 772 284	0	554 486	325 571	325 53
SCI Chemin de Presles	10 000	0	99,99	1 322 930	1 322 930	28 490 104	0	2 108 057	1 049 009	1 048 90
SARL Maison Commune	9 000	2 716 401	100	3 471 589	3 471 589	1 361 808	0	413 058	213 388	
SCI 738 Kermen	85 000	0	99,99	6 040 908	6 040 908	863 685		1 099 354	1 424 354	1 424 35
SCI 54 Lederc	40 000	0	99,99	1 710 846	1 710 846	1 031 263		1 230 970	2 900 309	2 900 30
SCI 19 Leblanc	270 000	0	99,99	15 189 341	15 189 341		0	1 951 726	3 166 912	3 166 91
SCI Port Chatou	1 200	0	100,00	3 428 019	3 428 019		0	630 425	441 050	441 05

### 3. ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

#### **Tableau des 5 derniers exercices**

##### **Résultat au cours des cinq derniers exercices**

En Euros	31/12/2004	31/12/2005	31/03/2006	31/12/2006	31/12/2007
Capital Social	17 800 000	18 986 200	18 986 200	18 986 200	90 279 900
Nombres d'actions existantes	1 167 500	379 724	379 724	379 724	1 805 598

##### **Opérations et résultats de l'exercice**

Chiffres d'affaires hors taxes	2 542 093	2 653 269	680 799	4 076 524	17 456 562
Résultat avant impôts, participation, dotation et reprise aux amortissements et provisions	2 401 382	2 142 428	335 055	3 044 859	16 454 116
Impôts sur les bénéfices	651 580	517 289	57 933	52 831	0
Résultat après impôts, participation, dotation et reprise aux amortissements et provisions	1 116 661	1 009 336	114 110	1 602 887	10 930 903
Dividende distribué (hors précompte)	1 060 000	949 310	0	1 594 841	9 930 789

##### **Résultat par action (par action totalement libérée)**

Résultat après impôts, participation, avant dotation et reprise aux amortissements et provision	1,50	4,28	0,73	7,88	9,11
Résultat après impôts, participation, dotation et reprise aux amortissements et provision	0,96	2,66	0,30	4,22	6,05
Dividende distribué à chaque action	0,91	2,50	0,00	4,20	5,50

##### **Personnel**

Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0	1	3	4	10
Montant de la masse salariale	0	23 865	47 499	214 933	948 768
Montant versé au titres des avantages sociaux	0	10 622	19 838	89 100	381 263

#### 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 2007 et présentés en Partie III

## Foncière Paris France

Siège Social : 26, boulevard Malesherbes - 75 008 Paris  
Société Anonyme au capital de 90 279 900 €  
N° Siret : 414 877 118 000 37

### Rapport Général des Commissaires aux Comptes

Comptes Annuels – Exercice clos le 31 décembre 2007

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

MAZARS & GUERARD

MAZARS

## Rapport Général des Commissaires aux Comptes

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2007, 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 spécifiques et les informations 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 professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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, réalisée sur la base d'expertises externes indépendantes.
- La note II-2C de l'annexe expose les modalités d'évaluation des titres de participation.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe, et nous nous sommes assurés 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, conformément aux normes professionnelles applicables en France, 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 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 4 mars 2008

Les commissaires aux comptes

PRICEWATERHOUSE  
COOPERS AUDIT

GERARD COURBEGES

MAZARS & GUERARD

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 : 26, boulevard Malesherbes - 75 008 Paris  
Société Anonyme au capital de 90 279 900 €  
N° Siret : 414 877 118 000 37

### **Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2007

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

MAZARS & GUERARD

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 vos Assemblées Générales, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Foncière Paris France relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport :

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 professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 expose les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation des immeubles de placement, réalisée sur la base d'expertises externes indépendantes.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe, et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

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, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion. 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 4 mars 2008*

Les commissaires aux comptes

PRICEWATERHOUSE  
COOPERS AUDIT

  
GERARD COURREGES

MAZARS & GUERARD

  
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 & Guérard  
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 2007)

Aux Actionnaires  
**FONCIERE PARIS FRANCE**  
26, boulevard Malesherbes  
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 4 mars 2008

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mazars & Guérard

Gérard Courrèges



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 & Guérard**  
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 FONCIERE PARIS FRANCE, pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Aux Actionnaires  
**FONCIERE PARIS FRANCE**  
26, boulevard Malesherbes  
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 2007.

Il appartient au Président du conseil d'administration de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société. Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme d'exercice professionnel applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. 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.

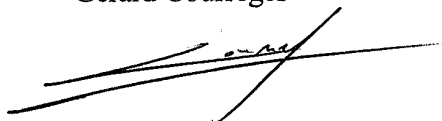
Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 4 mars 2008

Les commissaires aux comptes

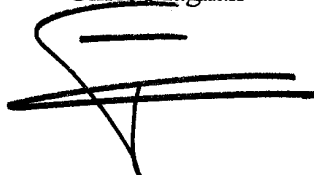
PricewaterhouseCoopers Audit

Mazars & Guérard

Gérard Courrèges



Gilles Magnan



## **QUATRIEME PARTIE : INFORMATIONS JURIDIQUES**

### **1. INFORMATIONS A CARACTERE GENERAL**

#### **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 26, boulevard Malesherbes, 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**

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Eurolist by Euronext d'Euronext Paris, code SFPI, code ISIN FR 0010304329, depuis le 27 mars 2006, et la Société a opté pour le régime fiscal des SIIC au cours du mois de mai 2006 avec effet à compter du 1<sup>er</sup> 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 des ces OSRA en actions fin avril 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 abréger 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'acquiescer 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 d'enregistrement du présent Document de Référence.

## **2.2 Capital social**

### *2.2.1 Nombre d'actions*

A la date d'enregistrement du présent Document de Référence, le capital social de la Société s'élève à quatre vingt dix millions deux cent soixante dix neuf mille neuf cent euros (90.279.900 €), divisé en un million huit cent cinq mille cinq cent quatre vingt dix huit (1.805.598) 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<sup>ème</sup>) 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<sup>ème</sup>) 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<sup>ème</sup>) 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<sup>ème</sup>) 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 (10ème) 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 au paragraphe 6.2 de la partie II du présent Document de Référence.

#### 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<sup>er</sup> 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 à au paragraphe 6.2 de la partie II du présent Document de Référence.

Le 16 décembre 2005, la Société a également consenti, au bénéfice du personnel et des dirigeants de la Société, dix mille (10.000) options donnant droit chacune à la souscription d'une (1) action nouvelle de la Société aux conditions décrites au paragraphe 4.1.2 de la partie II du présent Document de Référence.

En outre, le 19 décembre 2006, la Société a mis en place un plan d'attribution 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 pendant l'exercice clos le 31 décembre 2007.

<b>Délégation de compétences consenties par l'assemblée générale du 16 mars 2007</b>	<b>Maintien du droit préférentiel de souscription</b>	<b>Montant nominal maximal des valeurs mobilières pouvant être émises</b>	<b>Montant nominal maximal des augmentations de capital pouvant résulter de l'exercice des valeurs mobilières ou options de souscription ou achat</b>	<b>Durée de validité</b>
Augmentation du capital par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société	oui	70.000.000 € (pour valeurs mobilières représentatives de créances)	80.000.000 €	26 mois (à compter du 16 mars 2007)
Augmentation du capital social par émission et appel public à l'épargne de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société	non	30.000.000 € (pour valeurs mobilières représentatives de créances)	70.000.000 €	26 mois (à compter du 16 mars 2007)
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	20.000.000 €	26 mois (à compter du 16 mars 2007)
Augmentation de capital par l'émission d'actions réservées aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise	non	N/A	600.000 €	26 mois (à compter du 16 mars 2007)
Attribution d'actions gratuites aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux	N/A	Limite d'attribution des actions gratuites à 3% du capital social au jour de la décision du Conseil	3.000.000 €	38 mois (à compter du 16 mars 2007)
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 16 mars 2007)

Mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions	N/A	Limite du nombre maximal d'actions pouvant être rachetées : 5% du capital.	Limite du montant maximal pour titres rachetés : 7.000.000 €	18 mois (à compter du 16 mars 2007)
--	-----	--	--	-------------------------------------

\* \* \*

### 3. NANTISSEMENTS - HYPOTHEQUES

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	Sérience	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

La part des sûretés consenties sur les immeubles financés au moyen de concours bancaires (hors crédit-bail) représente 37 % de la valeur d'expertise hors droit des immeubles Cap Gaillard, La Rochette, Cités et Nanterre.

#### 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 sept (7) filiales, décrites en Partie I, section 8 (Organisation juridique). Ces sociétés font toutes partie du groupe consolidé.

#### 6. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

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 base annuelle 2007 de 29,6 M€ (18 M€ en 2006).

Les 20 premiers locataires en terme de loyers bruts représentent aujourd'hui en base annuelle un chiffre d'affaires de l'ordre de 20,5 M€ soit 69 % du revenu locatif brut généré par les 39 immeubles (14,6 M€ en 2006).

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. PROCEDURE 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 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 2007.

La méthodologie utilisée par CBRE Valuation est résumée en partie I.3 – Valeurs Vénales du présent Document de Référence.

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 39 actifs immobiliers au 31 décembre 2007.

Sur la base des valeurs d'expertise externe réalisée par CBRE pendant le mois de décembre 2007, la valeur totale du portefeuille d'actifs au 31 décembre 2007 est de 428,3 M€ (hors droits).



## **10. PERSONNES RESPONSABLES – ACCES A L'INFORMATION FINANCIERE**

### **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 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.

Les rapports des contrôleurs légaux relatifs aux comptes consolidés de l'exercice 2007, figurant en Partie 3, Section 1 du Document de Référence, ont été émis sans réserve et ne contiennent pas d'observations.

Le rapport des contrôleurs légaux des relatifs aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2006, inclus par référence au présent Document de Référence, a été émis sans réserve et ne contient pas d'observations.

Le rapport des contrôleurs légaux des relatifs aux comptes annuels de l'exercice clos le 31 mars 2006, inclus par référence au présent Document de Référence, a été émis sans réserve et ne contient pas d'observations."

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 expire à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008, 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.

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 expire à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008, 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.

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 2006 et pour l'exercice clos le 31 décembre 2007

	Pricewaterhouse Coopers Audit				Mazars & Guérard			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<b>Audit</b>								
- Commissaire aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Emetteur	95 000 €	60 000 €	93,14%	100,00%	95 000 €	60 000 €	100,00%	100,00%
Filiales intégrées globalement	0 €	0 €	0,00%	0,00%	0 €	0 €	0,00%	0,00%
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
Emetteur	7 000 €	0 €	6,86%	0,00%	0 €	0 €	0,00%	0,00%
Filiales intégrées globalement								
Sous-total	102 000 €	60 000 €	100,00%	100,00%	95 000 €	60 000 €	100,00%	100,00%
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>								
- 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%
<b>TOTAL</b>	<b>102 000 €</b>	<b>60 000 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>95 000 €</b>	<b>60 000 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

**10.3 Calendrier de communication financière**

### **Dates des dernières communications financières effectuées**

Tableau d'activité et de résultats du semestre écoulé (S1 2006) : 24 janvier 2007

Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T4 2006) : 14 février 2007

Comptes annuels provisoires (exercice 9 mois) : 27 février 2007

Communiqué de presse augmentation de capital (La Tribune) : 27 mars 2007

Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T1 2007) : 9 mai 2007

Communiqué de presse Investissements premier semestre 2007 : 10 juillet 2007

Communiqué de presse résultats premier semestre : 7 août 2007

Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T2 2007) : 8 août 2007

Rapport semestriel au 30 juin 2007 : 8 août 2007

Tableau d'activité et de résultats du semestre écoulé (S1 2007) : 27 août 2007

Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T3 2007) : 9 novembre 2007

Communiqué de presse résultats 2007 : 13 février 2008

Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T4 2007) : 15 février 2008

### **Calendrier prévisionnel de communication financière pour 2008**

Assemblée générale : 20 mars 2008

Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T1 2008) : 5 mai 2008

Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T2 2008) : 4 août 2008

Tableau d'activité et de résultats du semestre écoulé (S1 2008) : 31 août 2008

Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T3 2008) : 7 novembre 2008

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 2007 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 PRESIDENT DU CONSEIL

### FONCIERE PARIS – FRANCE

Société anonyme au capital de 90.279.900 euros  
Siège social : 26, boulevard Malesherbes, 75008 Paris  
414 877 118 RCS Paris

#### **Rapport du Président du Conseil d'Administration sur l'organisation des travaux du Conseil d'Administration et sur les procédures de contrôle interne (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 issu de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003, dans le présent rapport spécial, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne 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 et Procity.

#### **1. CONDITIONS DE PREPARATION 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 :

- 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 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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, le Conseil d'administration de la Société était composé des membres suivants :

<b>Nom, prénom, âge, adresse professionnelle</b>	<b>Mandat et durée du mandat</b>	<b>Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société</b>
Jean-Paul DUMORTIER 59 ans 26, boulevard Malesherbes 75008 Paris	Président du Conseil d'administration 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005) Directeur Général 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005)	Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Administrateur de la Banque Populaire Rives de Paris. Administrateur de la SOVAFIM
Didier BRETHERS 49 ans 26, boulevard Malesherbes 75008 Paris	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005) Directeur Général Délégué 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005)	Président de la SAS ABCD Invest
Patrick BEGHIN 60 ans 26, boulevard Malesherbes 75008 Paris	Directeur Général Délégué 6 ans (nommé depuis le 8 novembre 2005)	
Robert K. SURSOCK 63 ans 17, avenue George V 75008 Paris	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 8 juillet 2005)	Président Directeur Général de PrimeCorp Finance SA (France) I.T. Investment Company SAE (Cairo), Administrateur

		<p>Arab Gateway Fund Ltd. (BVI), Administrateur</p> <p>PrimeCorp Participation (Luxembourg), Administrateur</p> <p>Jabre Capital Partners (CAYMAN) Limited, Directeur</p> <p>Prime JabCap Diversified Fund, Directeur</p> <p>Prime Management Company, Directeur</p> <p>Zad Capital Partners (Bahrain, Administrateur</p> <p>P &amp; C Energy Procurement Services Limited, Directeur</p> <p>Growthgate Fund, Directeur</p> <p>HFSM (HSBC Dubai), Directeur</p>
<p>Bernard MAILLET</p> <p>60 ans</p> <p>254, rue du Faubourg Saint – Honoré</p> <p>75008 Paris</p>	<p>Administrateur</p> <p>6 ans</p> <p>(nommé depuis le 8 juillet 2005)</p>	<p>Gérant de la société civile immobilière France Opéra Paris</p> <p>Co Gérant de la Société BM Finance et Investissements</p> <p>Co gérant de la société Atland asnières chateau</p>
<p>Serge BAYARD</p> <p>45 ans</p> <p>3 bis rue Louis Braille, 75012 Paris</p>	<p>Administrateur</p> <p>6 ans</p> <p>(nommé depuis le 28 octobre 2005)</p>	<p>Administrateur de la société ALIS</p> <p>Administrateur de la société LAMY SA</p> <p>Administrateur de la société GESTRIM</p> <p>Administrateur de la société GCE Immobilier</p> <p>Administrateur de la société SFPIF</p> <p>Administrateur de la société EUROSIC</p> <p>Membre du Comité d'Audit de la société EUROSIC</p> <p>Président du comité consultatif des investisseurs du fonds d'investissement FIDEPPP</p>
<p>Evelyn CHOW</p> <p>33 ans</p> <p>50, Sloane Street, Flat 27</p> <p>LONDRES SW1X 9SN</p> <p>Royaume-Uni</p>	<p>Administrateur</p> <p>6 ans</p> <p>(nommée depuis le 28 octobre 2005)</p>	<p>Eurozone Capital S.A.</p> <p>Eurozone Asset Management S.L.</p>
<p>Barthélémy RAYNAUD</p> <p>64 ans</p> <p>37, boulevard Beaumarchais</p> <p>75003 Paris</p>	<p>Administrateur</p> <p>6 ans</p> <p>(nommé depuis le 28 octobre 2005)</p>	<p>Président de BR Immobilier Conseil</p>
<p>Bruno de SCORBIAC</p>	<p>Administrateur</p>	<p>Directeur financier de Neuflyze Vie</p> <p>Directeur du contrôle de gestion du</p>

42 ans 4 bis avenue Pasteur 92400 Courbevoie	6 ans (nommé depuis le 28 octobre 2005)	groupe Neuflyze OBC Président de la SICAV NOAM Sécurité
PREDICA 50-56, rue de la Procession 75015 Paris	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 9 février 2005)	Membre du Conseil de surveillance de Foncière développement logements (groupe Foncière des Régions)  Membre du Conseil de Surveillance de et 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
Pieter HAASBROEK 59 ans Beatrixlaan 2, Doorn Pays-Bas	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 26 avril 2006)	

### 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 cinq (65) 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, à laquelle il est fait référence au paragraphe 1.2.5 ci-après.

#### *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 cinq (65) 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 œuvre. 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 2007, le Conseil d'administration s'est réuni sept (7) fois, le 8 février, le 16 mars, le 2 mai, le 15 juin, le 6 août, le 25 septembre et le 18 décembre 2007.

- **Exposé sur la réunion du 8 février 2007**

- Objet :

L'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration en date du 8 février 2007 était le suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil du 19 décembre 2006
- Présentation du nouveau logo de la Société dans la perspective de la modification de la dénomination sociale de la Société
- Examen et arrêté des comptes annuels (sociaux et consolidés) de la Société de l'exercice clos le 31 décembre 2006
- Proposition d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2006
- 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
- Etablissements des rapports du Conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de la Société
- Information sur le renforcement des fonds propres de la Société par le biais de l'émission de différentes valeurs mobilières donnant accès au capital
- Information sur les investissements réalisés depuis la dernière réunion du Conseil et perspectives à court terme
- Information sur le rapport d'expertise relatif aux valeurs des actifs immobiliers détenus par la Société à la date du 31 décembre 2006
- Information sur les contrats de crédits bancaires conclus par la Société et sur la mise en place d'instruments de couverture
- Définition de la communication et des informations qui seront présentées lors de la réunion SFAF prévue le 14 février 2007 – Rédaction du communiqué de presse
- Modalités de convocation :

Les administrateurs ont été convoqués le 29 janvier 2007 par lettre simple.

PricewaterhouseCoopers, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 29 janvier 2007.

Mazars et Guérard, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 29 janvier 2007.

- Assistance :

Dix (10) administrateurs sur dix (10) étaient présents ou représentés.

- **Exposé sur la réunion du 16 mars 2007**

- Objet :

L'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration en date du 16 mars 2007 était le suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil du 8 février 2007
- Définition des modalités applicables à l'augmentation de capital de la Société par émission de 770.000 actions, avec suppression du droit préférentiel des actionnaires, maintien d'un délai de priorité au bénéfice des actionnaires et appel public à l'épargne
- Emission concomitante de 201.922 actions, sous condition suspensive de la réalisation de l'augmentation de capital de la Société au bénéfice de personnes nommément désignées
- Subdélégation de pouvoirs consentie au Président Directeur Général pour la mise en œuvre de l'augmentation de capital de la Société par émission de 770.000 actions, avec suppression du droit préférentiel des actionnaires, maintien d'un délai de priorité au bénéfice des actionnaires et appel public à l'épargne, et de l'émission concomitante de 201.922 actions, sous condition suspensive de la réalisation de l'augmentation de capital de la Société au bénéfice de personnes nommément désignées
- Agenda
- Informations sur les investissements réalisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007
- Modalités de convocation :

Les administrateurs ont été convoqués le 14 mars 2007, par lettre simple.

PricewaterhouseCoopers, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 14 mars 2007.

Mazars et Guérard, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 14 mars 2007.

- Assistance

Huit (8) administrateurs sur dix (10) étaient présents, et deux (2) étaient représentés.

- **Exposé sur la réunion du 2 mai 2007**

Objet :

L'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration en date du 2 mai 2007 était le suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil du 16 mars 2007
- Résultat des augmentations de capital de la Société – Rapport complémentaire du Conseil d'administration à la prochaine assemblée générale des actionnaires
- Emission de 338.452 actions nouvelles de la Société en conséquence du remboursement de 338.452 obligations subordonnées remboursables en actions
- Agenda

Modalités de convocation :

Les administrateurs ont été convoqués le 27 avril 2007, par lettre simple.

PricewaterhouseCoopers, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 27 avril 2007.

Mazars et Guérard, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 27 avril 2007.

- Assistance

Dix (10) administrateurs sur dix (10) étaient présents ou représentés.

• **Exposé sur la réunion du 15 juin 2007**

Objet :

L'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration en date du 15 juin 2007 était le suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil du 2 mai 2007
- Point sur les investissements réalisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007
- Point sur les investissements devant être réalisés au 30 juin 2007 et autorisation du Conseil d'administration
- Etat prévisionnel du portefeuille au 30 juin 2007
- Présentation du nouveau site Internet
- Calendrier des communiqués de presse, des publications et des prochains conseils d'administration
- Questions diverses

Modalités de convocation :

Les administrateurs ont été convoqués le 11 juin 2007, par lettre simple.

PricewaterhouseCoopers, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 11 juin 2007.

Mazars et Guérard, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 11 juin 2007.

- Assistance

Dix (10) administrateurs sur dix (10) étaient présents ou représentés.

• **Exposé sur la réunion du 6 août 2007**

Objet :

L'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration en date du 6 août 2007 était le suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil du 15 juin 2007
- Point d'information sur les investissements réalisés et les promesses signées depuis le dernier Conseil
- Information sur les rapports d'expertise relatifs aux valeurs des actifs immobiliers détenus par la Société au 30 juin 2007
- Situation de l'endettement du Groupe – Cautionnement et garantie devant être consentis par la Société au titre de l'avenant à la convention de crédits en date du 27 décembre 2006
- Examen et arrêté des comptes semestriels (sociaux et consolidés) de la Société au 30 juin 2007
- Rédaction du communiqué de presse sur les résultats du premier semestre – Préparation du rapport financier et des publications obligatoires
- Questions diverses

Modalités de convocation :

Les administrateurs ont été convoqués le 23 juillet 2007, par lettre simple.

PricewaterhouseCoopers, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 23 juillet 2007.

Mazars et Guérard, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 23 juillet 2007.

- Assistance

Six (6) administrateurs sur dix (10) étaient présents ou représentés.

- **Exposé sur la réunion du 25 septembre 2007**

Objet :

L'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration en date du 25 septembre 2007 était le suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil du 6 août 2007
- Point sur l'activité : investissements réalisés ou en cours depuis le dernier Conseil et première analyse des impacts de la crise financière sur les activités de la Société
- Présentation des budgets 2007 et 2008
- Rapport du comité des nominations et des rémunérations : fixation des critères d'allocations des jetons de présence pour l'exercice 2007 et précisions quant aux rémunérations variables du management et l'attribution d'actions gratuites pour 2007
- Questions diverses

Modalités de convocation :

Les administrateurs ont été convoqués le 14 septembre 2007, par lettre simple.

PricewaterhouseCoopers, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 14 septembre 2007.

Mazars et Guérard, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 14 septembre 2007.

- Assistance

Neuf (9) administrateurs sur dix (10) étaient présents ou représentés.

- **Exposé sur la réunion du 18 décembre 2007**

Objet :

L'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration en date du 18 décembre 2007 était le suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil du 25 septembre 2007
- Information sur les investissements réalisés depuis le dernier Conseil et situation prévisionnelle au 31 décembre 2007 – Etat prévisionnel des loyers pour 2008
- Rémunérations :
  - Attribution de jetons de présence, bonus et actions gratuites au titre de 2007
  - Rémunérations et actions gratuites pour 2008
  - Modification de la composition du comité des nominations et des rémunérations
- Expertise du patrimoine immobilier de la Société au 31 décembre 2007
- Programme de cession d'actifs pour 2008 – Autorisation du Conseil
- Prévision des comptes sociaux au 31 décembre 2007 – Montant du dividende prévisionnel par action

- Situation prévisionnelle de liquidité à fin décembre 2007 et état des principaux engagements financiers de la Société pour l'exercice 2008
- Situation de la dette bancaire prévisionnelle à la fin du mois de décembre 2007
- Calendrier et communication pour le premier trimestre 2008
- Divers : notification reçue de franchissement de seuils

Modalités de convocation :

Les administrateurs ont été convoqués le 12 décembre 2007, par lettre simple.

PricewaterhouseCoopers, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 12 décembre 2007.

Mazars et Guérard, commissaire aux comptes titulaire, a été convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 12 décembre 2007.

- Assistance

Neuf (9) administrateurs sur dix (10) étaient présents et un (1) administrateur était représenté.

### **1.3 Règlement intérieur du 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, cette charte de gouvernance étant entrée en vigueur depuis l'admission des actions de la Société sur le marché *Eurolist* d'Euronext Paris.

### **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 15 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 s'est réuni une fois le 30 mai 2007 et a examiné trois dossiers d'investissements d'un montant supérieur à 15 M€.

#### *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 2007, le Comité d'Audit et des Risques s'est réuni deux fois le 7 février 2008 pour l'arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007 et le 19 juillet 2007 pour l'arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2007.

#### *1.4.3 Comité des Nominations et des Rémunérations*

Conformément aux recommandations publiées par le MEDEF et l'AFEP sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées en date de janvier 2007, Monsieur Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général de la Société, a proposé au Conseil d'administration, lors de sa réunion en date du 18 décembre 2007, de ne plus être membre du comité des nominations et des rémunérations.

Le Comité des Nominations et des Rémunérations est désormais 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 2007, le Comité des Rémunérations s'est réuni deux fois le 14 septembre 2007 et le 10 décembre 2007.

## **1.5 Rémunération des mandataires sociaux**

### *1.5.1 Rémunérations et avantages en nature versés*

Le Conseil d'administration de la Société qui s'est tenu le 19 décembre 2006 a retenu deux éléments de rémunération concernant la rémunération des mandataires sociaux, et du seul cadre dirigeant de la Société :

- la rémunération fixe
- la rémunération variable.

Le 18 décembre 2007, le Conseil d'administration a fixé le montant des rémunérations devant être octroyées aux mandataires et aux administrateurs de la Société. Le tableau ci-dessous illustre les rémunérations fixes qui seront versées par la Société aux mandataires sociaux et au cadre dirigeant de la Société.

Les rémunérations suivantes sont fixes et versées sur une base mensuelle. Une révision des rémunérations sera entreprise, sur proposition du comité des rémunérations, au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Nom, prénom, âge, adresse professionnelle	Mandat et durée du mandat	Rémunération et avantages (rémunération annuelle brute en K€)	
		2007	2008
<b>Mandataires sociaux de la Société</b>			
		2007	2008
<b>Jean-Paul Dumortier</b> 59 ans 26 boulevard Maiesherbes 75008 Paris	Président du Conseil 6 ans Directeur Général 6 ans	150	175
<b>Didier Brethes</b> 49 ans 26 boulevard Maiesherbes 75008 Paris	Administrateur 6 ans Directeur Général Délégué 6 ans	120	140
<b>Patrick Béghin</b> 60 ans 26 boulevard Maiesherbes 75008 Paris	Directeur Général Délégué 6 ans	120	140
<b>Cadre dirigeant</b>			
		2007	2008
<b>Bruno Kahan</b> 57 ans 3 bis, square Lamartine 75116 Paris	Directeur Général Adjoint	100	117



### 1.5.2 Critères de calcul des rémunérations variables

#### a) Bonus

En outre, à l'instar de l'exercice précédent, une rémunération variable pourra être octroyée par la Société aux mandataires sociaux et au cadre dirigeant. Elle est composée des éléments suivants :

➤ bonus sur investissement :

Un bonus sur investissement peut être octroyé par la Société dans le cas où le montant des investissements réalisés par la Société et ses filiales dans l'année civile concernée est supérieur à 200 millions d'euros.

Le tableau ci-dessous illustre les montants maximum du bonus sur investissements :

<b>Bonus (variable sur investissements) K€</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Dumortier	40	40
Brethes	40	40
Beghin	40	40
Kahan	40	40
<b>total</b>	<b>160</b>	<b>160</b>

➤ bonus obtenus en considération de critères financiers :

La Société a déterminé un ensemble de critères devant être réunis pour les exercices 2007 et 2008, qui sont les suivants :

- l'ANR par action ;
- le dividende par action ;
- le volume d'acquisition ;
- 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 ;
- 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%.

Les tableaux ci-dessous illustrent, pour les exercices 2007 et 2008, les critères de déclenchement, les pourcentages applicables et les pondérations de chaque critère :

Pour l'exercice 2007, les critères de déclenchement et de pondération étaient les suivants :

#### **critères de déclenchement**

<b>à 80%</b>	<b>ANR par action (€)</b>	<b>Bénéfice net/action (€)</b>	<b>acquisitions en M€</b>	<b>cours bourse en €</b>
2 007	> = 132	> = 4,80	> 190	> = 132
2 008	> = 143	> = 5,20	> 200	> = 149

<b>à 100%</b>	<b>ANR par action</b>	<b>Bénéfice net/action (€)</b>	<b>acquisitions en M€</b>	<b>cours bourse en €</b>
2 007	> = 136	> = 5,70	> 210	> = 142
2 008	> = 148	> = 6,2	> 220	> = 155

#### pondération de chaque critère

<b>ANR par action</b>	<b>Bénéfice net/action (€)</b>	<b>acquisitions en M€</b>	<b>cours bourse en €</b>
<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>10%</b>

Pour l'exercice 2008, les critères ont été modifiés comme suit :

*Critères de déclenchement*

	ANR par action en €	Bénéfice net/action en €	Acquisition en M€	Cours de bourse en M€
A 80%	≥ 143	≥ 5,20	> 150	≥ 143
A 100%	≥ 148	≥ 6,20	> 200	≥ 148

*Critères de pondération*

ANR par action en €	Bénéfice net/action en €	Acquisition en M€	Cours de bourse en M€
30%	30%	20%	20%

Ces critères constituent des critères de performance visant à déterminer, pour les 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 2007, un bonus sur objectifs financiers d'un montant global de quatre vingt seize mille euros (96.000 €) a été réparti à parts égales (soit à hauteur de vingt quatre mille euros (24.000 €) entre les mandataires sociaux et le cadre dirigeant de la Société, soit entre :

- Monsieur Jean-Paul Dumortier ;
- Monsieur Didier Brethes ;
- Monsieur Patrick Béghin ; et
- Monsieur Bruno Kahan.

b) Actions gratuites

Au titre de l'exercice 2007, les actions gratuites suivantes ont été attribuées aux mandataires sociaux et cadre dirigeant suivants par le Conseil d'administration, lors de sa réunion en date du 18 décembre 2007 :

- Jean-Paul Dumortier : 2.040 actions gratuites 2007 ;
- Didier Brethes : 1.740 actions gratuites 2007 ;
- Patrick Béghin : 1.740 actions gratuites 2007 ;
- Bruno Kahan : 1.740 actions gratuites 2007.

En outre, 1.140 actions gratuites 2007 pourront être attribuées à certains salariés de la Société par le Président Directeur Général.

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

Actions gratuites (en nombre)	Initial	Modifié
	2008	2008
Dumortier	3 500	3 400
Brethes	3 000	2 900
Beghin	3 000	2 900
Kahan	3 000	2 900
autres effectifs (sur décision du Président)	2 500	2 500
<b>total</b>	<b>15 000</b>	<b>14 600</b>

1.5.3 Rémunération des administrateurs

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société, lors de sa réunion du 16 mars 2007, a fixé le montant global annuel des jetons de présence alloués aux membres du conseil d'administration à la somme de quarante mille euros (40.000 €).

Conformément aux dispositions de l'article L.225-45 du Code de commerce, le Conseil d'administration a décidé, lors de sa réunion du 18 décembre 2007, la répartition suivante des jetons de présence entre ses membres :

**Synthèse**

	CA	Comité invest	Comité audit	Comité rém	Total	assiduité	Total
Jean Paul Dumortier	3 500	500		500	4 500		4 500
Didier Brethes	3 500	500			4 000		4 000
Evelyn Chow	2 500	500			3 000		3 000
Serge Bayard	2 500		1 000		3 500		3 500
Bernard Maillet	3 000			1 000	4 000		4 000
Barthélémy Raynaud	3 500	0			3 500	500	4 000
Bruno de Scorbiac	3 000		1 000		4 000		4 000
Robert K. Sursock	2 000			1 000	3 000		3 000
Prédica	3 000				3 000		3 000
Pieter Haasbroek	4 000	1000		2 000	7 000		7 000
	<b>30 500</b>	<b>2 500</b>	<b>2 000</b>	<b>4 500</b>	<b>39 500</b>	<b>500</b>	<b>40 000</b>

La répartition ci-dessus a été décidée par le Conseil d'administration en fonction de la participation de ses membres aux réunions du Conseil, et aux comités d'investissement, d'audit, et des nominations et des rémunérations.

1.5.4 Montant des engagements de retraites et autres avantages

La Société n'a pas signé à ce jour de contrat spécifique aux fins de versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages au profit des administrateurs et autres mandataires sociaux.

Une réflexion est en cours sur ce sujet sans qu'un calendrier de mise en œuvre ou une position de principe n'ait été arrêté au stade actuel.

Aucune provision n'a donc été constituée au titre de 2007.

#### 1.5.5 Participation des dirigeants dans le capital social

Le tableau ci-dessous illustre la participation et les options de souscription ou d'achat d'actions détenues par les administrateurs et autres mandataires sociaux :

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

Le capital d'aucun membre du Groupe ne fait l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option.

#### 1.6 Limitation aux pouvoirs du Directeur Général

Les statuts de la Société n'ont pas prévu de limitations des pouvoirs du Directeur Général.

### 2. CONTROLE INTERNE DE LA SOCIETE

#### 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 au traitement de l'information comptable et financière*

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 oeuvre 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.

#### *2.1.5 Comptes consolidés*

La Société a publié ses premiers comptes consolidés au titre de l'exercice du 1<sup>er</sup> avril au 31 décembre 2006. A cette occasion, elle a également présenté les comptes des deux exercices précédents (1<sup>er</sup>

janvier au 31 décembre 2005 et 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2006). La Société a par ailleurs établi des comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Les comptes consolidés sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

## **2.2 Diligences mises en œuvre et 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.

\* \* \* \* \*

## 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.

<b>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</b>		
<b>Ref.</b>	<b>Rubriques</b>	<b>Insertion dans le document de référence</b>
<b>1.</b>	<b>Personnes responsables</b>	<b>Partie IV, Section 10</b>
1.1	Responsable du document de référence	Paragraphe 10.1
1.2	Attestation du responsable du document de référence	Section 10.1
<b>2.</b>	<b>Contrôleurs légaux des comptes</b>	<b>Partie IV, Section 10</b>
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.	Information non renseignée car non applicable.
<b>3.</b>	<b>Informations financières sélectionnées</b>	<b>Partie I, Section 1</b>
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
<b>4.</b>	<b>Facteurs de risque</b>	<b>Partie II, Section 5 (paragraphe 5.2)</b>
<b>5.</b>	<b>Informations concernant l'émetteur</b>	
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 1.1 à 1.3



	<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>	
<b>6.</b>	<b>Aperçu des activités</b>	<b>Partie I</b>
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	<b>Lorsque les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2 ont été influencés par des événements exceptionnels, en faire mention.</b>	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)
<b>7.</b>	<b>Organigramme</b>	<b>Partie IV, Section 5</b>
7.1	Si l'émetteur fait partie d'un groupe, décrire sommairement ce groupe et la place qu'y occupe l'émetteur.	<b>Partie I, Section 8 (Organisation juridique)</b>
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	Partie I, Section 8 Partie III, Annexes aux comptes consolidés (périmètre de consolidation)

	droits de vote qui y sont détenus.	
<b>8.</b>	<b>Propriétés immobilières, usines et équipements</b>	<b>Partie I, Partie II</b>
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 (Patrimoine)
8.2	Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles.	Partie II, Section 4.2
<b>9.</b>	<b>Examen de la situation financière et du résultat</b>	<b>Partie II, Section 2</b>
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.	
<b>10.</b>	<b>Trésorerie et capitaux</b>	<b>Partie II, Section 2</b>
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
<b>11.</b>	<b>Recherche et développement, brevets et licences</b>	<b>Partie I, Section 5</b>
<b>12.</b>	<b>Information sur les tendances</b>	<b>Partie II, Section 2</b>
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
<b>13.</b>	<b>Prévisions ou estimations de bénéfices</b>	<b>Non renseignée car non applicable</b>
<b>14.</b>	<b>Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale</b>	<b>Partie II, Section 3, paragraphe 3.2 (3.2.1)</b>
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
<b>15.</b>	<b>Rémunérations et avantages</b>	<b>Partie II, Section 3.3</b>
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 3.3, paragraphe 3.3.1 et suivants
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 3.3.4
<b>16.</b>	<b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	<b>Partie II, Section 3</b>
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 3.2.1
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 3.2.2
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
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 3.2.2
<b>17.</b>	<b>Salariés</b>	<b>Partie II, Section 4,</b>
17.1	Nombre de salariés	Partie II, Section 4, paragraphe 4.1.1
17.2	Participations et stock-options	Partie II, Section 4, paragraphe 4.1.2
17.3	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Partie II, Section 4, paragraphe 4.1.2
<b>18.</b>	<b>Principaux actionnaires</b>	<b>Partie II, Section 6</b>
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	Non applicable

	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
<b>19.</b>	<b>Opérations avec des apparentés</b>	<b>Partie IV, Section 6</b>
<b>20.</b>	<b>Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>	<b>Partie III</b>
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
<b>21.</b>	<b>Informations complémentaires</b>	<b>Partie IV</b>
21.1	Capital social	Partie IV, Section 2
21.1.1	Montant du capital social souscrit	Partie IV, Section 2, paragraphe 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
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
<b>21.2</b>	<b>Acte constitutif et statuts</b>	<b>Partie IV, Section 2</b>
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	Partie IV, Section 2, paragraphe 2.1

	actionnaires sont convoquées, y compris les conditions d'admission.	
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
<b>22.</b>	<b>Contrats importants</b>	<b>Partie IV, Section 7</b>
<b>23.</b>	<b>Informations provenant de tiers, déclaration d'experts et déclaration d'intérêts</b>	<b>Partie IV Section 9</b>
<b>24.</b>	<b>Documents accessibles au public</b>	<b>Partie IV, Section 10, paragraphe 10.4</b>
<b>25.</b>	<b>Informations sur les participations</b>	<b>Partie II, Section 2, paragraphe 2.3 / Partie III, Annexes aux comptes consolidés</b>
<b>26.</b>	<b>Liste des émetteurs spécialistes : sociétés immobilières</b>	<b>Partie IV, Section 9</b>

<b>Tableau de concordance "Rapport financier annuel" / "Document de référence"</b>		
<b>Informations requises par le rapport financier annuel</b>	<b>Document de Référence</b>	
<b>Rubriques</b>	<b>Partie</b>	<b>Section/ paragraphe</b>
1. Comptes annuels	3	section 3
2. Comptes consolidés	3	section 2
3. Rapport de gestion	2	
<i>Informations mentionnées à l'article 225-100 du Code de commerce</i>	2	Section 1 à Section 7
<i>Informations mentionnées à l'article 225-100-3 du Code de commerce</i>	2	Section 6, paragraphe 6.5
<i>Informations mentionnées à l'article 225-211 du Code de commerce (tableau des délégations)</i>	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

\* \* \*