



Foncière Paris France

# Document de référence & Rapport financier 2009



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 23 mars 2010, conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il ne pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires

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 2009 : les comptes consolidés, les comptes sociaux et les rapports des commissaires aux comptes y afférent, figurant dans le présent Document de Référence, en Partie III – Informations Financières, page 114,
- concernant l'exercice clos le 31 décembre 2008 : les comptes consolidés, les comptes sociaux et les rapports des commissaires aux comptes y afférent, figurant dans le Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 1er avril 2009 et enregistré sous le numéro D.09-0182, en Partie III – Informations Financières, page 101;
- concernant l'exercice clos le 31 décembre 2007 : les comptes consolidés, les comptes sociaux et les rapports des commissaires aux comptes y afférent, figurant dans le Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 23 avril 2008 et enregistré sous le numéro R.08-0030, en Partie III – Informations Financières, page 98.

## Foncière Paris France

Société anonyme au capital de 86 599 900 euros

Siège social : 52, rue de la Bienfaisance, 75008 Paris

414 877 118 RCS Paris



# TABLE DES MATIERES

<b>Partie I : Présentation du Groupe</b>	<b>p. 5</b>
Le message du Président	p. 5
1. Nos points forts	p. 6
2. Direction et contrôle	p. 6
3. Chiffres-clés financiers 2009	p. 7
4. Chiffres-clés du patrimoine	p. 12
5. Panorama des activités du Groupe et des marchés	p. 13
5.1- L'activité d'immobilier d'entreprise menée par le Groupe	p. 13
5.2- Le marché du groupe	p. 16
5.3- Stratégie du groupe	p. 18
5.4- Réglementation applicable aux activités du groupe	p. 18
6. Patrimoine	p. 25
6.1- Les actifs	p. 25
6.2- Principaux locataires	p. 41
6.3- Rapport résumé d'expertise	p. 42
7. Développement durable	p. 48
8. Organisation juridique	p. 50
<b>Partie II : Informations financières – Rapport de Gestion</b>	<b>p. 51</b>
1. Activités et faits marquants exercice 2009 et post-clôture	p. 51
1.1 Evènements significatifs intervenus au cours du dernier exercice	p. 51
1.1.1 Patrimoine immobilier	p. 51
1.1.2 Variation du capital social	p. 52
1.1.3 Financement	p. 53
1.1.4 Membres du conseil d'administration	p. 54
1.2 Evènements post-clôture	p. 54
2. Résultats des activités	p. 55
2.1 Résultats consolidés du groupe Foncière Paris France	p. 55
2.1.1 Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats	p. 55
2.1.2 Analyse du bilan	p. 55
2.1.3 Analyse de la rentabilité	p. 55
2.1.4 Analyse de la structure financière	p. 55
2.1.5 Déclaration négative quant à un éventuel changement significatif de la situation financière et commerciale	p. 57
2.2 Résultats sociaux de la société Foncière Paris France	p. 57
2.2.1 Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats	p. 57
2.2.2 Analyse de la croissance	p. 57
2.2.3 Analyse de la rentabilité	p. 57
2.2.4 Analyse de la structure financière	p. 57

2.3	Principales filiales	p. 58
2.4	Informations sur les tendances	p. 58
2.5	Trésorerie et capitaux du Groupe	p. 59
3.	Gouvernement d'entreprise	p. 60
3.1	Direction de la Société	p. 60
3.2	Conseil d'administration	p. 61
3.2.1	Composition du Conseil d'administration et liste des mandats de chaque administrateur	p. 61
3.2.2	Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration	p. 65
3.2.3	Comités spécialisés	p. 67
	- Comité d'audit et de suivi des risques	p. 67
	- Comité des nominations et des rémunérations	p. 68
	- Comité d'Investissement	p. 68
3.3	Rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux et aux administrateurs	p. 69
3.3.1	Adhésion aux recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées	p. 69
3.3.2	Rémunérations et avantages en nature versés aux dirigeants mandataires sociaux	p. 69
	- Montants	p. 69
	- Rappel des critères de détermination de la rémunération variable	p. 72
3.3.3	Rémunération des administrateurs : jetons de présence	p. 73
3.3.4	Montants des engagements de retraites et autres avantages	p. 73
3.3.5	Options de souscription d'actions des dirigeants	p. 74
4.	Salariés et environnement	p. 74
4.1	Informations sociales	p. 74
4.1.1	Effectifs du Groupe	p. 74
4.1.2	Accords de participations, options de souscription d'actions et actions gratuites des salariés de la Société	p. 74
4.1.3	Equipe et politique de ressources humaines	p. 76
4.2	Informations environnementales	p. 76
5.	Perspectives et gestion des risques	p. 77
5.1	Perspectives	p. 77
5.2	Facteurs de risques et assurances	p. 78
5.2.1	Risques industriels et environnementaux	p. 78
5.2.2	Risques juridiques	p. 85
5.2.3	Risques de marché	p. 85
5.2.4	Assurances et couverture des risques	p. 87
5.2.5	Gestion des risques	p. 88
6.	Capital et actionnariat du Groupe	p. 89
6.1	Informations relatives au capital	p. 89
6.2	Actionnariat du Groupe	p. 90
6.3	Dividendes versés au titre des trois derniers exercices	p. 93
6.3.1	Politique de distribution des dividendes	p. 93
6.3.2	Tableau de distribution des dividendes sur les trois derniers exercices	p. 93

6.4 Opérations afférentes aux titres de la Société	p. 94
6.5 Informations diverses	p. 95
7. Assemblée Générale du 16 mars 2010	p. 97
<b>Partie III : Informations financières</b>	<b>p. 114</b>
1. Comptes consolidés	p. 114
2. Comptes sociaux	p. 146
3. Annexes au rapport de gestion : tableau des cinq derniers exercices	p. 162
4. Rapports des commissaires aux comptes	p. 163
<b>Partie IV : Informations complémentaires</b>	<b>p. 173</b>
1. Informations à caractère général	p. 173
2. Capital social et statuts	p. 174
2.1 Statuts	p. 174
2.2 Capital social	p. 177
3. Nantissements - Hypothèques	p. 181
4. Pacte d'actionnaires	p. 182
5. Organigramme du groupe	p. 182
6. Opérations avec des apparentés	p. 182
7. Contrats importants	p. 182
8. Procédure judiciaire et arbitrage	p. 182
9. Expertise	p. 182
10. Personnes responsables – Accès à l'information financière	p. 183
10.1 Responsable de l'information financière	p. 183
10.2 Contrôleurs légaux des comptes	p. 184
10.3 Calendrier de communication financière	p. 185
10.4 Documents accessibles au public	p. 185
11. Rapport du Président du Conseil	p. 186
12. Table de concordance	p. 199

# PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DU GROUPE

## Le message du Président

L'année 2009 ne restera pas, dans les mémoires des investisseurs et des professionnels, comme une bonne année pour ce qui est de l'immobilier d'entreprise.

Le marché de l'investissement a continué de chuter, le marché locatif s'est contracté par rapport à 2008, et le niveau des loyers a baissé (de 5 à 15% selon les secteurs géographiques).

L'année 2010, sauf circonstances géopolitiques imprévisibles, sera meilleure. Les loyers devraient progressivement se stabiliser, les taux de vacance seront en augmentation mais sans atteindre un niveau critique et les indexations de loyers devraient redevenir positives.

En bref, 2010 devrait constituer un bas de cycle en immobilier d'entreprises.

Foncière Paris France peut elle tirer parti de cette situation ? Nous le pensons.

Son patrimoine actuellement en exploitation est principalement constitué d'immeubles d'activités et de bureaux, situés dans des zones de Paris et de la région parisienne où les loyers sont peu volatils. Il a relativement bien traversé l'année 2009 et le chiffre d'affaires de notre Société s'est inscrit en légère croissance par rapport à 2008. Il en est de même du résultat récurrent par action qui a pu légèrement progresser dans un environnement difficile grâce à une bonne maîtrise des charges d'exploitation.

Pour 2010, l'effet des indexations négatives portant sur les loyers de la fin 2009 et une augmentation du taux de vacance due à la crise économique, pèseront sur la performance du patrimoine en exploitation.

Toutefois, les développements qui sont actuellement en cours de construction sur Saint-Denis et qui seront livrés au cours du deuxième semestre 2010 devraient engendrer un accroissement du chiffre d'affaires.

Foncière Paris France entend également reprendre une politique d'investissement plus soutenue qui portera sur des immeubles loués et qui contribuera à la croissance du chiffre d'affaires et des résultats. La solide structure financière de notre Société (33.6% de ratio Loan to Value au 31 décembre 2009) et les lignes bancaires non encore tirées dont elle dispose, l'y autorisent.

C'est pourquoi, en dépit d'un environnement économique qui restera difficile, nous pensons que la récurrence des résultats de notre Société continuera à être bien assurée en 2010 et connaîtra une hausse importante à partir de 2011.

Dans ce contexte, le Conseil a décidé de proposer à l'assemblée générale des actionnaires de maintenir le dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 au même niveau que l'an dernier, soit 5,50 € par action. Cette distribution représente environ les deux tiers du résultat récurrent consolidé (hors variation de juste valeur) de 2009.

Concernant le parcours boursier de notre action, il a peu ou prou suivi la même évolution que les actions du secteur des sociétés foncières dans son ensemble. Le cours de notre action après une forte baisse au premier trimestre s'est largement repris en fin d'année.

Avec un cours de bourse qui décote encore fin décembre 2009 par rapport à l'Actif Net Réévalué (ANR) de liquidation par action de 17%, dans un environnement où les valeurs de nos immeubles se stabilisent sur la base de rendements économiques élevés, nous pensons que le potentiel de progression reste important.

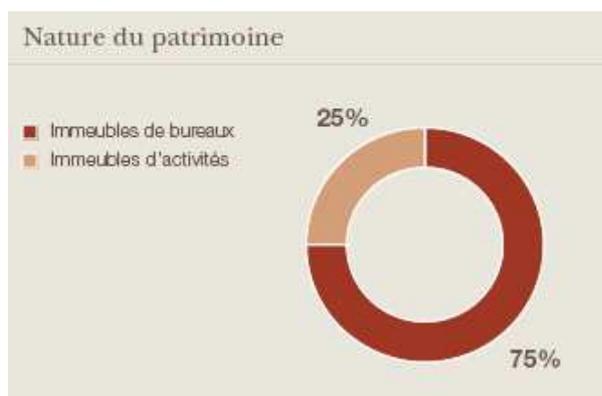
On observe depuis quelques mois le retour d'investisseurs en recherche de rendements élevés et sécurisés comme peut en procurer Foncière Paris France. Ce mouvement devrait se poursuivre tout au long de l'année et le titre de notre Société pourrait connaître, nous l'espérons, un beau parcours en 2010.

## 1. Nos points forts

Avec un patrimoine diversifié d'actifs immobiliers tertiaires de 427 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 contrôle

### Jean Paul Dumortier : Président Directeur Général.

Ancien Elève de Sciences-Po Paris et de l'ENA, et diplômé en droit, Jean Paul Dumortier, 61 ans, a plus de vingt ans d'expérience dans l'immobilier, et a notamment occupé les fonctions de directeur des activités immobilières de la Caisse des Dépôts, de Président Directeur Général de la société Foncière des Pimonts (depuis dénommée ICADE), puis de Président Directeur Général des EMGP jusqu'en avril 2005 (depuis dénommée ICADE), ces deux sociétés ayant été des sociétés foncières cotées à la Bourse de Paris (groupe ICADE). Jean Paul Dumortier est également le Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF).

### Didier Brethes : Directeur Général Délégué.

Diplômé en sciences économiques, ancien élève de l'Institut Supérieur de Gestion (ISG) et expert-comptable diplômé, Didier Brethes, 51 ans, 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 et 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.

### Patrick Béghin : Directeur Général Délégué.

Diplômé en droit, en urbanisme et sciences politiques, Patrick Béghin, 62 ans, a d'abord exercé des responsabilités financières dans l'aménagement urbain puis dans la réalisation de grands équipements culturels : Parc de la Villette, Grande Arche de la Défense. Il s'est ensuite consacré, pendant une quinzaine d'années, au développement de grands projets d'immobilier d'entreprise : en Europe Centrale (60.000 m<sup>2</sup> de bureaux à Prague, Budapest et Varsovie), à La Défense puis au Nord de Paris où il a été 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).

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

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

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

Cf. Partie III, Section 3 – Gouvernement d'Entreprise, Sous-sections 3.1 et 3.2 – Direction de la Société, et Conseil d'administration, pages 60 et 61, pour une description détaillée du mode de fonctionnement de la direction de la Société et du Conseil d'administration de la Société (en ce inclus les comités).

### 3. Chiffres-clés financiers 2009

	31-12-2009	31-12-2008
<b>Valeur d'actifs - M€</b>	<b>426,5</b>	<b>388,2</b>
<b>Loyers bruts - M€</b>	<b>30,8</b>	<b>28,7</b>
<b>Résultat opérationnel courant - M€</b>	<b>23,9</b>	<b>23,0</b>
<b>Résultat net consolidé avant variation de juste valeur - M€</b>	<b>16,5</b>	<b>16,2</b>
<b>Variation de juste valeur - M€</b>	<b>- 27,8</b>	<b>- 22,8</b>
<b>Résultat net consolidé - M€</b>	<b>- 11,3</b>	<b>- 6,6</b>
<b>ANR de liquidation / Action - €</b>	<b>122,9</b>	<b>134,1</b>
<b>ANR de reconstitution / Action - €</b>	<b>132,7</b>	<b>144,1</b>

#### Bilan consolidé résumé au 31 décembre 2009 et au 31 décembre 2008 :

M€

<b>Actif</b>	31/12/09	31/12/08	<b>Passif</b>	31/12/09	31/12/08
Immobilisations corporelles	0,2	14,0	Fonds propres	214,6	237,9
Immeubles de placement	426,5	388,2	ORA	49,0	49,0
Autres actifs	10,3	12,9	Dettes financières	214,1	159,9
Trésorerie et équivalents	70,7	59,2	Autres dettes	30,0	27,5
<b>TOTAL</b>	<b>507,7</b>	<b>474,3</b>	<b>TOTAL</b>	<b>507,7</b>	<b>474,3</b>

A fin 2009 les capitaux propres consolidés augmenté des obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA, ou dans le tableau ci-dessus, ORA) représentent 263,6 millions d'euros.

L'ANR par action, sur la base du capital dilué des ORA, ressort à 122,9 euros sur la base de la valeur de liquidation et à 132,7 euros sur la base de la valeur de reconstitution.

Le portefeuille d'actifs valorisé en valeur liquidative (hors droits) représente 426.5 M€, dont 46.9M€ qui correspondent à des actifs en cours de développement.

L'endettement brut de la société est de 214.1 M€. La Société dispose par ailleurs d'une trésorerie placée représentant 70.7 M€.

**Compte de résultat consolidé résumé au 31 décembre 2009 et au 31 décembre 2008 :**

M€	2009	2008
	12 mois	12 mois
<b>Loyers nets</b>	<b>29,2</b>	<b>28,7</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>5,3</b>	<b>5,7</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>23,9</b>	<b>23,0</b>
<b>Variation de juste valeur</b>	<b>- 27,8</b>	<b>- 22,1</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>- 3,9</b>	<b>0,9</b>
<b>Charges financières</b>	<b>- 7,4</b>	<b>- 7,5</b>
<b>Impôts</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Résultat net</b>	<b>- 11,3</b>	<b>- 6,6</b>

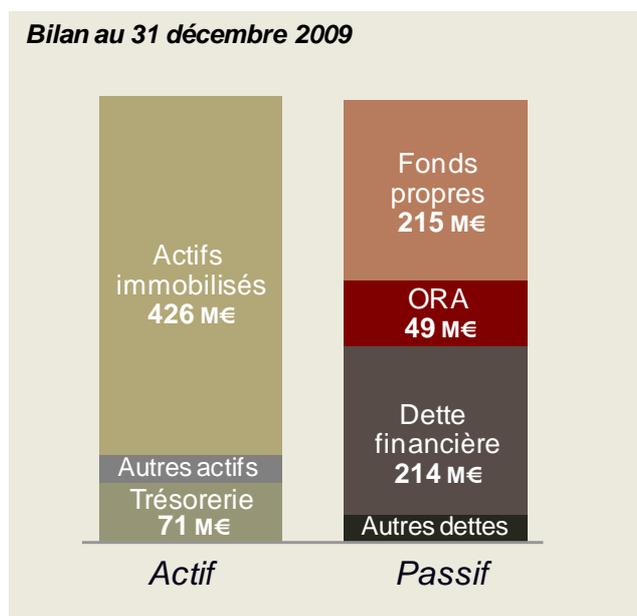
Au cours de l'exercice 2009, Foncière Paris France a enregistré un chiffre d'affaires de 30,8 millions d'euros en hausse de 7,1% par rapport à l'exercice 2008 où il s'élevait à 28,7 millions d'euros.

Le résultat opérationnel courant atteint 23,9 millions d'euros contre 23 millions d'euros en 2008.

Après prise en compte du résultat net financier (- 7,4 millions d'euros) le résultat net consolidé avant variation de juste valeur ressort à 16,5 millions d'euros contre 16,2 millions d'euros en 2008.

Après prise en compte de la variation de juste valeur pour 2009 (- 27,8 millions d'euros), le résultat net consolidé de l'exercice 2009 s'établit à - 11,3 millions d'euros contre - 6,6 millions d'euros pour l'exercice 2008.

## Structure financière et tableau des variations entre le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009



La Société dispose au 31 décembre 2009 d'une structure financière solide avec 263,6 M€ de fonds propres et quasi fonds propres. Son endettement net de trésorerie disponible est de 143,4 M€.

L'endettement brut ressort à 214,1 millions d'euros. Il est couvert à taux fixe à hauteur de 90% et il n'existe pas d'échéance significative avant 2014. Le coût moyen de la dette sur l'exercice s'est établi à 4,5%.

En considérant l'endettement net à la clôture de l'exercice soit 143,4 M€, le ratio Loan to Value (dette financière nette / valeur des actifs hors droits) s'élève à 33,6%.

### Tableau des flux de trésorerie consolidé résumé au 31 décembre 2009 et au 31 décembre 2008 :

M€	31/12/09 12 mois	31/12/08 12 mois
Variation de trésorerie liée à l'activité	16,6	21,3
Variation de trésorerie liée aux investissements	-50,9	9,4
Variation de trésorerie liée aux financements	35,4	-29,3
Variation de trésorerie nette	1,1	1,4
Trésorerie ouverture	56,3	54,9
Trésorerie clôture	57,4	56,3

Les principales variations du tableau des flux de trésorerie proviennent :

- des ressources des nouveaux crédits bancaires : 70 M€ ;
- de la capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier : 17,3 M€ ;

tandis que les principaux emplois sont matérialisés par :

- l'acquisition d'actifs immobiliers et travaux pour 52,4 M€
- le remboursement de dettes bancaires ou autres pour 16,1 M€ ;
- le paiement du dividende pour 9,2 M€.

La variation de trésorerie nette sur l'exercice est positive (1.1 M€) et se traduit au niveau consolidé par une trésorerie disponible à la clôture de l'exercice de 57.4 M€, sachant que la société dispose en outre de placements en obligations à hauteur de 13.3 M€ dont les échéances sont inférieures à un an.

### Evolution du cours de bourse

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

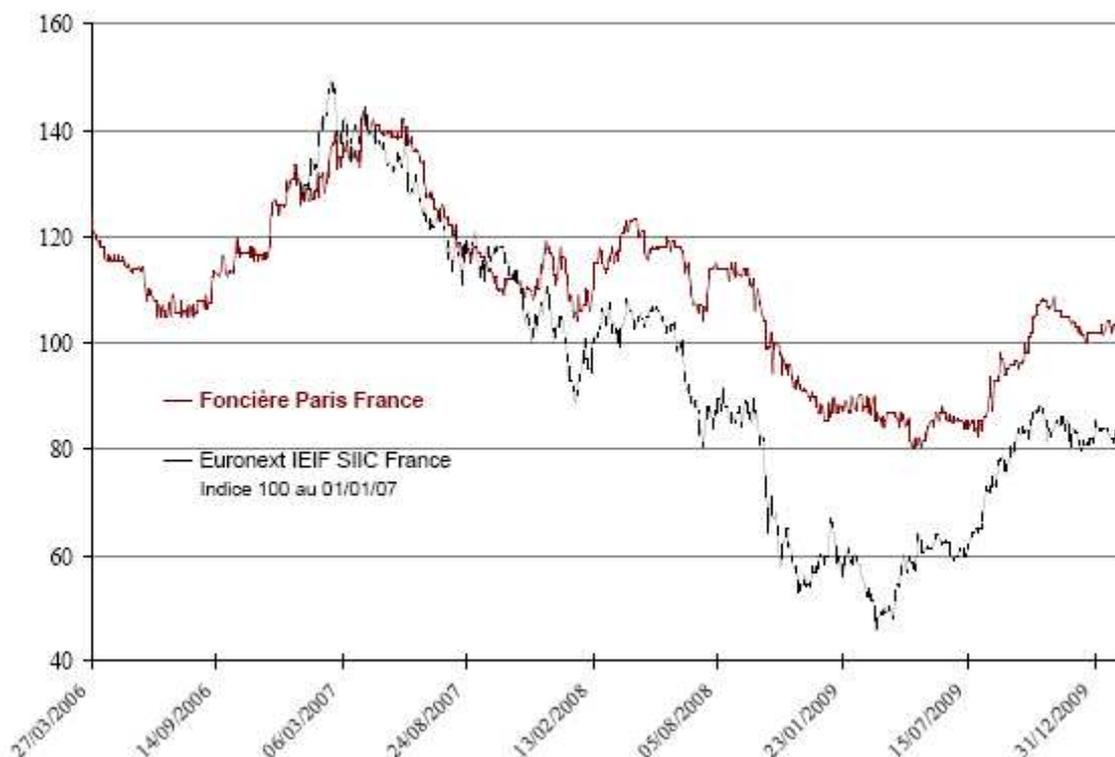
Les références boursières sont les suivantes :

Code Isin : FR0010304329

Code Reuters : SFPI.PA

Code Bloomberg : FR0010304329

### Evolution du cours de bourse depuis la cotation en bourse (27 mars 2006)



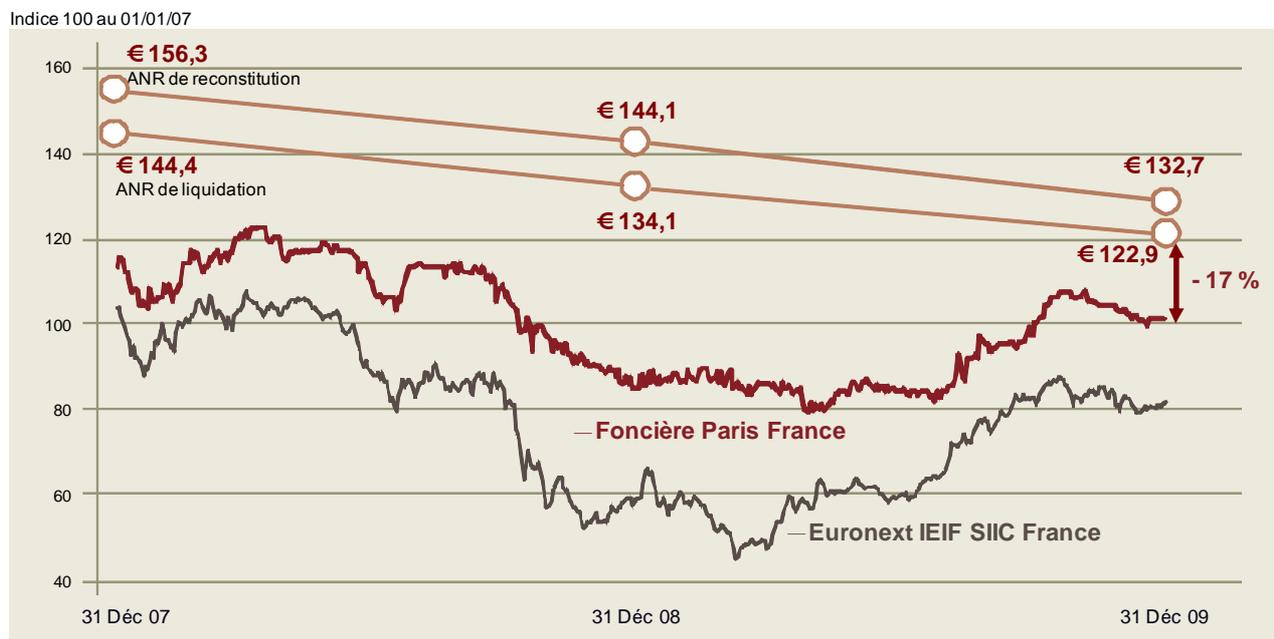
L'action Foncière Paris France a ainsi été introduite à 113 €. Le premier cours de bourse du 27 mars 2006 a clôturé à 124,50€.

Le cours de bourse du 31 décembre 2009 était de 101.93 €. Sur la base de ce cours, la capitalisation boursière de Foncière Paris France s'élevait ainsi au 31 décembre 2009 à 176.5 M€.

Les cours de bourse (dernier cours) les plus bas et les plus hauts au cours des quatre dernières années ont été les suivants :

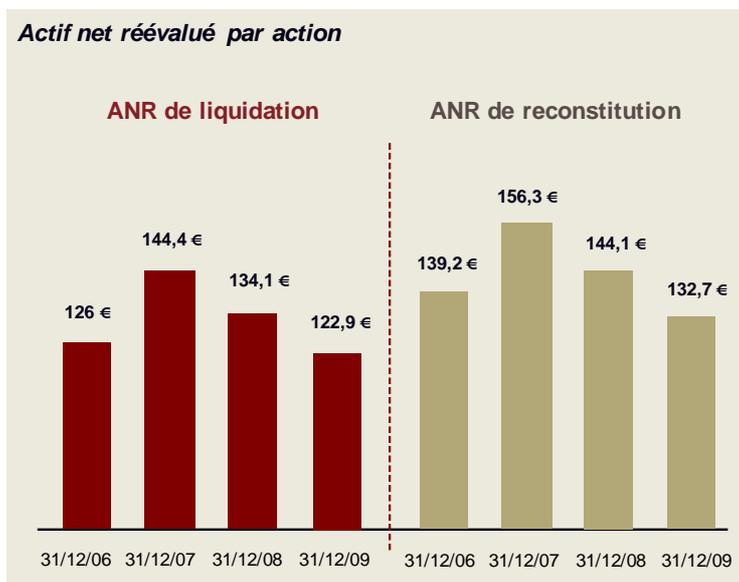
Cours de clôture	2006	2007	2008	2009
Cours au plus bas	105,00	108,00	84,00	80,00
Cours au plus haut	132,00	144,49	123,20	108,49

L'évolution du cours de bourse de la Société depuis le 31 décembre 2007 en perspective avec l'évolution de l'ANR par action et en référence de l'index Euronext IEIF SIIC France est décrite dans le graphique ci-dessous :



Le cours de l'action de la Société au 31 décembre 2009 présente une décote de 17 % par rapport à l'actif net réévalué par action (en valeur liquidative).

**Evolution de l'ANR par action :**



L'Actif Net Réévalué (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 2009 à partir des données des comptes consolidés (le calcul du capital dilué ne tient pas compte des actions pouvant résulter de l'exercice des BSA).

En conséquence, l'ANR de liquidation correspond à la valeur des capitaux propres du bilan consolidé augmentée du montant des obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA) après retraitement du coupon couru, divisée par un total représentant le nombre d'actions du capital social augmenté du nombre d'actions qui seraient créées à partir du remboursement des OSRA et diminué du nombre d'actions que la Société détient en autocontrôle.

L'ANR de reconstitution correspond à l'ANR de liquidation auquel a été rajouté un montant représentant 6,2% de la valeur économique des actifs immobiliers qui correspond aux frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires et frais annexes) ou 1.8% pour ce qui concerne les immeubles neufs.

L'ANR de liquidation s'établit à 264,2 M€. Il est calculé sur la base de la valorisation hors droit des actifs immobiliers retenue par l'expert au 31 décembre 2009, soit 426,5 M€ qui est prise en compte en juste valeur dans les comptes consolidés.

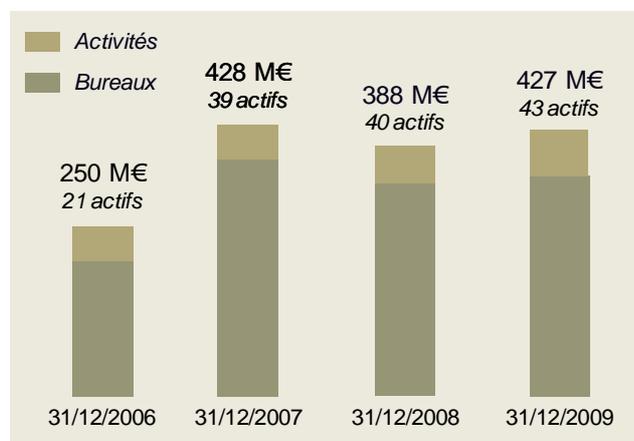
Il est précisé que les projets en cours de construction sont retenus à compter de cet exercice pour leur valeur expertisée conformément à la norme IAS 40. Cette valeur ressort à 46,9 M€ à la date du 31 décembre 2009,

L'ANR de reconstitution s'élève quant à lui à 285,3 M€.

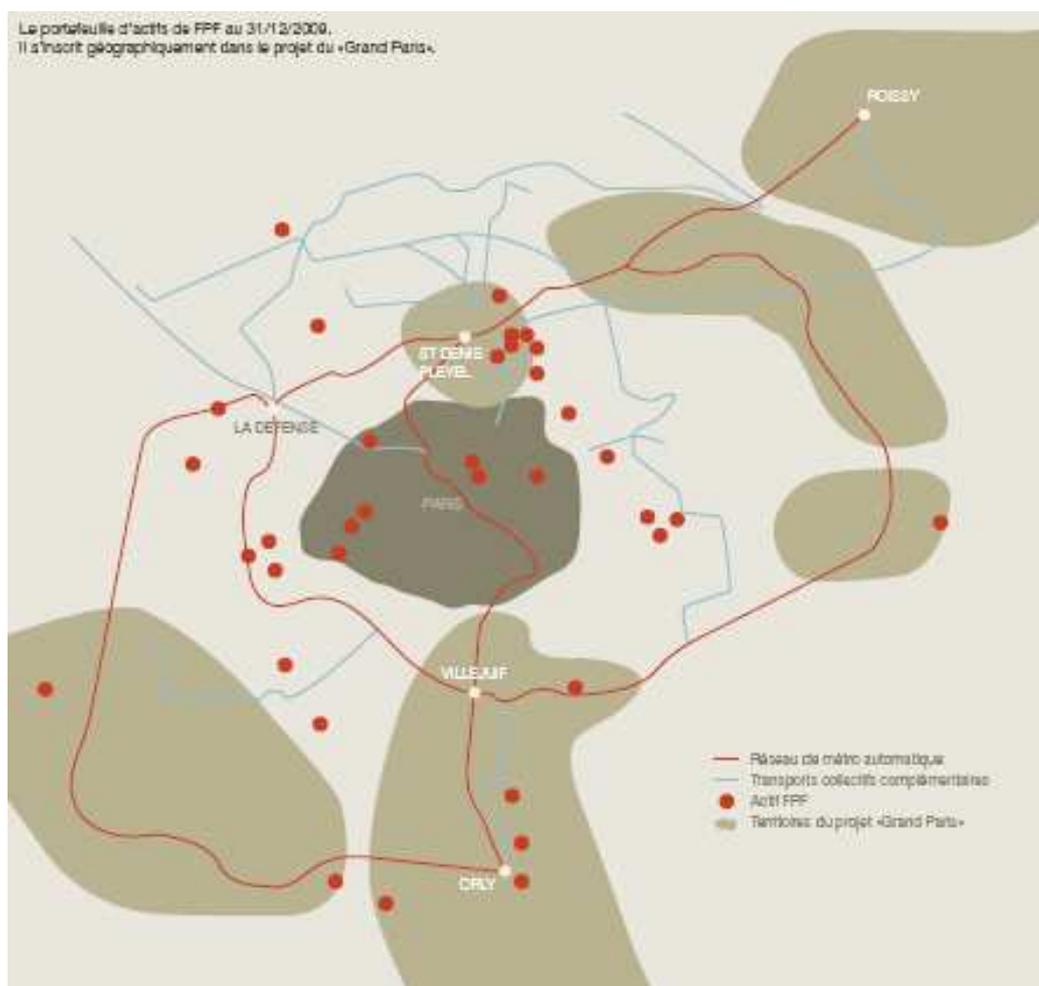
Sur ces bases de capital dilué, l'actif net réévalué par action, en valeur de liquidation (ou hors droits) est de 122,9 € et l'ANR par action en valeur de reconstitution (ou droits inclus) s'élève à 132,7 €.

## 4. Chiffres-Clés du patrimoine

### Evolution du portefeuille d'Actifs :



## Situation géographique des actifs



## 5. Panorama des activités et des marchés du Groupe

### 5.1 - L'activité d'immobilier d'entreprise menée par le Groupe

La Société exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de louer, des immeubles tertiaires à des entreprises.

Elle exerce ses activités dans une zone géographique délimitée, qui correspond à la région parisienne avec une cible plus particulière sur Paris hors quartiers d'affaires traditionnels et sur la première périphérie, qui constitue l'essentiel de son patrimoine (88% de la valeur totale).

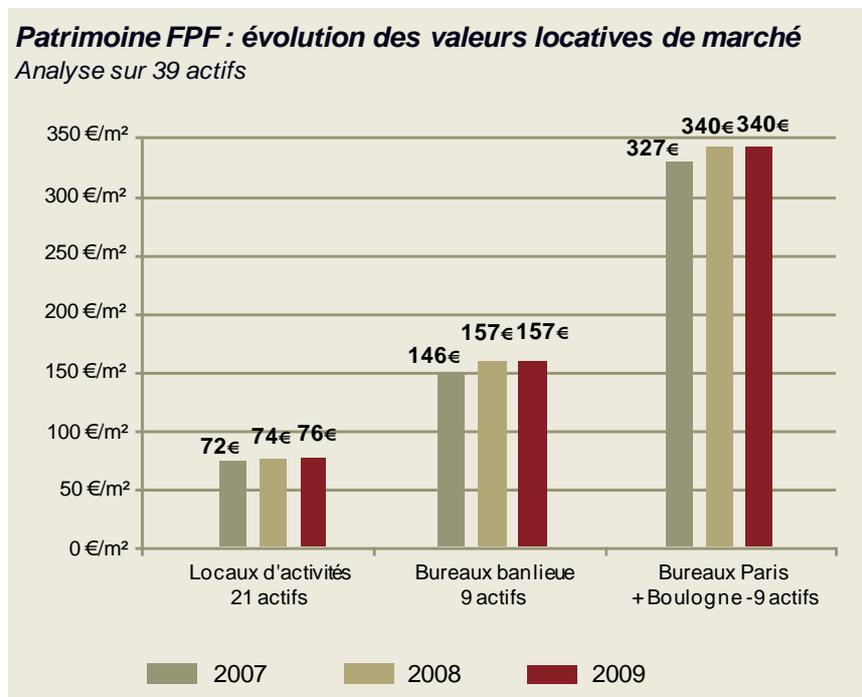
Les actifs immobiliers correspondent à des immeubles de bureaux pour 75% et à des immeubles d'activités pour 25% de la valeur du portefeuille. Les immeubles de bureaux sont généralement d'un montant compris entre 10 et 60 M€ et les immeubles d'activités de 3 à 10 M€.

La valeur de son portefeuille d'actifs est de 426,5 M€ au 31 décembre 2009 ce qui la situe dans la catégorie des sociétés foncières de taille moyenne au niveau français.

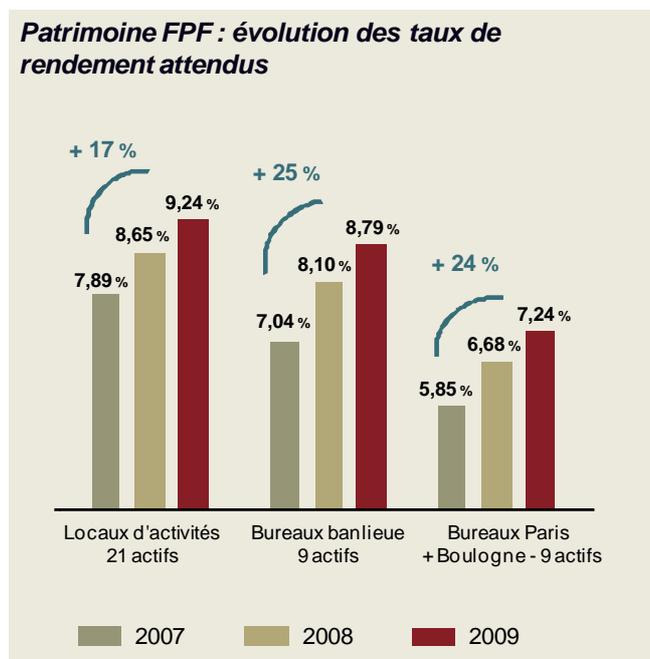
Ce portefeuille, dont des actifs immobiliers sont, pour une valeur de 379,6 M€, en situation d'exploitation à la fin de 2009, d'une part, et d'autres actifs sont, pour une valeur de 46,9 M€, en cours de construction, d'autre part, a dégagé un revenu locatif brut de 30.8 M€ au cours de l'exercice 2009 et un revenu net de 29.2 M€.

Sur la base des expertises en date du 31 décembre 2009, le rendement locatif brut pour les immeubles de bureaux est généralement compris entre 7 et 9%, tandis que pour les immeubles d'activités, il se situe généralement entre 8.5 et 12%.

Les valeurs locatives de marché retenues par l'expert au cours des 3 dernières années selon la typologie et la localisation du patrimoine (portant sur 39 actifs inscrits à la date du 31 décembre 2007) donnent les moyennes suivantes :



Les taux de capitalisation appliqués aux mêmes catégories d'actifs sont en moyenne, les suivants :



En terme d'activité locative, l'année 2009 a été marquée principalement par la prise d'effet du bail signé avec la société Sagem Communication, intervenue le 1er février 2009, sur le site de Rueil, et par l'achèvement de différentes restructurations d'immeubles se traduisant par la mise sur le marché au second semestre de 17.500 m² de locaux, composés pour l'essentiel (93%) par des surfaces d'activités.

Globalement, la situation locative du patrimoine de Foncière Paris France a bien résisté au contexte économique difficile. L'évolution de la valeur des immeubles sur les deux dernières années a été la suivante :



Il est à noter que le travail accompli sur 6 actifs a permis de limiter à 11,5 % la baisse de valeur du portefeuille, alors même que la baisse tendancielle des 37 autres actifs était plutôt sur une moyenne de 17% sur cette période de 2 ans.

Les quelques défaillances locatives observées ont été compensées par une belle fidélité des locataires et 92% des baux soumis à échéance en 2009 ont été poursuivis. Peu de loyers ont été renégociés à la baisse et les quelques renégociations intervenues n'ont eu qu'un impact très marginal sur le chiffre d'affaires de la société.

Par ailleurs, la location de 2.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 4.200 m<sup>2</sup> d'activités représentant 3,7% des loyers a été assurée au cours de l'exercice.

Au total, l'occupation du patrimoine témoigne d'une bonne résistance.

Ainsi, à la fin de l'exercice 2009, le taux de vacance financière s'établit à 6,3% contre 3,2% à fin 2008. Il s'inscrit à 2,9% seulement si l'on exclut les restructurations nouvelles mises sur le marché au 2<sup>ème</sup> semestre.

Concernant les développements en cours, les principales évolutions sont les suivantes :

- Studios du Lendit : ce programme de 24.000 m<sup>2</sup> shon représente un investissement total de 68 millions d'euros. Il est composé de studios d'enregistrement TV loués à Euromédia France, et de bureaux en cours de commercialisation. Il contribue à renforcer significativement le pôle audiovisuel du Nord-Est parisien et s'intègre ainsi parfaitement au projet du "Grand Paris". Sa livraison est prévue au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010.
- Mediacom 3 : Cet immeuble d'environ 4.500 m<sup>2</sup> sera le premier immeuble de bureaux locatif à énergie zéro en France. Les travaux de construction ont démarré fin mars 2009 et se poursuivent normalement. La commercialisation est en cours et la livraison est prévue en octobre 2010. L'investissement total représentera 14,5 millions d'euros.

La Société a réalisé en 2009 une seule acquisition pour un montant de 2,2 millions d'euros (hors droits). Elle porte sur un immeuble à usage principal d'activités d'environ 2.360 m<sup>2</sup> situé à Saint-Ouen (93400).

La Société n'a procédé à aucune cession sur l'année 2009.

## 5.2 - Le marché du Groupe

Le marché dans lequel s'inscrivent la stratégie et le positionnement de la Société est important. Il existe en effet plus de 50 millions de m<sup>2</sup> d'immeubles de bureaux et plus de 18 millions de m<sup>2</sup> de locaux d'activités dans la région parisienne.

Ce marché de l'immobilier tertiaire en région parisienne sur lequel intervient la Société est réparti entre de très nombreux propriétaires et la Société n'en détient qu'une part infime.

Le portefeuille d'actifs qu'elle possède ainsi que sa capitalisation boursière la situent en France, dans le groupe des sociétés foncières cotées de taille moyenne.

La Société a en théorie, pour principaux concurrents, un certain nombre de sociétés foncières, cotées ou non cotées qui agissent sur les mêmes catégories d'actifs immobiliers, quelques fonds d'investissement en immobilier, des investisseurs institutionnels propriétaires en direct d'actifs immobiliers, des OPCI ou SCPI, et pour certains types d'actifs, des personnes privées.

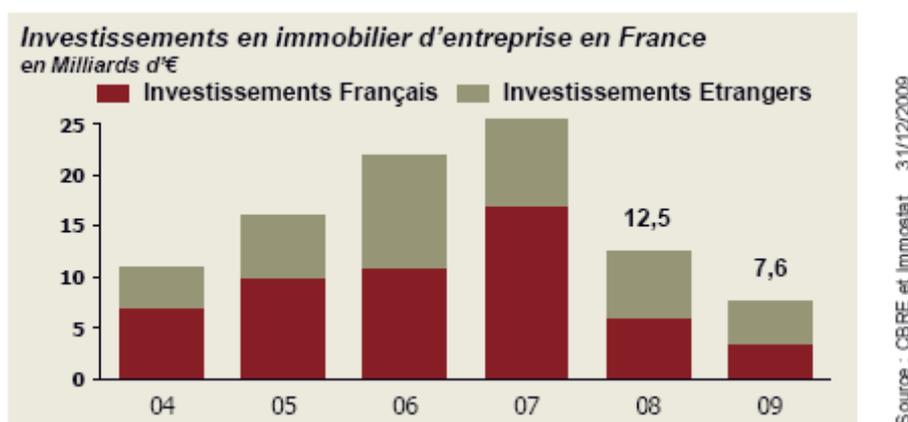
Toutefois, il n'existe pas aujourd'hui une concurrence significative au niveau de ce marché des actifs immobiliers, car le nombre d'acteurs est extrêmement réparti et le marché relativement profond.

Le cycle actuel de ce marché est baissier, du fait de la crise économique qui a :

- réduit les capacités de financement externes des investisseurs et des détenteurs d'actifs immobiliers ;
- fragilisé le marché locatif (diminution du nombre de m<sup>2</sup> demandés ou utilisés par les locataires dont la situation financière est généralement plus fragile) ;
- modifié les exigences de rendement de la part des propriétaires qui souhaitent un taux plus élevé qu'au cours des années précédentes.

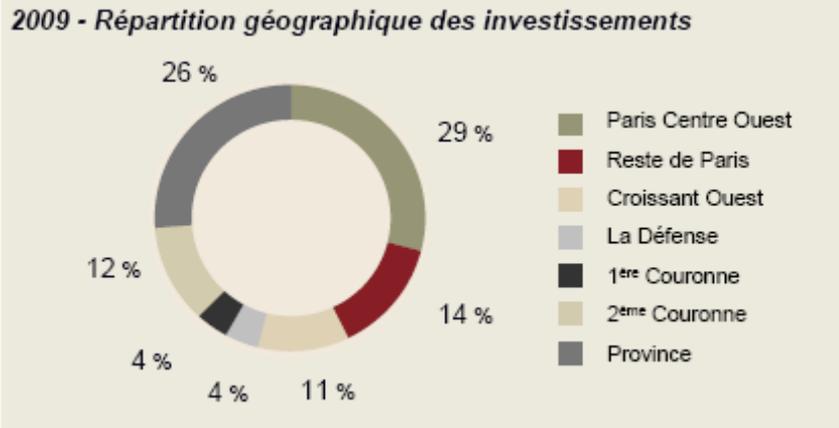
Le marché sur lequel intervient la Société a connu en 2009, une poursuite de la chute des volumes de transactions d'environ -40% par rapport à 2008, ainsi qu'une nouvelle baisse sensible des prix, comprise entre - 5 et - 15% suivant les catégories et la localisation des actifs immobiliers.

Les financements bancaires ont été relativement contraints en 2009, bien que la situation soit en voie d'amélioration par rapport à la fin de 2008 et au début de 2009. Cette contrainte explique pour partie la faiblesse des volumes, notamment pour les actifs d'une valeur supérieure à 100 M€, le second facteur étant une certaine faiblesse de l'offre mis en vente par les détenteurs d'actifs immobiliers, compte tenu de la chute des prix observée.

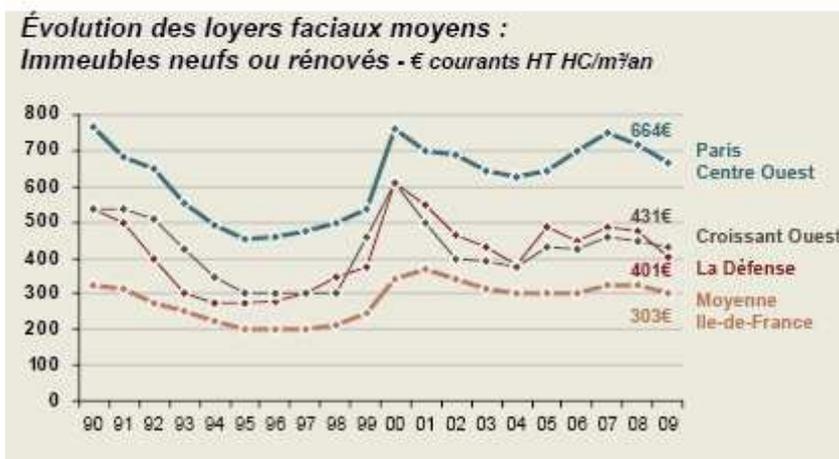


Les volumes d'investissement sont demeurés concentrés en région parisienne qui représente environ  $\frac{3}{4}$  des volumes traités.

Le tableau ci-après illustre la répartition de la demande placée en 2009 dans les différents secteurs sur lesquels opère la Société (à l'exception de la province) :



Le marché locatif s'est dégradé avec un niveau de demande placée en recul de 24% par rapport à l'année précédente. 1.8 M de m<sup>2</sup> de volumes ont été placés en 2009 contre 2.4 M m<sup>2</sup> en 2008. Les valeurs locatives sont en baisse en 2009, cette évolution étant plus marquée à Paris dans les quartiers d'affaires traditionnels et à la Défense où les loyers avaient beaucoup monté entre les années 2003 et 2007.



Les taux de vacance sont en augmentation dans les principales zones tertiaires de la région parisienne avec une moyenne pour l'Ile de France qui passe de 5.2% en 2008 à 6.8% à fin 2009.

## 5.3 - Stratégie du Groupe

La Société détient un portefeuille d'actifs immobiliers qui comprend exclusivement des actifs tertiaires (bureaux et activités) situés en région parisienne. Ce portefeuille dégage un niveau de rendement élevé.

La Société a été peu active à l'investissement au cours des 24 derniers mois, considérant qu'il était dans son intérêt de limiter le nombre et le montant de ses acquisitions dans un contexte de marché baissier, tant au niveau des valeurs d'actifs que des valeurs locatives.

L'essentiel des investissements réalisés en 2008 et 2009 a donc principalement porté sur l'amélioration de son patrimoine existant et sur la construction de nouveaux immeubles. Ces investissements vont contribuer, à partir de 2010, au développement des activités de la Société et à la croissance des résultats dans un contexte général qui restera difficile.

Sur la base des développements engagés et de sa structure financière actuelle, son patrimoine immobilier devrait atteindre environ 500 millions d'euros dans le courant de 2010.

En effet, en ce début 2010, Foncière Paris France entend poursuivre sa stratégie de croissance en s'appuyant sur son modèle économique propre de développement réparti entre immeubles de bureaux et d'activités situés à Paris et en région parisienne.

La Société va en conséquence redevenir plus active sur le marché de l'investissement avec pour objectif d'acquérir des actifs de qualité qui assurent un rendement locatif élevé.

En outre, la Société n'exclut pas d'aller au-delà en fonction des opportunités d'acquisition qui se pourraient se présenter sur le marché et de sa capacité à lever de nouveaux fonds propres en respectant l'intérêt financier de ses actionnaires existants.

Elle conservera une gestion prudente de sa structure financière, en limitant l'effet de levier bancaire à un niveau de LTV toujours inférieur à 50% de la valeur de liquidation de son portefeuille d'actifs.

Cet objectif s'inscrit dans la poursuite du développement de la Société qui vise à atteindre à terme un patrimoine d'une centaine d'actifs représentant environ 1 milliard d'euros.

## 5.4 - Réglementation applicable aux activités du Groupe

### *Réglementation relative à la santé*

#### **Amiante**

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

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 II, paragraphe 5.2.1 – Risques industriels et environnementaux, page 78).

### **Prévention du saturnisme**

La réglementation relative à la lutte contre le saturnisme résultant des articles L1334-1 et suivants du Code de la santé publique concerne les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949. Les actifs immobiliers détenus par le Groupe ne comprenant pas ce type d'immeuble, ne rentrent pas dans le champ d'application de cette réglementation.

### **Prévention du risque de légionellose**

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

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

## *Réglementation relative à la sécurité des personnes*

### **Etat des installations intérieures de gaz et d'électricité**

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

### **Ascenseurs**

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

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

Le Groupe respecte ces dispositions.

### **Immeubles de grande hauteur**

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

### **Etablissements recevant du public (ERP)**

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

Constituent des Etablissements Recevant du Public (ERP) tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquelles les personnes sont admises, soit librement soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque ou dans 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-ci tient lieu d'autorisation.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les immeubles détenus par FPF entrant dans le champ de la réglementation applicable aux ERP sont les suivants :

Immeuble	Adresse	Autorisation ERP
Orion	Tour Orion – 10/14, rue de Vincennes – 93100 Montreuil	ERP 5ème catégorie
La Belvédéroise	19-21, rue Boyer – 75020 Paris	ERP 5ème catégorie type L et N
Le Balcon	281-283 boulevard John Kennedy – 91100 Corbeil	ERP 5ème catégorie
Mercure 3	9-11, rue Robert de Flers - 75015 Paris	ERP 5ème catégorie
Leclerc	54, avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	ERP 5ème catégorie
Topaze	44-46, rue de Sèvres - 92100 Boulogne Billancourt	ERP 5ème catégorie
Décime	28, rue du Puits Dixmes - 94320 Thiais	ERP 5ème catégorie

La Société respecte l'ensemble des dispositions applicables aux immeubles ERP.

### *Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement*

#### **Termites**

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

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

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

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

### **Risques naturels et technologiques**

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

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

Le Groupe veille au respect de ces dispositions.

### **Installations classées**

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

Le Groupe est propriétaire d'immeubles comportant des installations classées, dont la plupart sont uniquement soumises à déclaration (Voir ci-après Partie II, paragraphe 5.2.1 – Risques environnementaux et liés à la santé, page 82.

### **Performance énergétique**

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

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

Le Groupe veille au respect de ces dispositions.

### ***Réglementation relative à la location***

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

## *Réglementation relative au statut SIIC*

La Société a opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) en 2006, cette option entraînant une application du régime à compter du 1er 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 ou étranger selon certaines conditions 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 1er 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.

Cette dernière condition doit être respectée depuis le 1er janvier 2010 par les sociétés ayant opté avant le 1er janvier 2007 (voir ci-dessous paragraphe SIIC 4).

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 ou à hauteur de 95% au moins par une ou plusieurs SIIC et une ou plusieurs SPPICAV 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 1er janvier 2005) par la SIIC et ses filiales ayant opté pour le régime ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'Etat, ses établissements publics, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics 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 1er 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. Une SIIC recevant des dividendes d'une autre SIIC, d'une société étrangère dotée d'un statut équivalent ou d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) peut également être exonérée à condition de les redistribuer intégralement si elle détient 5% au moins du capital et des droits de vote de la société distributrice depuis au moins 2 ans.

#### **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 ;
  - à 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 peuvent 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**

- Le cas échéant, les textes prévoient un régime de neutralité fiscale des fusions adapté aux spécificités des SIIC.
- Les actifs qui deviennent éligibles au régime d'exonération donnent lieu au paiement échelonné sur 4 ans d'un impôt sur les sociétés au taux de 19% sur leurs plus-values latentes.
- En outre, est exonérée sans condition de distribution la plus value réalisée par une SIIC ou une de ses filiales lors de la cession d'un immeuble, de droits réels ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble, lorsque (i) l'acquéreur bénéficie du régime d'exonération (SIIC, filiales de SIIC, SPPICAV, filiales de SPPICAV) et (ii) que le vendeur et l'acquéreur sont des entreprises liées au sens de l'article 39-12 du code général des impôts. L'acquéreur doit toutefois s'engager à respecter certaines conditions et notamment, en cas de cession d'immeuble, à réintégrer 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).

## **Sortie du régime d'exonération**

Des sanctions sont prévues en cas de sortie d'une SIIC du régime d'exonération.

Si cette sortie intervient dans les dix années suivant l'option, les plus-values ayant été soumises à l'exit tax au niveau de la SIIC font l'objet d'une imposition complémentaire au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés, sous déduction de l'exit tax payée lors de l'entrée dans le régime. Une telle sanction n'est pas prévue en cas de sortie du régime d'une des filiales ou si une SIIC vient à être détenue à hauteur d'au moins 95% par une autre SIIC et demeure dans le régime d'exonération. En outre, les bénéfices du secteur exonéré qui n'ont pas été distribués deviennent imposables à l'IS au taux de droit commun. Une imposition complémentaire de 25% est également exigible sur une quote-part des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération. Enfin, dans le cas où une SIIC sort définitivement du régime consécutivement à une période de suspension (voir ci-dessous paragraphe SIIC 4) elle doit s'acquitter en sus des sanctions précitées d'une imposition à l'IS au taux réduit de 19% des plus-values latentes générées pendant la période de suspension du régime.

### *SIIC 3 : externalisation de patrimoine immobilier*

> L'article 210 E du CGI permet d'imposer à l'IS au taux réduit de 19 % - auquel il convient d'ajouter la contribution sociale de 3,3% calculée sur l'impôt sur les sociétés excédant 763 000 euros – les plus-values nettes réalisées lors de la cession d'immeubles, de certains droits réels immobiliers, de parts dans des sociétés à prépondérance immobilière, ou 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 ayant une activité de foncière<sup>(1)</sup> et étant : (i) une société dont les titres donnant obligatoirement accès au capital sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou offert au public sur un système multilatéral de négociation, (ii) une SCPI dont les parts sociales ont été offertes au public, (iii) une SPPICAV, (iv) une société agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, ou (v) une filiale 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 de ce taux réduit d'impôt sur les sociétés est subordonné à la souscription d'un engagement de conservation des biens acquis par le cessionnaire pendant une durée minimale de cinq ans. Ce dispositif s'applique en principe aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2011.

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

### *SIIC 4 : Nouvelle obligation à compter du 1er janvier 2010*

> Depuis le 1er janvier 2010, la participation directe ou indirecte d'un actionnaire majoritaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert est 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 est appréciée de manière continue au cours d'un exercice et n'est pas applicable si les actionnaires concernés sont eux-mêmes des SIIC. Lorsque ce plafond de 60% n'est pas respecté, il est prévu une période de régularisation jusqu'à l'expiration du délai pour déposer la déclaration au titre de l'exercice de dépassement en cas de dépassement de ce seuil en raison d'une OPA/OPE, d'une opération de restructuration ou d'une opération de conversion ou de remboursement d'obligations. Ce délai expire à la clôture de l'exercice du dépassement dans les autres cas.

> Pendant la période de régularisation, le régime d'exonération est suspendu et la SIIC devient imposable à l'IS dans les conditions de droit commun sur ses revenus locatifs, plus-value de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière et dividendes provenant de filiales exonérées. Dans le cas d'une cession d'un immeuble pendant la période de suspension, la plus-value imposable est diminuée du montant des amortissements qui a été déduit pendant la période d'exonération.

> Le retour dans le régime d'exonération entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise avec, toutefois, une atténuation : seules les plus-values latentes sur les actifs éligibles au régime d'exonération générées pendant la période de suspension sont imposées au taux de 19%.

> La suspension du régime ne peut être appliquée qu'une seule fois au cours des dix années suivant l'option pour le régime ou des dix années suivantes sauf dans les cas d'OPA/OPE, de restructuration, de conversion ou de remboursement d'obligations en actions. A défaut de régularisation dans le délai imparti ou de dépassements successifs du plafond, la SIIC sort définitivement du régime avec les conséquences décrites ci-dessus (§ sortie du régime).

<sup>(1)</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

### 6.1 - Les Actifs

Au 31 décembre 2009, le patrimoine du groupe Foncière Paris France comprend environ 213.000 m<sup>2</sup> utiles, principalement situés à Paris et proche banlieue.

La liste, l'adresse, la localisation géographique et les surfaces utiles locatives des actifs détenus par le Groupe s'établissent comme suit :

Liste des immeubles détenus au 31/12/2009 par zone géographique (en m <sup>2</sup> )		Surfaces bureaux	Surfaces activités et autres	Nombre de parkings		Surfaces totales (hors parkings)
				extérieurs	couverts	
Nom immeuble Adresse						
Paris	Paradis - Cité Paradis - 8 cité Paradis - 75010 Paris	2 055	145	3	10	2 200
	La Bellevilloise - 19-21 rue Boyer - 75020 Paris		2 065			2 065
	Le Linois - 23 rue Linois - 75015 Paris	5 525			100	5 525
	Le Rez de Pereir - 253 boulevard Pereire - 75017 Paris	6 926	189		104	7 115
	Sequoia - 27 rue des petites écuries - 75010 Paris	3 133	752		45	3 885
	Mercurie 3 - 9-11 rue Robert de Flers - 75015 Paris	2 382	3 217		98	5 599
	Le Ponant - 19-29 rue Leblanc - 75015 Paris	5 457	141		78	5 598
<b>Total Paris</b>		<b>25 478</b>	<b>6 509</b>	<b>3</b>	<b>435</b>	<b>31 987</b>
1 <sup>ère</sup> couronne	Rueil 250 - 250 route de l'Empereur - 92500 Rueil-Malmaison	24 447		253	320	24 447
	Mediacom 1 - 43 rue du Landy - 93200 Saint-Denis	793	2 894	20		3 687
	Orion - Tour Orion - 10/14 rue de Vincennes - 93100 Montreuil	12 213			231	12 213
	Cap La Rochette - 72-74 avenue Gambetta - 93170 Bagnolet		5 126	32		5 126
	Cap Gaillard - 34 rue Gaston Lauriau - 93100 Montreuil		5 163	38		5 163
	Cités - 17-19 Guyard Delalain - 93300 Aubervilliers		1 670			1 670
	Mediacom 2 - 198 avenue du Président Wilson - 93200 Saint Denis		5 258			5 258
	Pantin Manufact - 140 avenue Jean Lolive - 93500 Pantin	6 194			131	6 194
	Cordon - 29 rue Emile Cordon - 93400 Saint Ouen	380	2 376	10		2 756
	Leclerc - 54-56 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne	3 708	78		90	3 786
	Kermen - 738 rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt	3 968			100	3 968
	Nungesser - 278-290 rue de Rosny - 93100 Montreuil	1 917	1 519	52		3 436
	Groupe - 2 avenue du Groupe Manouchian - 94400 Vitry-sur-Seine	860	3 012	20	100	3 872
	Port Chatou - 21 rue du Port - 92000 Nanterre		3 800	2		3 800
	Topaze - 44-46 rue de Sèvres - 92100 Boulogne-Billancourt	2 058		18	11	2 058
	Parc de la Croisé - 209 à 217 avenue de la République 93800 Epinay sur Seine	555	7 328	20	45	7 883
Halle Zola - 28 rue Emile Zola 93120 La Courneuve	609	5 923			6 532	
Cordon 2 - 100-106 rue du Landy 93400 Saint Ouen		2 240			2 240	
<b>Total Première périphérie</b>		<b>57 702</b>	<b>46 387</b>	<b>465</b>	<b>1 028</b>	<b>104 089</b>
2 <sup>ème</sup> couronne	La Rachée - Allée du 6 Juin 1944 - 91410 Dourdan	651	6 206	50		6 857
	Le Balcon - 281-283 boulevard John Kennedy - 91100 Corbeil	2 018	1 950			3 968
	Le Double Pont - 81-83 avenue Aristide Briand - 93240 Stains	1 860	5 264	50		7 124
	Le Lancenet - 8-10 rue des Lances - 94310 Orly		2 464	10		2 464
	Le Rond Point - 7 bis avenue Roger Hennequin - 78190 Trappes	1 226	2 553	83		3 779
	Immonord - 3 Allée Hector Berlioz - 95130 Franconville	1 804			40	1 804
	Serience - 30 avenue Carnot - 91300 Massy	1 753	125		30	1 878
	Caudron 14 - 14 rue des Frères Caudron - 78140 Vélizy	2 127	1 256	25	57	3 383
	Le Croizat - 16-18 rue Ambroise Croizat - 95100 Argenteuil	2 485	7 150	180		9 635
	Iris - 55 route de Longjumeau - 91380 Chilly Mazarin	1 995	7 605	100		9 600
	Mermoz - 4 rue Jean Mermoz - 91080 Courcouronnes Evry	1 730	1 985	90		3 715
	Virtuel - 4 rue de la Mare Blanche - 77186 Noisiel	511	8 818	50		9 329
	Bièvres 9/15/26 - Route de Gisy (Bâtiments 9/15/26) - 91570 Bièvres	4 435		148		4 435
Décime - 28 rue du Puits de Dixmes - 94320 Thiais	1 593	7 275	16	66	8 868	
<b>Total Seconde périphérie</b>		<b>24 188</b>	<b>52 651</b>	<b>802</b>	<b>193</b>	<b>76 839</b>
<b>TOTAL Groupe FPF</b>		<b>107 368</b>	<b>105 547</b>	<b>1 270</b>	<b>1 656</b>	<b>212 915</b>

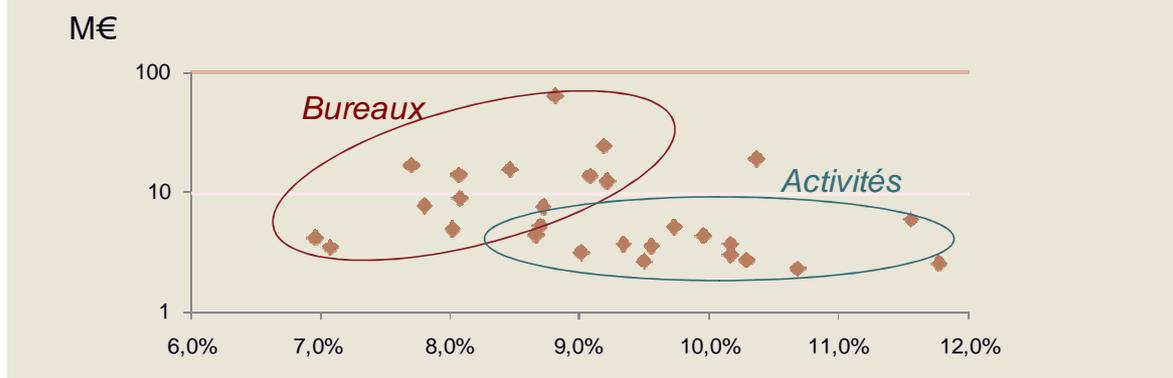
Ces immeubles sont détenus en pleine propriété, ainsi, par exception, qu'en vertu de crédits baux immobiliers (s'agissant de Pereire, Serience et Décime) ou de baux à construction (s'agissant de Linois et Mercure III).

Sur la base des valeurs d'expertise externe réalisée en fin d'année 2009, la valeur totale du portefeuille d'actifs au 31 décembre 2009 s'établit à 426,5 M€.

Cf. Partie I, Sous-section 5.1, page 14 – L'activité d'immobilier d'entreprise menée par le Groupe, pour une description des différentes catégories d'actifs détenus par FPF.

La Société investit dans des actifs de valeur unitaire généralement comprise entre 3 M€ et 60 M€.

## Rendements locatifs / Valeurs économiques



sur valeurs d'expertises hors droits 2009 pour les immeubles en exploitation  
(hors immeubles en cours de construction et immeubles vacants)

Le rendement brut locatif des immeubles en exploitation (hors immeubles vacants en cours de commercialisation) est principalement compris :

- entre 7 % et 9 % pour les immeubles à usage de bureaux, et,
- entre 8.5 % et 12 % pour les immeubles à usage d'activités.

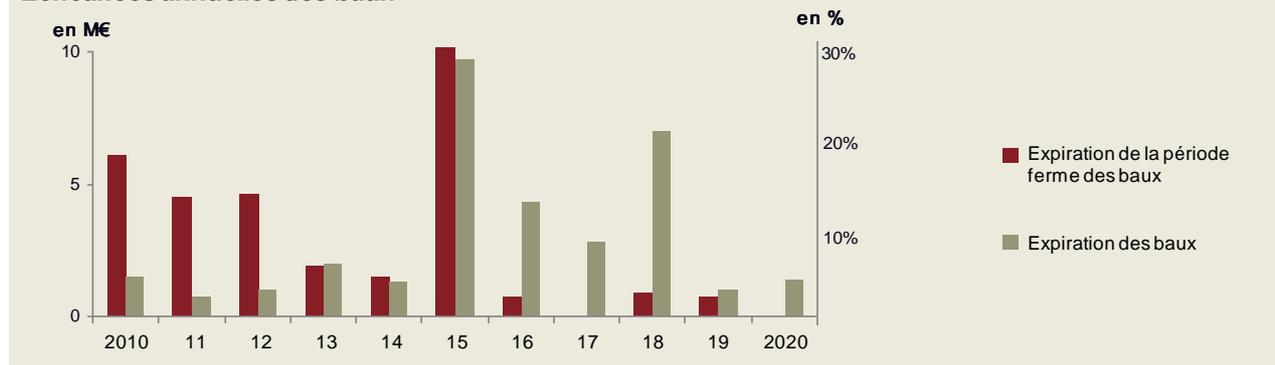
Le rendement brut locatif moyen du portefeuille en exploitation, en ce compris les immeubles vacants en phase de commercialisation) calculé sur la base des loyers facturés en 2009, 30,8M€, sur valeur de liquidation du patrimoine en exploitation au 31 décembre 2009, 379,6 M, ressort à 8.2%.

Le taux d'occupation financière du patrimoine en exploitation du Groupe, c'est-à-dire hors immeubles en cours de construction, s'élevait au 31 décembre 2009, à 93,7 %.

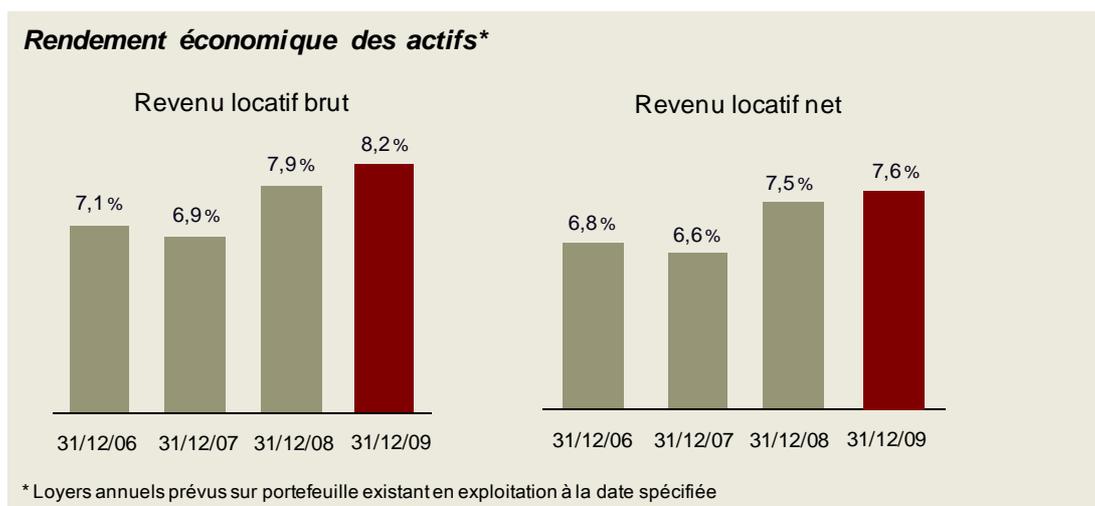
Les revenus nets locatifs de l'année 2009 se sont élevés à 29,2 M€ en légère augmentation par rapport à 2008 (28,7M€). Cf. Partie 1, Sous-section 5.1, page 13 – L'activité d'immobilier d'entreprise menée par le Groupe.

Les loyers pratiqués sont globalement en adéquation avec ceux du marché et la Société a assez peu d'échéances contractuelles de ses baux en 2010.

## Échéances annuelles des baux



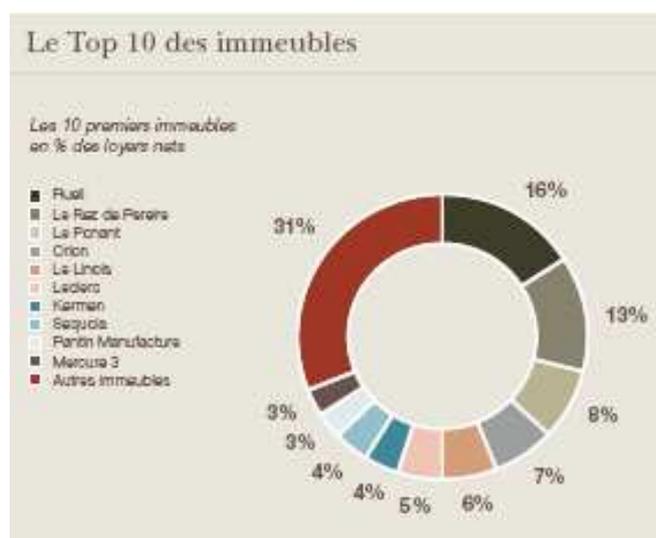
Le rendement brut locatif estimé pour 2010 pour le portefeuille d'actifs en exploitation au 31 décembre 2009 est donné ci-après en comparatif avec celui communiqué au titre des années précédentes.



La localisation géographique de ces actifs est la suivante :

	Nombre d'actifs	Surfaces	Valeur vénale hors droits	Valeur vénale droits inclus	Loyers estimés 2010	Rendement locatif brut
Paris	7	31 987 m <sup>2</sup>	143,1 M€	151,8 M€	11,8 M€	8,3%
Première couronne	18	104 089 m <sup>2</sup>	186,1 M€	194,5 M€	15,2 M€	8,2%
Deuxième couronne	16	76 839 m <sup>2</sup>	50,5 M€	53,5 M€	4,0 M€	7,9%
Immeubles en exploitation	41	212 915 m <sup>2</sup>	379,6 M€	399,8 M€	31,0 M€	8,2%
Première couronne	2		46,9 M€	47,8 M€	-	-
Immeubles en cours de construction	2		46,9 M€	47,8 M€	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>43</b>	<b>212 915 m<sup>2</sup></b>	<b>426,5 M€</b>	<b>447,6 M€</b>	<b>31,0 M€</b>	<b>8,2%</b>

Les revenus locatifs nets attendus des principaux immeubles du portefeuille en exploitation au 31 décembre 2009 sont les suivants :



## Détail des actifs



### **Rueil 250 :**

Compris dès l'origine dans le patrimoine de la Société, l'immeuble Rueil 250 est situé à Rueil-Malmaison (Hauts de Seine), à 8 km de Paris.

L'ensemble immobilier comprend cinq (5) bâtiments à usage principal de bureaux, et un restaurant d'entreprises, d'une surface utile d'environ 24.447 m<sup>2</sup> ainsi que cinq cent soixante treize (573) places de stationnement, et a fait l'objet d'une rénovation complète au cours de l'année 2008.

L'immeuble Rueil 250 est loué en totalité à la société Sagem Communications.

En outre, une emprise de terrain afférente à l'immeuble Rueil 250, d'une superficie d'environ 2.600 m<sup>2</sup> fait l'objet d'un bail commercial conclu avec BP France, sur laquelle le preneur à bail a édifié une station-service.



### **Médiacom 1 :**

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

Il représente une surface de 3.687 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 douze (12) ans fermes à compter du 1er avril 2006 à une société spécialisée dans les « data centers ».



### **Tour Orion :**

Cet immeuble est situé à Montreuil, à l'Est de Paris, à 1,5 km du boulevard périphérique (Porte de Montreuil). Il se compose de deux bâtiments développant 12.213 m<sup>2</sup> et comprenant deux cent trente et une (231) places de parking en sous sol, un premier bâtiment comprenant un rez-de-chaussée bas, un rez-de-chaussée haut et dix (10) étages, le second bâtiment comprenant cinq (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 loué à une trentaine de locataires dont l'activité relève de secteurs variés.



### **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 dix (10) parkings en sous-sol et trois (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 6.206 m<sup>2</sup> d'entrepôts industriels sur deux (2) bâtiments, 651 m<sup>2</sup> de bureaux dans un troisième bâtiment, et une cinquantaine de places de parking.

Les entrepôts sont construits en ossature métallique et bardage isolant de couverture (deux (2) 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 locataire de cet ensemble ayant choisi de ne pas renouveler son bail, sa commercialisation a été lancée.



### **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 rez-de-chaussée, et comprend 495 m<sup>2</sup> de terrasse haute avec vue panoramique.

Ce bâtiment date de 1877 et a été aménagé par le locataire pour les besoins de son activité d'« événementiel » en trois (3) niveaux exploitables, une grande salle entièrement insonorisée et climatisée en sous-sol (concert, émission de radio ou télévision, spectacle...), deux (2) plateaux de 5 m sous plafond, aménageables pour le cinéma ou une exposition, une ancienne maison de ville aménagée en loges.

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 trente-deux (32) places de parking.

Les bâtiments sont constitués d'ossatures métalliques, bardées ou en briques d'origine, constitués d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux supplémentaires, avec volumes aménageables assez facilement grâce notamment à une hauteur sous plafond permettant souvent des extensions de surfaces, desservis par un monte-charge et un ascenseur, chauffage privatif et électrique.

Ce site composé de plusieurs bâtiments communiquant, est loué à des entreprises de divers secteurs d'activité (confection, PMI, atelier de restauration d'art, ...) ; une partie du site a gardé certains vestiges de son passé industriel.



### **Cap Gaillard :**

Cet ensemble immobilier est situé à environ 2 km de la porte de Montreuil à l'est de Paris. Il est construit sur un terrain de 5.180 m<sup>2</sup>, et comporte 5.163 m<sup>2</sup> d'activités et trente huit (38) places de parking. Il est composé de six (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 six (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 1.670 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. Dans la perspective d'une éventuelle libération de cet immeuble, une réflexion a été lancée dans l'objectif d'une évolution de ce patrimoine.



### **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 3.968 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. Cet immeuble est majoritairement loué à un centre de formation .



### **Le Linois :**

Cet ensemble immobilier, objet d'un bail à construction, se situe dans la partie ouest du 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, rue Linois, dans le quartier "front de Seine", comprenant de nombreux immeubles de grande hauteur datant des années 1970, et plus particulièrement, l'îlot Beaugrenelle, principalement développé au dessus d'une dalle. L'immeuble a été construit dans les années 70. Il comprend cinq étages développant 5.525 m<sup>2</sup> de bureaux sur rez-de-chaussée et un niveau de sous-sol. Il est loué en totalité à plusieurs locataires.



### **Le Double Pont :**

Cet immeuble est situé à Stains, à environ 12 km au nord de Paris, par l'autoroute A1. Il est construit sur un terrain de 16.000 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 cinquante (50) parkings extérieurs.

L'immeuble a été construit dans les années 1950, et comprend un rez-de-chaussée bas et un rez-de-chaussée haut. Il est entièrement occupé par une entreprise de fabrication de décors, qui devrait le libérer, de sorte que sa commercialisation sera rapidement relancée.



**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 avenue du Président Wilson, à Saint Denis. Il consiste en un terrain d'environ 6.027 m<sup>2</sup> sur lequel était édifié un bâtiment dont la reconstruction a été menée par son locataire.

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



**Pantin Manufacture :**

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

L'immeuble développe 6.194 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux en R+6 avec un niveau partiel en sous-sol et dispose de cent trente et un (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 17ème. 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 trois (3) immeubles à usage de bureaux, sur une parcelle foncière de 6.113 m<sup>2</sup>. FPF 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 cent quatre (104) parkings, entièrement 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 3.779 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 3.885 m<sup>2</sup> louables de bureaux et activités et 45 parkings en sous-sol. Cet immeuble à l'architecture contemporaine a été construit dans la première moitié du 20ème siècle. Il a fait l'objet d'une restructuration totale en 1994. L'immeuble est loué à un locataire unique leader dans son métier d'expert-conseil auprès des comités d'entreprises.



### **Immonord :**

Cet ensemble immobilier est situé à Franconville (16 km de Paris), et facilement accessible par l'autoroute A 15, qui relie Cergy à Paris. Cet immeuble de bureaux en copropriété, localisé en centre-ville face à la mairie de Franconville développe 1.804 m<sup>2</sup> locatifs.

Il est élevé de cinq (5) étages sur rez-de-chaussée avec un niveau de sous-sol de quarante (40) places de parkings.

L'ensemble est loué à une dizaine de locataires provenant de secteurs d'activités divers.



### **Mercuré 3 :**

Cet ensemble immobilier, 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 deux (2) niveaux de sous-sol à usage de réserves, développant environ 5.599 m<sup>2</sup> utiles. Il comprend en outre quatre vingt dix huit (98) parkings.

L'ensemble est loué à divers locataires.



### **Le Ponant :**

Cet immeuble à usage de bureaux, élevé sur deux (2) sous-sol comprenant soixante dix-huit (78) parkings, d'un rez-de-chaussée et de neuf (9) étages d'une surface totale de 5.598 m<sup>2</sup>, 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 un établissement public à caractère scientifique.



**Cordon :**

Cet immeuble à usage de bureaux et d'activités de 2.756 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.



**Nungesser :**

Cet immeuble est situé à Montreuil-sous-Bois (Seine Saint-Denis). Il comprend des locaux à usage d'activité et de bureaux de 3.436 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée et deux (2) niveaux, et cinquante deux (52) parkings. Il accueille le siège social d'une société de l'industrie électrique.



**Groupe :**

Cet Immeuble est situé dans une zone de Vitry aussi bien desservie par les transports en commun (Ligne du C RER, et ligne de bus 182) que par le réseau routier (A86, A10 et Nationale 7). Les locaux bâtis sur un terrain de 6.600 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 immeuble est situé à Boulogne-Billancourt (92), Proche du Pont de Sèvres. Il développe une surface utile de 2.058 m<sup>2</sup> à usage principal de bureaux, et comporte 29 places de parking.  
Cet immeuble a été loué pour sa totalité à un seul preneur.



### **Leclerc :**

Cet immeuble est situé à Boulogne (Hauts de Seine), sur le côté nord de l'avenue du Général Leclerc, un des axes centraux de cette commune. Il développe, sur trois (3) niveaux de sous-sol à usage de parking, un rez-de-chaussée comprenant une surface commerciale ayant une entrée indépendante, et huit (8) étages à usage de bureaux représentant une surface de 3.786 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 quasi 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 cinq cent (500) mètres, et son accès routier est assuré par l'avenue du Général Leclerc qui permet de regagner le boulevard périphérique, et le Pont de Sèvres qui permet de rejoindre la banlieue ouest.  
L'ensemble est loué en quasi totalité à divers locataires, dont un principal, qui occupe environ 60 % des surfaces, est leader dans l'édition d'actualité sportive.



### **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 deux (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 vingt (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 un km. Il comprend des locaux à usage de bureaux, pour une surface de 1.878 m<sup>2</sup> et trente (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 deux (2) parties représentant une surface totale de 3.383 m<sup>2</sup> répartis comme suit : 2.127 m<sup>2</sup> de bureaux, 1.256 m<sup>2</sup> d'activité, vingt cinq (25) places de parking en extérieurs et cinquante sept (57) en sous-sol.

Cet immeuble a été rénové en 2009 et est en phase de commercialisation.



### **Le Croizat :**

Situé à Argenteuil (95100), dans la zone Val d'Argent, cet ensemble immobilier est dans une zone dédiée aux activités et PMI qui se développe depuis les années 50 et qui accueille aujourd'hui plus de 200 sociétés. Cette zone est très accessible par la route (A86) et se trouve à 1 km environ d'une gare RER et SNCF Val d'Argent.

Il est composé de trois (3) bâtiments de 9.635 m<sup>2</sup> au total, à usage mixte de bureaux et activités, dont deux (2) loués au même locataire, le 3ème bâtiment faisant l'objet d'un programme de réhabilitation.



### **Iris :**

Cet ensemble immobilier comprend différents bâtiments dont deux (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 8.359 m<sup>2</sup>. Ces locaux, récemment libérés, sont en cours de commercialisation.



### **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 (3) 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 9.329 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 :**

Les trois (3) immeubles n°9, 15 et 26 du parc Burospace à Bièvres, développent au total 4.435m<sup>2</sup> à usage exclusif de bureaux et disposent de cent quarante huit (148) places de parking.

Ils sont entièrement loués à cinq sociétés intervenant principalement dans le domaine de l'industrie automobile et des télécommunications.



### **Parc de la Croisée :**

Cet ensemble immobilier est situé à Epinay sur Seine (Seine Saint-Denis) avenue de la République. Il développe, sur un terrain d'environ 9.863 m<sup>2</sup>, environ 8.196 m<sup>2</sup> de locaux à usage d'entrepôt et de bureaux.

Cet immeuble a fait l'objet en 2009 d'un important programme de rénovation. Il est partiellement loué à plusieurs sociétés relevant du secteur de la distribution et de self-storage.



### **La Halle Zola :**

Cet ensemble immobilier est situé à La Courneuve (Seine Saint-Denis), rue Emile Zola. Il comprend, sur un terrain de 13.152 m<sup>2</sup>, divers locaux à usage mixte d'activités, d'entrepôt et de bureaux de 6.532 m<sup>2</sup>.

Cet immeuble a été rénové en 2009 et est en phase de commercialisation.



### **Decime :**

Ce bien, objet d'un crédit-bail immobilier, est situé à Thiais (Val de Marne), dans la zone du Sénia Sud, proche d'Orly. Il comprend des locaux à usage d'entrepôt et de bureaux, pour une surface utile de 8.868 m<sup>2</sup>.

L'ensemble est entièrement loué à un utilisateur unique spécialisé dans la vente en ligne, filiale d'une enseigne notoire de la grande distribution.



### **Cordon 2 :**

L'immeuble le « Cordon 2 » est situé à Saint-Ouen (93400), 100 à 106, rue du Landy. Il comprend environ 2.360 m<sup>2</sup> à usage principal d'activités et de bureaux. Il fait partie de l'ensemble immobilier le Cordon (décrit ci-dessus) acquis par la Société deux ans auparavant.

Cet immeuble est en cours de commercialisation.

### ***Immeubles en construction***



### **Studios du Lendit :**

Ce parc d'affaires de bureaux et activités multimédias de 48.000 m<sup>2</sup> se situe au cœur du pôle tertiaire de Saint-Denis, à proximité du Stade de France et du RER ligne D. Il comporte 4 tranches de réalisation.

La première comprend un ensemble de 6 studios de télévision et locaux associés d'une surface shon de 15.762 m<sup>2</sup>, dont 14.100 m<sup>2</sup> sont loués à un groupe spécialisé dans l'audiovisuel, de 8.159 m<sup>2</sup> de bureaux et de 246 places de parking en sous-sol. Ce programme sera livré le 1er septembre 2010.



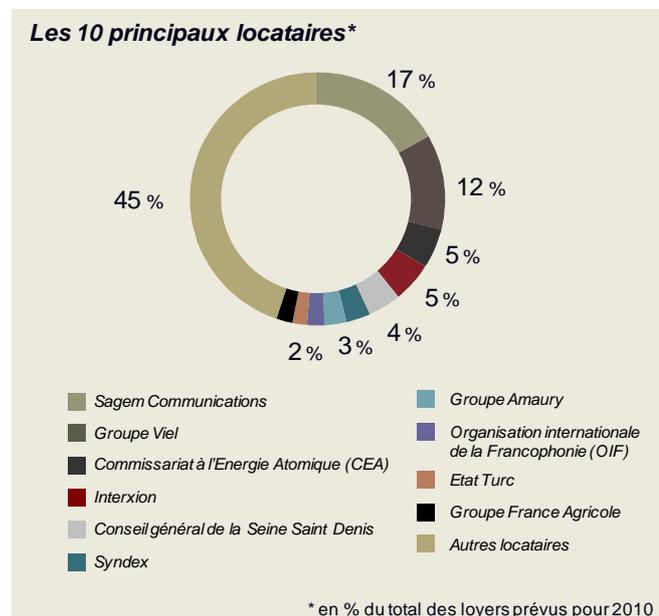
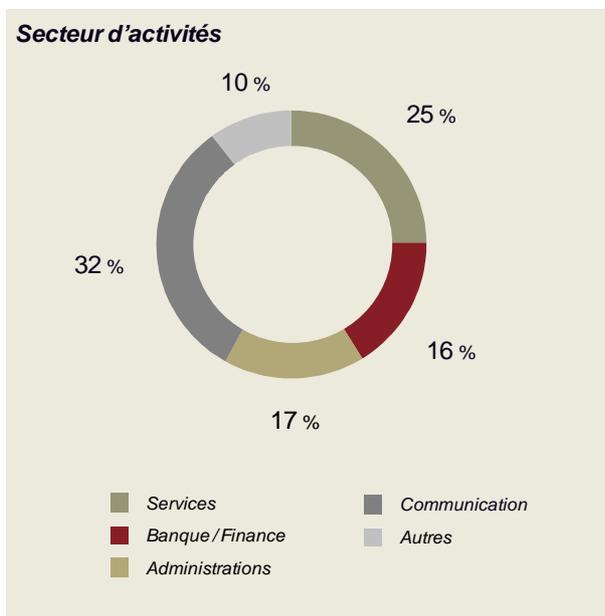
### Mediacom 3 :

Il s'agit du premier immeuble de bureaux locatifs « énergie zéro ». Egalement situé à Saint-Denis (Seine Saint-Denis), il comprend une surface de 4.500 m<sup>2</sup> shon. C'est un immeuble « responsable », situé à proximité des transports collectifs, comportant des matériaux recyclables et aux performances acoustiques et énergétiques élevées. Sa consommation d'énergie sera 3 fois plus faible que la norme. Sa commercialisation locative est en cours. Il sera livré en octobre 2010.

Pour la description de toute question environnementale applicables aux actifs détenus par FPF, cf. Partie I, Sous-section 5.4, page 18 – Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement, Partie I, Section 7 page 48 – Développement durable, et Partie II, Sous-section 4.2 – Informations environnementales, page 76.

## 6.2 - Principaux locataires

Les dix (10) premiers locataires des actifs détenus par le Groupe représentent un peu plus de la moitié du chiffre d'affaires du Groupe. Il s'agit principalement de grandes entreprises ou d'administrations publiques.



Le premier locataire représente 17% du chiffre d'affaires de la Société. Les dix (10) premiers locataires représentent 55% du chiffre d'affaires de la Société.

Le montant des dépréciations passées au titre de l'année 2009 en provisionnement de créances locatives a représenté environ 1% du chiffre d'affaires de la Société.

## 6.3 Rapport résumé d'expertise

Etabli par CB Richard Ellis Valuation, 34, rue Guersant – 75017 Paris.

### 1 - Contexte de la mission

La Société Foncière Paris France, domiciliée 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris et représentée par ses mandataires sociaux nous a demandé de procéder à l'évaluation de 43 biens immobiliers situés à Paris et en région parisienne et constituant le patrimoine de FPF, afin de déterminer leur valeur vénale, compte tenu de leur état d'occupation, au 31 décembre 2009.

Cette mission a donné lieu à la production de deux rapports :

Le rapport d'expertise détaillé qui comporte un rapport par bien visité et une fiche d'actualisation par bien visité antérieurement. Ce rapport a été communiqué à la société Foncière Paris France en date du 15 janvier 2010.

Le rapport résumé ci-après qui comporte une agrégation des données du rapport détaillé suivant différents critères de regroupement définis en relation avec la Société Foncière Paris France de façon à donner une information synthétique et plus succincte.

#### *Organisation de la Mission :*

Nous avons effectué la visite des biens expertisés courant du mois de novembre 2009 et avons procédé à l'actualisation des valeurs pour les biens visités antérieurement dans le courant du mois de décembre 2009.

Pour chaque bien immobilier visité, nous avons pu pénétrer au minimum dans une partie des locaux.

Par ailleurs, les services de notre mandant nous ont communiqué préalablement à notre intervention les éléments d'information suivants :

- numéro et adresse des immeubles,
- "état d'occupation" des locaux au mois de décembre 2009 mentionnant :
  - . l'identité des locataires,
  - . le montant des loyers payés et la date d'effet du bail,
  - . la surface de plancher de chaque bien avec généralement la ventilation en fonction de l'usage (bureaux, activité, entrepôts, mixte...),
  - . la refacturation ou non des charges aux locataires par grands postes (606, assurances, taxes foncières, ordures ménagères, taxes sur les bureaux).

Nous avons supposé, sauf indication contraire, qu'aucune modification notable au niveau de la configuration des biens, de la répartition des surfaces, de l'état des immeubles, des équipements n'était venue modifier les données de ces immeubles hormis l'état locatif, les loyers actuellement perçus ainsi que le montant des charges et sa refacturation.

### 2 - Méthodologie

#### 2-1 Méthode d'évaluation

L'évaluation du portefeuille a été faite en conformité avec la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, le rapport Barthès de Ruyter et le Code de Déontologie des SIIC. Par ailleurs, nos évaluations sont effectuées conformément aux standards publiés par The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) et les Normes Européennes d'Expertise Immobilière de *The European Group of Valuers association* (TEGOVA).

Elles sont effectuées par des experts qualifiés au regard des critères définis dans ces documents. Chaque bien est considéré séparément comme un investissement.

#### *Autres Considérations*

Les valeurs vénales ainsi déterminées sont considérées « terrain intégré », sauf cas particulier dûment identifié (baux emphytéotiques, copropriété...)

## 2-2 Méthodologie appliquée aux actifs concernés

### METHODES PAR LE REVENU

Ces méthodes consistent à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché, ou valeur locative de marché) puis à le diviser par un taux de rendement, donc à le capitaliser. Les méthodes par le revenu sont également appelées méthodes par capitalisation du revenu ou par le rendement.

Elles peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyers effectifs, loyers de marché, revenu net) auxquels correspondent des taux de rendement distincts.

En France, l'assiette est généralement constituée soit par le loyer annuel hors taxes et hors charges locatives principalement en immobilier commercial, soit par la valeur locative de marché annuelle hors taxes et hors charges locatives principalement en résidentiel.

### METHODES PAR COMPARAISON

Ces méthodes, qui connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens, consistent à utiliser des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé.

On les appelle également parfois des méthodes par le marché ou encore par comparaison directe.

Selon les cas, ces méthodes permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchant.

Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être la surface (habitable, utile, pondérée) ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, ha, etc.).

Nous avons privilégié la méthode par capitalisation du revenu net avec un recouplement par la méthode dite par comparaison directe.

### METHODE PAR CAPITALISATION DU REVENU NET

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

\* Premièrement, nous calculons la valeur locative de marché des locaux comme s'ils étaient proposés sur le marché sans convenance particulière dans le cadre de la poursuite de l'usage aux conditions usuelles des baux commerciaux.

\* Deuxièmement, nous calculons la valeur vénale des biens supposés loués à leur valeur locative de marché selon la 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.

\* Troisièmement, nous calculons la valeur vénale des biens compte tenu de leur état actuel d'occupation (valeur vénale "occupé") en appliquant des méthodes distinctes selon la nature du bail :

pour les baux de locaux à usage de bureaux ou d'activités :

. « sous-loyer : loyer inférieur à la valeur locative de marché » : actualisation de la différence entre la valeur locative de marché et les loyers perçus sur la période restant à courir au bail (le propriétaire ne pouvant augmenter le loyer qu'à l'échéance du bail),

. « sur-loyer : loyer supérieur à la valeur locative de marché » : actualisation de la différence entre la valeur locative de marché et les loyers perçus sur la durée de la période triennale en cours (le locataire pouvant à cette échéance quitter les locaux ou renégocier son loyer).

> Traitement des locaux vacants :

- Vacance temporaire (locaux commercialisables) : nous soustrayons de la valeur locative de marché d'une part la perte de revenu locatif et les charges non récupérées correspondant à la durée de commercialisation, ainsi que les franchises envisagées le cas échéant,

- Vacance structurelle : locaux ne répondant pas à la demande du marché immobilier local : nous ne valorisons pas les surfaces devant correspondre à une vacance structurelle et soustrayons de la valeur locative de marché la capitalisation des charges afférentes à ces locaux structurellement vacants.

Lorsque des travaux importants sont prévus sur des immeubles avant la date de l'expertise, CB Richard Ellis Valuation chiffre la valeur de l'immeuble à terminaison, en déduisant, en consultation avec les gestionnaires, le montant des travaux et d'éventuels coûts de l'inoccupation.

> Constructibilités résiduelles :

Quand les sites disposent d'une constructibilité résiduelle, celle-ci est étudiée. Elle est valorisée ou non en fonction de ce que le marché local permet d'absorber comme constructions nouvelles et de la conjoncture économique.

Les résultats obtenus sont donc confrontés à une double approche : par capitalisation du loyer net (taux de rendement effectif immédiat ou initial), c'est à dire loyers nets à la date d'évaluation, sur valeur de l'actif « acte en mains » (droits de mutation et frais d'acquisition inclus) et d'autre part par comparaison (prix moyen au m<sup>2</sup>).

La valeur vénale de l'immeuble compte tenu de son état locatif à la date d'évaluation résultant de ces différents calculs, traduit un taux de rendement effectif ou initial sur le loyer net à la même date.

Ce taux effectif ou initial est ensuite confronté, pour vérification, aux taux constatés sur les transactions en investissement pour des immeubles de même catégorie.

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

Rappelons que nous avons forfaité des frais de mutation sur la cession d'immeubles à hauteur de 6,20 % pour les locaux de plus de 5 ans quelle que soit la nature du bien et de 1,80 % pour les immeubles neufs (< 5 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 taux d'occupation indiqués dans notre rapport correspondent à des taux d'occupation physique.

Rappelons enfin, que les valeurs vénales que nous donnons 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.

### 3 – Résultats synthétiques – Composition du patrimoine

#### 3-1 Patrimoine étudié

La liste des actifs est la suivante :

Nom immeuble	Adresse	Type	Localisation
Rueil 250	250 route de l'Empereur - 92500 Rueil Malmaison	Bureaux	1ère couronne
Mediacom 1	43 rue du Landy - 93200 Saint Denis	Mixtes	1ère couronne
Orion	Tour Orion - 10/14 rue de Vincennes - 93100 Montreuil	Bureaux	1ère couronne
Paradis	Cité Paradis - 8 cité Paradis - 75010 Paris	Bureaux	Paris
Rachée	Allée du 6 Juin 1944 - 91410 Dourdan	Mixtes	2ème couronne
Bellevilloise	19 et 21 rue Boyer 75020 Paris	Mixtes	Paris
Cap Rochette	72-74 avenue Gambetta 93170 Bagnolet	Mixtes	1ère couronne
Cap Gaillard	34 rue Gaston Lauriau 93100 Montreuil	Mixtes	1ère couronne
Cités	17-19 Guyard Delalain 93300 Aubervilliers	Mixtes	1ère couronne
Balcon	281 et 283 boulevard John Kennedy 91100 Corbeil	Mixtes	2ème couronne
Linois	23 rue Linois 75015 Paris	Bureaux	Paris
Double Pont	81 à 83 avenue Aristide Briand 93240 Stains	Mixtes	2ème couronne
Lancenet	8-10 rue des Lances 94310 Orly	Mixtes	2ème couronne
Mediacom 2	198 avenue du Président Wilson 93200 Saint Denis	Mixtes	1ère couronne
Pantin	140 avenue Jean Lolive 93500 Pantin	Bureaux	1ère couronne
Pereire	253 Boulevard Pereire 75017 Paris	Bureaux	Paris
Rond Point	7 bis avenue Roger Hennequin 78190 Trappes	Mixtes	2ème couronne
Sequoia	27 rue des petites écuries 75010 Paris	Bureaux	Paris
Immonord	3 Allée Hector Berlioz 95130 Franconville	Bureaux	2ème couronne
Serience	30, avenue Carnot 91300 Massy	Bureaux	2ème couronne
Caudron 14	14 rue des Frères Caudron 78140 Vélizy	Bureaux	2ème couronne
Mercure 3	9-11 Robert de Flers 75015 Paris	Bureaux	Paris
Cordon 1	29 rue Emile Cordon 93400 Saint Ouen	Mixtes	1ère couronne
Le Ponant	19-29 rue Leblanc 75015 Paris	Bureaux	Paris
Leclerc	54-56 avenue du Général Leclerc 92513 Boulogne Cedex	Bureaux	1ère couronne
Kermen	738 rue Yves Kermen 92100 Boulogne Billancourt	Bureaux	1ère couronne
Croizat	16-18 rue Ambroise Croizat 95100 Argenteuil	Mixtes	2ème couronne
Nungesser	278-290 rue de Rosny 93100 Montreuil	Bureaux	1ère couronne
Iris	55 route de Longjumeau 91380 Chilly Mazarin	Mixtes	2ème couronne
Mermoz	4 rue Jean Mermoz 91080 Courcouronnes Evry	Mixtes	2ème couronne
Groupe	2 avenue du Groupe Manouchian 94400 Vitry sur Seine	Mixtes	1ère couronne
Port Chatou	21 rue du Port 92000 Nanterre	Mixtes	1ère couronne
Virtuel	4 rue de la Mare Blanche 77186 Noisiel	Mixtes	2ème couronne
Topaze	44-46 rue de Sèvres 92100 Boulogne Billancourt	Bureaux	1ère couronne
Burospace 9	Route de Gisy (Bâtiment 9) 91570 Bièvres	Bureaux	2ème couronne
Burospace 15	Route de Gisy (Bâtiment 15) 91570 Bièvres	Bureaux	2ème couronne
Burospace 26	Route de Gisy (Bâtiment 26) 91570 Bièvres	Bureaux	2ème couronne
Mediacom 3	31-33 rue du Landy 93210 Saint-Denis	Bureaux	1ère couronne
Croisée	209 à 217 avenue de la République 93800 Epinay sur Seine	Mixtes	1ère couronne
Zola	28 rue Emile Zola 93120 La Courneuve	Mixtes	1ère couronne
Décime	28 rue du puits dixmes 94320 Thiais	Mixtes	2ème couronne
Lendit Lumière	128 rue du Landy 93200 Saint Denis	Mixtes	1ère couronne
Cordon 2	100-106 rue du Landy 93400 Saint Ouen	Mixtes	1ère couronne

Le patrimoine étudié porte sur 43 immeubles (41 immeubles de placement et 2 actifs en développement) se répartissant en :

- 20 immeubles de bureaux,
- 23 immeubles mixtes (bureaux/activités/entrepôts).

	Valeur d'expertise hors droits (en M€)	Valeur d'expertise droits inclus (en M€)
Bureaux	320,2	336,3
Locaux mixtes	106,4	111,4
<b>Total</b>	<b>426,5</b>	<b>447,6</b>

### 3-1-1 Les bureaux

Ils représentent 97.150 m<sup>2</sup> pour 19 immeubles. Il existe en sus un immeuble de bureaux en cours de construction.

Le loyer net est stable à 24.392.596 € (contre 24.393.427 € HT/HC/an en juin 2009), soit 251 € le m<sup>2</sup> moyen. La valeur locative représente 24.050.000 € HT/HC/an, soit 248 € le m<sup>2</sup> moyen contre 246 € le m<sup>2</sup> en juin 2009, soit en très légère hausse de 0.50%.

Les loyers de tous les actifs sont actuellement indexés sur l'indice INSEE du coût de la construction.

Toujours à périmètre constant, la valeur vénale compte tenu de l'état d'occupation ressort à 299.400.000 € hors droits et hors frais d'actes (contre 299.010.000 € hors droits et hors frais d'actes, en augmentation de 0.13 %), soit 3.082 € le m<sup>2</sup> et le taux de rendement effectif immédiat est de 7,74%.

### 3-1-2 Les locaux mixtes (bureaux/activités/entrepôts)

Ils représentent 115.614 m<sup>2</sup> pour 22 immeubles. Il existe en sus un immeuble d'activités et de bureaux en cours de construction.

Le loyer net représente 6.782.090 € HT/HC/an, soit 59 € le m<sup>2</sup> moyen. La valeur locative de marché représente 8.546.000 € HT/HC/an, soit 74 € le m<sup>2</sup> moyen, en très légère hausse de 0,14 % par rapport au 30 juin 2009.

Les loyers de tous les actifs sont actuellement indexés sur l'indice INSEE du coût de la construction.

Compte tenu de l'état d'occupation, la valeur vénale ressort à 80.200.000 € hors droits et hors frais d'actes, soit 694 € le m<sup>2</sup> et le taux de rendement effectif est de 8.00 %. La baisse à périmètre constant est de -1.39 %.

	Nombre d'actifs	Surface (en m <sup>2</sup> )	Valeur d'expertise hors droits (en M€)	Valeur locative moyenne (en €/m <sup>2</sup> )
Immeubles en exploitation	41	212 764	379,6	153
Immeubles en cours de construction	2		46,9	
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>212 764</b>	<b>426,5</b>	

## 3-2 Localisation géographique

Le portefeuille de 43 actifs est situé dans la région parisienne :

- à Paris pour 7 immeubles. Ces 7 immeubles représentent 34% de la valeur vénale du portefeuille étudié. Le taux de rendement effectif est de 7,55 %.
- en première couronne pour 18 immeubles. Ces 18 immeubles représentent 44% de la valeur vénale du portefeuille étudié. Le taux de rendement effectif est de 7,91 %.
- en deuxième couronne pour 16 immeubles. Ces 16 immeubles représentent 12% de la valeur vénale du portefeuille étudié. Le taux de rendement effectif est de 8,10 %.

Les 2 immeubles en construction sont situés en première couronne et représentent 11% de la valeur vénale du portefeuille étudié.

### 3-3 Valeurs unitaires

Ce portefeuille est composé d'actifs d'une valeur unitaire inférieure à 40.000.000 € hors droits (sauf pour 2 actifs), correspondant à la demande actuelle. Ces actifs sont bien situés (Paris et première couronne) et dans l'ensemble de qualité, présentant peu de risques locatifs.

### 3-4 Situations locatives

#### *Les valeurs locatives des baux signés*

Les fourchettes de valeurs locatives des baux signés par typologie de patrimoine suivant la zone géographique sont décrites ci-après :

	Valeur locative des baux signés (en €/m <sup>2</sup> )		
	Paris	1ère couronne	2ème couronne
Bureaux	de 210 à 550 €/m <sup>2</sup>	de 100 à 350 €/m <sup>2</sup>	de 130 à 200 €/m <sup>2</sup>
Locaux mixtes	250 €/m <sup>2</sup>	de 50 à 125 €/m <sup>2</sup>	de 40 à 115 €/m <sup>2</sup>

### 3-5 Etat d'occupation et situation commerciale des actifs

Concernant le patrimoine en situation d'exploitation ;

- 27 immeubles sont totalement loués, procurant 76 % des loyers nets
- 3 immeubles ont une vacance financière inférieure à 5%, procurant 11% des loyers nets
- 8 immeubles ont une vacance financière supérieure à 5%, procurant 12% des loyers nets
- 3 immeubles sont totalement vacants.

Parmi cette dernière catégorie, il convient de noter que ces 3 immeubles ont fait l'objet de travaux de rénovations courant 2009 et sont vacants au 31 décembre 2009. Ils sont entrés en phase de commercialisation au cours du 2ième semestre 2009.

Enfin, 2 immeubles sont en cours de construction avec une entrée en phase d'exploitation prévue au cours du 2ième semestre 2010.

## 4 – Taux de rendements immobiliers

#### *Taux de rendement locatifs des baux*

Les taux de rendement locatifs des baux signés du patrimoine étudié sont les suivants :

	Taux de rendement locatif des baux (en %)		
	Paris	1ère couronne	2ème couronne
Bureaux	de 6,70% à 8,30%	de 7,20% à 8,60%	de 8,20% à 10,00%
Locaux mixtes	9,20%	de 8,00% à 10,60%	de 8,80% à 12,00%

Lydie LATASSE – CORNILLARD  
Expert Immobilier – Mrics

Denis FRANCOIS  
Président - Frics

## 7. Développement durable

### *Les enjeux du développement durable dans le secteur immobilier :*

Le secteur immobilier, et notamment du bâtiment, représente plus de 45% des consommations d'énergie, plus de 20% des émissions de gaz à effet de serre et plus de 40% des déchets, avec une croissance anticipée de 30% sur les dix prochaines années.

La gestion environnementale du bâtiment est dès lors aujourd'hui unanimement reconnue comme un enjeu capital du secteur. Les thèmes de l'énergie et du développement durable ont notamment été débattus dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, qui imposent, en matière de constructions neuves, la détermination d'un seuil de consommation d'énergie primaire à 50 KWh/m<sup>2</sup> annuels en moyenne après 2012, et pour le parc existant, un objectif de réduction de la consommation de 38 % d'ici à 2020.

La future réglementation thermique et le Diagnostic de Performance Energétique sont notamment les mesures mises en place pour réduire les impacts environnementaux du secteur immobilier.

L'immobilier locatif tertiaire est concerné de la même façon par ces mesures.

En outre, d'autres problématiques environnementales doivent être prises en compte : la réduction des consommations d'eau, la biodiversité, la consommation des sols, le choix de matériaux propres, le transport, la gestion des déchets, la lutte contre le bruit, le respect de standards de plus en plus exigeant en matière de sécurité.

### *Les engagements du Groupe dans le cadre de sa démarche développement durable :*

Le Groupe porte une attention toute particulière à la qualité des constructions qu'il sélectionne, et se fonde notamment, dans le cadre de ses projets d'acquisition, sur les meilleurs standards actuels.

La gestion par le Groupe du patrimoine existant intègre à tout moment les enjeux du développement durable.

Le Groupe a formalisé sa politique de développement durable avec les objectifs suivants :

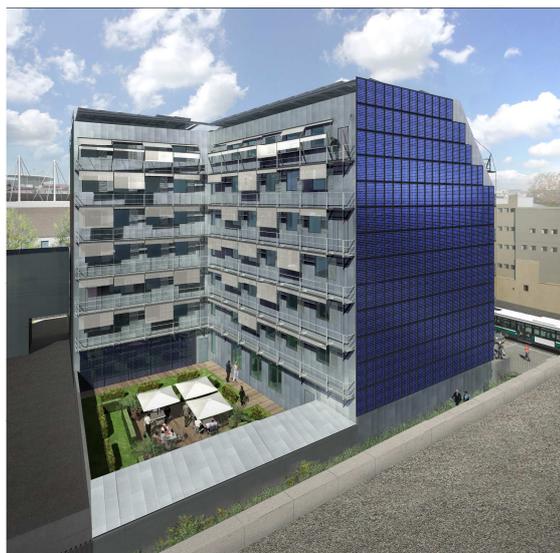
- optimiser la performance énergétique et réduire l'empreinte carbone des immeubles, en maîtrisant les consommations d'énergie (chauffage, climatisation, énergie, eau chaude, sanitaire, éclairage, ..)
- favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables dans le cadre de ses projets de construction;
- contribuer à la réduction des consommations énergétiques;
- contribuer au tri sélectif des déchets et au recyclage en encourageant les entreprises innovantes, en matière de tri et en améliorant les équipements et les installations ;
- améliorer le confort des utilisateurs, en matière de conditions qualitatives de travail, en matière d'acoustique, de luminosité, de conditions sanitaires et techniques.
- assurer la qualité de l'air et de l'eau, en procédant à des mesures régulières et en contrôlant le bon état des installations ;
- garantir la qualité sanitaire et la sécurité des bâtiments en s'interdisant d'utiliser des matériaux et des produits nocifs pour la santé et en poursuivant sa politique de prévention au regard des risques ;
- faciliter l'accès des bâtiments à tout type de handicap en augmentant le nombre de bâtiments accessibles.

Dans ce cadre, que ce soit directement ou par l'intermédiaire de ses property managers, le Groupe 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 de ses immeubles.

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

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

### *Une illustration forte des engagements du Groupe : MEDIACOM 3*



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

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

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

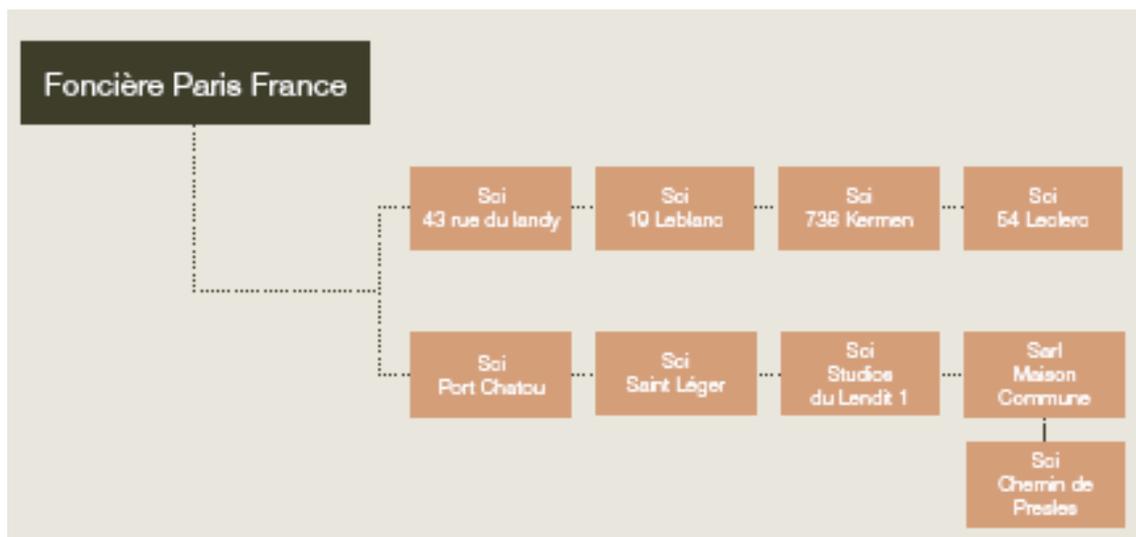
Par bien d'autres aspects, MEDIACOM 3 sera aussi respectueux de son environnement :

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

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

Pour la description des risques environnementaux auxquels le Groupe est exposé et les systèmes de gestion de ces risques mis en place par le Groupe, cf. Partie II, Section 5.2, paragraphe 5.2.1 – Risques environnementaux et liés à la santé, page 82.

## 8. Organisation juridique



Au 31 décembre 2009, le Groupe comprend Foncière-Paris-France et neuf (9) filiales qui sont entièrement contrôlées (voir Partie 2, Section 2, Sous-section 2.3- Principales Filiales, page 58 et Partie III – Informations Financières, Annexes aux comptes sociaux, page 114).

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 ; pour trois d'entre elles, la Société s'est portée caution solidaire.

Au 31 décembre 2009, sur les quarante trois (43) immeubles détenus par le Groupe, Foncière Paris France en détient directement 35, la SCI 43 Rue du Landy en détient 3, la Sarl Maison Commune en détient 1, ainsi que chacune des SCI 19 Leblanc, 54 Leclerc, 738 Kermen, et Port Chatou.

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

Son effectif est de quatorze (14) personnes au 31 décembre 2009 qui assurent l'asset management du portefeuille d'actifs, la mise en oeuvre de la politique d'acquisition et la gestion de la Société.

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

Foncière Paris France est organisée sous forme de société anonyme à conseil d'administration et son capital social se composait au 31 décembre 2009 de 1.731.998 actions, chacune d'une valeur nominale de 50€.

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

# DEUXIEME PARTIE :

## INFORMATIONS FINANCIERES – RAPPORT DE GESTION

### 1. Activités et faits marquants : exercice 2009 et post-clôture

#### 1.1 - Evénements significatifs intervenus au cours du dernier exercice

L'exercice clos le 31 décembre 2009 est caractérisé principalement par les faits suivants :

##### 1.1.1 - Patrimoine immobilier

###### *a) Investissements et cessions*

La Société a été très peu active sur le marché des acquisitions au cours de l'exercice 2009, considérant qu'il était dans son intérêt de les limiter dans un contexte de marché baissier, tant au niveau des valeurs d'actifs que des valeurs locatives.

L'essentiel des investissements opérés au cours de l'exercice a donc principalement porté sur des rénovations d'immeubles existants et sur la construction de nouveaux immeubles. Ces investissements vont contribuer à partir de 2010, au développement des activités de la Société et à la croissance de ses résultats.

###### **Acquisition :**

Aux termes d'un acte en date du 23 mars 2009, la Société a procédé à l'acquisition d'un immeuble d'une surface d'environ 2.360 m<sup>2</sup> à usage principal d'activités, situé à Saint-Ouen (93400), 100 à 106, rue du Landy. Cet immeuble, dénommé « Cordon 2 », prolonge l'ensemble immobilier le Cordon acquis par la Société au cours du mois de juin 2007.

###### **Promesse de vente :**

Aux termes d'un acte en date du 14 décembre 2009, la SCI Saint Léger, filiale à 100 % de la Société, a conclu avec la Communauté d'agglomération Plaine Commune, l'aménageur de la ZAC Saint Léger, et divers propriétaires fonciers, un protocole en vue de la réalisation à Stains (Seine Saint-Denis) d'un parc d'activités et de bureaux d'environ 6 652 m<sup>2</sup> shon destiné aux TPE – PME. Ce projet est situé dans le périmètre du Projet de Rénovation Urbaine du quartier du Clos Saint-Lazare, pour lequel une convention partenariale ANRU a été conclue le 26 mai 2006, et d'une zone franche urbaine créée le 1er janvier 2004.

Ce protocole a été conclu sous diverses conditions suspensives dont l'obtention du permis de construire définitif et la notification d'attribution de la subvention ANRU. Un contrat de promotion immobilière, dans le cadre duquel les travaux seront menés, est en cours de discussion.

Il est en outre prévu que cette opération soit menée en association avec la Caisse des dépôts, qui entrera alors au capital de la SCI Saint Léger.

###### **Cession :**

Il n'y a pas eu de cession au cours de l'exercice 2009.

###### *b) Développements*

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

La SCI Studios du Lendit 1, filiale à 100 % de la Société, a acquis en fin d'année 2008, un terrain situé dans la ZAC Landy-Pleyel à Saint-Denis, auprès de son aménageur. Ce terrain constitue la 1ère tranche d'une vaste opération de construction, prévue en quatre tranches successives, de locaux d'activités et de bureaux représentant au total environ 48.250 m<sup>2</sup> Shon.

Cette 1ère tranche porte sur la réalisation d'un ensemble de trois bâtiments de 23.921 m<sup>2</sup> Shon : 15.762 m<sup>2</sup> de locaux d'activités, consistant pour l'essentiel en studios de télévisions, et 8.159 m<sup>2</sup> de bureaux.

Les travaux, commencés le 1er novembre 2008, se sont poursuivis au cours de l'année 2009, conformément au calendrier global prévisionnel.

La totalité des studios d'enregistrement ainsi qu'une partie des locaux à usage de bureaux, soit environ 13.801 m<sup>2</sup> Shon et 122 parkings ont été donnés à bail, en début d'année 2008, pour une durée ferme de douze (12) années, à la société VCF, devenue Euro Média France. Le bâtiment indépendant à usage exclusif de bureaux, dénommé le Lendit Lumière est actuellement en cours de commercialisation.

### **Mediacom 3 (Saint-Denis – rue du Landy)**

La SCI 43 rue du Landy, filiale à 100 % de la Société, a acquis à la date du 1er février 2008, après obtention du permis de construire définitif, le terrain de l'opération de construction de l'immeuble « Médiacom 3 » 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 et sera un des premiers immeubles de bureaux à énergie positive de la région parisienne.

Les travaux de construction ont commencé, après démolition du bâtiment existant, à la fin du mois de mars 2009, en vue d'une livraison au mois d'octobre 2010. Le calendrier ainsi que le budget prévus pour la réalisation de cette opération ont été respectés au cours de l'année 2009.

La commercialisation locative de l'immeuble est en cours.

### **Rueil 250**

La réception des travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier Rueil 250 représentant environ 24 000 m<sup>2</sup>, effectués par la Société, a été prononcée le 24 mars 2009, et les réserves y afférentes ont été levées à cette même date.

Le bail consenti à la société Sagem Communications et portant sur la totalité de cete ensemble, a pris effet le 1er février 2009.

Son personnel s'y est installé à la fin du mois de juin 2009, à l'achèvement de ses travaux d'installation.

## ***c) Perspectives pour 2010***

La Société entend utiliser la capacité financière dont elle dispose pour saisir des opportunités d'acquisition dans le courant de l'année 2010.

La commercialisation des surfaces vacantes au 31 décembre 2009 est en cours pour l'ensemble des locaux ayant fait l'objet de travaux de rénovation au cours de l'année 2009 ainsi que pour les immeubles en cours de construction qui seront livrés au cours du 2<sup>ième</sup> semestre 2010.

La Société informera le marché du résultat de ces actions au fur et à mesure de la signature de baux.

Dans une hypothèse raisonnable, le chiffre d'affaires et le résultat opérationnel courant (avant variation de juste valeur) devraient continuer à progresser en 2010 par rapport à 2009.

## **1.1.2 - Variation du capital social**

### ***a) Augmentation du capital de la Société à la suite de l'acquisition des Actions Gratuites 2007 par leurs attributaires***

Dans le cadre de la délégation de compétence accordée au Conseil par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 16 mars 2007, un plan d'attribution d'actions gratuites a été mis en œuvre par le Conseil, lors de sa réunion du 18 décembre 2007, au bénéfice des mandataires sociaux et du personnel salarié de la société pour une quantité de 8.400 Actions Gratuites 2007.

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

Cette période de deux ans étant arrivée à échéance le 18 décembre 2009, le Conseil, lors de sa réunion du 16 décembre 2009, a décidé de procéder à une augmentation du capital de la Société d'un montant total nominal de quatre cent vingt mille euros (420.000 €), par l'émission de huit mille quatre cents (8.400) actions nouvelles, d'un montant nominal unitaire de cinquante euros (50 €), par incorporation au capital de la Société d'une prime d'émission de quatre cent vingt mille euros (420.000 €), conformément aux termes de la délégation de compétence accordée par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 17 mars 2009, et a pris acte de l'acquisition définitive des actions gratuites par les attributaires concernés.

L'augmentation du capital de la Société, décrite ci-dessus a eu pour effet de porter son montant de quatre vingt six millions cent soixante dix neuf mille neuf cent euros (86.179.900 €) à quatre vingt six millions cinq cent quatre vingt dix neuf mille neuf cent euros (86.599.900 €).

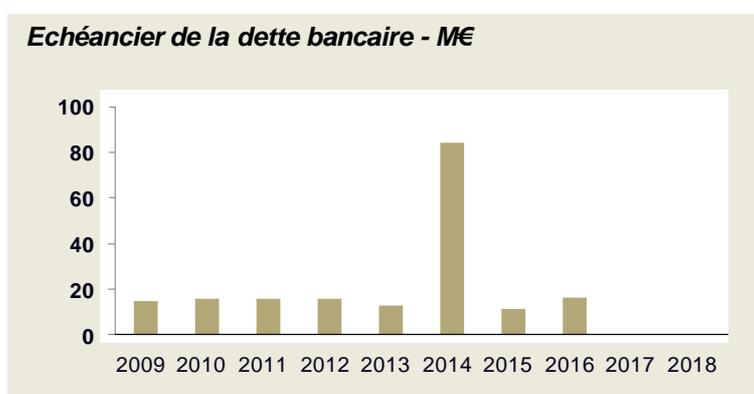
## 1.1.3 - Financement

### 1.1.3.1 Emprunts bancaires

La Société et/ou ses filiales, ont conclu, en qualité d'emprunteur, plusieurs contrats de crédit ayant pour objet le financement partiel de l'acquisition de leurs actifs immobiliers.

Au 31 décembre 2009, l'endettement bancaire souscrit par la Société et ses filiales représentait 214.1 M€. Ces financements sont généralement accordés sur des durées de 5 à 7 ans, avec une partie amortissable qui représente de 30 à 40 % du montant de l'emprunt et une partie in fine pour le solde. La partie in fine a vocation à être refinancée à l'échéance pour une nouvelle période de crédit, la Société assurant par ailleurs le paiement de ses échéances sur une base trimestrielle à partir des revenus tirés de son exploitation locative.

Les premiers refinancements de la partie in fine interviendront en 2014. L'échéancier de la dette est le suivant :



Le détail de l'endettement bancaire pour chaque ligne de crédit est donné en annexe des comptes consolidés (cf Partie III – Informations Financières, Annexes aux Comptes Consolidés, point 19. Dettes financières, page 135).

Les banques qui participent au financement bancaire du groupe sont les suivantes : Eurohypo, Natixis, HSBC, Banque Populaire Rives de Paris, Banque Palatine, Crédit Agricole Ile de France, Crédit Agricole Brie Picardie, Crédit Foncier de France, BECM.

La Société a essentiellement mis en place des crédits « corporate » sans garantie hypothécaire, dont les principaux covenants bancaires sont les suivants :

- Valeur du portefeuille d'actifs : elle doit être supérieure à 100 M€.
- LTV bancaire : elle doit être inférieure à 50% de la valeur du portefeuille
- LTV globale : elle doit être inférieure à 60% de la valeur du portefeuille.
- DSCR bancaire : il doit être supérieur à un pourcentage qui varie de 110% à 130% selon les contrats.
- DSCR global : il doit être supérieur à un pourcentage qui varie de 110% à 120% selon les contrats.
- ICR : il doit être supérieur à 180%

D'autres considérations existent également concernant des critères de répartition de revenu par locataire ou de valeur par actif.

Les définitions des ratios ne sont pas toutes homogènes, chaque contrat définissant son propre calcul, mais correspondent généralement aux éléments suivants :

Ratio de LTV = Encours des emprunts et dettes bancaires / Valeur de marché des actifs immobiliers

Ratio de DSCR = Revenu net d'exploitation / Echéances liées aux emprunts,

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

A la date du 31 décembre 2009, la Société respecte l'ensemble des ratios financiers décrits ci-dessus avec des résultats qui sont différents au regard de chaque définition contractuelle mais qui se situent systématiquement dans les limites suivantes :

- LTV bancaire : < 33,6%
- LTV globale : < 33,6%
- DSCR bancaire : > 150 %
- DSCR global : >150%
- ICR : > 800%

Compte tenu des marges existantes par rapport aux limites fixées par les covenants, la Société considère que ces covenants ne constituent pas à court ou moyen terme une restriction dans la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement et dans le développement de ses activités.

### ***Nouveaux Crédits signés en 2009***

En fin d'année 2009, la Société a conclu, en qualité d'emprunteur, les nouveaux contrats de crédit pour un montant global de 37 M€ dont 30 M€ étaient tirés au 31 décembre 2009 et 7 M€ non tirés.

#### **1.1.3.2 Crédits-baux**

La Société est par ailleurs titulaire de trois (3) contrats de crédit bail qui ont fait l'objet de retraitements dans le cadre des comptes consolidés en immobilisations et dettes financières.

Immeubles sous contrats de crédit bail	Capital restant dû au 31/12/2009	Durée résiduelle (en années)	Type de Taux
Pereire	6,9	3,5	Taux fixe
Serience	2,2	7,0	Taux variable
Décime	1,2	6,4	Taux fixe

Ces crédits baux font apparaître une dette résiduelle au 31 décembre 2009 de 10.3 M€ dont 8.1 M€ sont à taux fixe et 2.2 M€ à taux variable.

#### **1.1.4 - Membres du Conseil d'administration**

Il n'y a pas eu de modification de la composition du Conseil d'administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009. La société PREDICA, administrateur, a toutefois désignée Madame Françoise Debrus, en qualité de représentant permanent, en remplacement de Monsieur Laurent Cazelles.

## **1.2 - Evénements post-clôture**

### ***Investissements***

La Société n'a pas procédé à de nouveaux investissements depuis le début de l'exercice 2010.

### ***Commercialisation significative***

La Société a procédé à l'extension en surface et en durée du bail du Commissariat à l'Energie Atomique (CEA) dans l'immeuble Le Ponant bâtiment D (Paris 15ème). Locataire d'une partie de l'immeuble depuis 2006 pour neuf (9) ans fermes, le CEA a pris à bail, depuis le 1er janvier 2010, la totalité du bâtiment. L'ensemble représente une surface totale de 5.757 m2 de bureaux, 175 m2 d'archives et soixante dix-huit (78) places de parking. A cette occasion, le bail initial a été prolongé de trois (3) ans jusqu'au 31 mai 2018, sur l'ensemble des locaux.

### ***Financement***

En début d'année 2010, la Société a conclu, en qualité d'emprunteur deux nouveaux contrats de crédits auprès de deux banques pour un montant global de 20 M€.

## 2. Résultats des activités

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

Le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 30,8 M€ pour la période du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2009. Ce chiffre d'affaires correspond aux loyers bruts perçus par la Société sur le portefeuille d'actifs qu'elle détient directement ou indirectement sur l'exercice, soit, pour ce qui concerne les nouveaux investissements, à compter des dates d'entrée des actifs dans le périmètre du Groupe.

Le résultat net consolidé avant variation de juste valeur ressort à 16,5 M€ et s'analyse comme étant le résultat opérationnel courant diminué du coût de l'endettement financier net.

La variation de juste valeur est négative à hauteur de 27,8 M€ sur l'exercice et conduit à une perte nette consolidée de 11.3 M€.

#### 2.1.1 - Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats

Le résultat net consolidé avant variation de juste valeur s'établit pour l'exercice 2009 à 16.5 M€, en légère progression par rapport à 2008 (16.2 M€), en ligne avec les attentes de la Société. La constatation d'une perte consolidée à hauteur de 11.3 M€ provient donc de la baisse des valeurs d'expertise des actifs immobiliers qui est intervenue en 2009 et qui s'est traduite par une variation de juste valeur sur l'exercice de -27.8 M€.

#### 2.1.2 - Analyse du bilan

A l'actif, le total des immeubles de placement représente 426,5 M€ dont 379,6 M€ en situation d'exploitation et 46.9 M€ d'immeubles en cours de construction.

Au cours de l'année 2009, il a été acquis un nouvel actif immobilier portant le portefeuille à un total de quarante trois (43) actifs.

La trésorerie disponible (hors titres détenus en autocontrôle) est de 70,7 M€ contre 59,2 M€ en fin 2008.

Au passif, les fonds propres consolidés sont de 214,6 M€ en ce compris le résultat de l'exercice de -11.3M€ contre 237,9 M€ en fin 2008. Les OSRA représentent 49 M€ et les dettes financières s'établissent à 214.1M€ contre 159.9 M€ en fin 2008.

L'ANR par action en valeur de liquidation est en recul à 122.9 € au 31 décembre 2009 contre 134,1 € au 31 décembre 2008.

#### 2.1.3 - Analyse de la rentabilité

Le rendement locatif brut sur valeur d'expertise hors droits du portefeuille pour les immeubles en exploitation au titre de 2009 est de 8.16 % et le rendement net locatif est de 7.68 %.

#### 2.1.4 - Analyse de la structure financière

##### *Situation financière*

A la fin de l'exercice 2008 et au 31 décembre 2009, les fonds propres consolidés de la Société étaient respectivement de 237,9 M€ et de 214,6 M€.

A la fin de l'année 2009, la structuration du passif s'établissait comme suit :

- fonds propres consolidés : 214,6 M€
- emprunt obligataire remboursable en actions : 49 M€
- dettes financières : 214,1 M€.

La Société disposait par ailleurs d'une trésorerie positive de 70,7 M€ placée sur des supports de placements à court terme pour 57,4 M€ et d'une durée inférieure à 1 ans pour 13,3 M€.

Ces moyens seront utilisés en 2010, pour terminer les constructions en cours et procéder à de nouvelles acquisitions en fonction des opportunités du marché. Le ratio dette nette/valeur d'actifs s'établit au 31 décembre 2009 à 33.6%.

## 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	Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	Résultat	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres 31 décembre 2007	90 280	143 071	-5 047	1 066	40 992	270 363	0	270 363
Dividende					-9 675	-9 675		-9 675
Affectation résultat non distribué		31 318			-31 318			
Résultat global 31 décembre 2008				-9 266	-6 576	-15 842		-15 842
Réduction de capital	-4 600	-5 068				-9 668		-9 668
Augmentation de capital	500	-500						
Actions gratuites		1 129				1 129		1 129
Actions Propres			1 699			1 699		1 699
Résultat de cession d'actions propres		-35				-35		-35
Capitaux propres 31 décembre 2008	86 180	169 914	-3 348	-8 200	-6 576	237 970	0	237 970
Dividende		-9 237				-9 237		-9 237
Affectation résultat non distribué		-6 576			6 576			
Résultat global 31 décembre 2009				-2 875	-11 330	-14 205		-14 205
Augmentation de capital	420	-420						
Actions gratuites		818				818		818
Actions Propres			-726			-726		-726
Résultat de cession d'actions propres		-42				-42		-42
Capitaux propres 31 décembre 2009	86 600	154 458	-4 074	-11 076	-11 330	214 578	0	214 578

## Flux de trésorerie

Les principales variations du tableau des flux de trésorerie proviennent :

- des ressources des nouveaux crédits bancaires : 70 M€ ;
  - de la capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier : 17.3 M€ ;
- tandis que les principaux emplois sont matérialisés par :
- l'acquisition d'actifs immobiliers et travaux pour 52.4 M€
  - le remboursement de dettes bancaires ou autres pour 16.1 M€ ;
  - le paiement du dividende pour 9.2 M€.

La variation de trésorerie nette sur l'exercice est positive (1.1 M€) et se traduit au niveau consolidé par une trésorerie disponible à la clôture de l'exercice de 57.4 M€, sachant que la société dispose en sus de placements en obligations à hauteur de 13.3 M€ dont les échéances sont inférieures à un an.

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

Cf. Partie II, Section 1, paragraphe 1.1.3 – Financement, page 53, pour une description de l'endettement souscrit par la Société et ses filiales.

### **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 2009.

## **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 24 M€ contre 18,1 M€ au titre de l'exercice précédent, des produits accessoires au chiffre d'affaires (refacturation de charges principalement) de 7,1 M€, des produits financiers de 6,9 M€ dont 3,9 M€ au titre des produits sur titres de participation et revenus des créances rattachées. Les charges d'exploitation représentent 32 M€ dont 7,9 M€ de dotations aux amortissements, 9,4 M€ de dépréciations. Les charges financières sont de 11,9 M€ dont 3,1 M€ de dépréciation sur titres de participations et les charges exceptionnelles sont de 1,9 M€.

La baisse des valeurs sur le marché de l'immobilier tertiaire s'est traduite pour la Société par une dépréciation de ses actifs immobiliers et titres de participations dans ses filiales de 12,5 M€ au total impactant à due concurrence le résultat net comptable.

De ce fait, le résultat d'exploitation ressort en perte à -0,7 M€, le résultat financier à -4,9 M€, le résultat exceptionnel à -1,9 M€ et le résultat net comptable à -7,5 M€.

### **2.2.2 - Analyse de la croissance**

La Société a connu une croissance de son chiffre d'affaires, qui résulte de l'augmentation des revenus locatifs des immeubles en portefeuille. Cette augmentation provient principalement de la perception de loyers sur l'immeuble de Rueil 250 après ses travaux de rénovation dans le cadre du bail qui a pris effet au 1er février 2009 et de l'indexation globalement positive des loyers des autres actifs du portefeuille. La contribution de ses filiales au résultat global a en revanche été inférieure en 2009 comparativement à 2008, l'année 2008 ayant constaté au niveau d'une filiale la cession d'un immeuble avec dégagement d'une plus value significative.

### **2.2.3 - Analyse de la rentabilité**

La Société a réalisé au titre de l'exercice une perte nette comptable de -7,5 M€ après avoir pris en compte de l'ordre de 12,5 M€ de dépréciations sur ses actifs immobilisés et titres de participations et 7,9 M€ de dotations aux amortissements.

Le résultat social 2009 est donc fortement impacté par l'évolution de la valeur des actifs immobilisés qui a connu une nouvelle baisse significative après celle de 2008, du fait de la crise économique.

Les éléments d'exploitation restent satisfaisants, le chiffre d'affaire a continué à progresser au cours de l'exercice 2009 avec un excédent brut d'exploitation qui ressort à 16,7 M€.

### **2.2.4 - Analyse de la structure financière**

Le total des immobilisations est de 345,2 M€ en valeur nette comptable dont 48,9 M€ d'immobilisations incorporelles principalement constituées du prix d'acquisition de trois contrats de crédit bail et d'un droit au bail, 201,8 M€ d'immobilisations corporelles représentant en quasi-totalité la valeur nette comptable des immeubles (coûts historiques

après amortissements) détenus directement par la Société et 94.5 M€ d'immobilisations financières correspondant à la valeur historique des participations et créances rattachées de nos filiales.

La trésorerie disponible représente environ 72.1 M€ principalement placée en supports de placement obligataires, 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 2009 :

Participations	SCI 43 rue du Landy	SARL Maison Commune	SCI 19 Leblanc	SCI 54 Leclerc	SCI 738 Kermen	SCI Port Chatou	SCI St Leger	SCI Studios du Lendit 1
Siège	52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris							
Capital social	10 000 €	9 000 €	270 000 €	40 000 €	85 000 €	1 200 €	1 000 €	4 550 000 €
Capitaux autres que le capital social	0 €	2 807 759 €	0	0	0	0	0	0
Pourcentage du capital social détenu par la Société	99.99%	100.00%	99.99%	99.99%	99.99%	100.00%	99.9%	99.99%
Valeur comptable des actions détenues	<i>brute</i> 895 353	<i>brute</i> 3 471 589	<i>brute</i> 15 189 341	<i>brute</i> 1 710 846	<i>brute</i> 6 040 908	<i>brute</i> 3 428 019	<i>brute</i> 0	<i>brute</i> 4 549 900
	<i>nette</i> 895 353	<i>nette</i> 3 471 589	<i>nette</i> 12 543 163	<i>nette</i> 1 710 846	<i>nette</i> 5 559 057	<i>nette</i> 3 428 019	<i>nette</i> 0	<i>nette</i> 4 549 900
Montants des prêts et avances consenties en €	10 214 919	1 891 239	4 304 861	4 561 526	3 954 910		0	33 887 090
Chiffre d'affaires en € HT	1 094 050	527 834	2 394 553	1 330 889	1 045 183	429 459	0	néant
Résultat du dernier exercice en €	808 277	388 750	934 316	-253 948	541 416	399 429	-23	-20 365
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Sté au cours de l'exercice en €	808 196	183 949	934 315	- 253 948	541 415	399 096	-61	-20 365

## 2.4 - Informations sur les tendances

Les principales informations sur les tendances résultent généralement de consensus de place tels qu'exprimés par les principaux acteurs du secteur (CBRE, Atis Real, Kéops pour les intermédiaires) et organismes spécialisés tels que IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière) et IPD (Investment Property Databank).

La Société confronte également sa propre analyse avec un certain nombre d'intervenants (analystes financiers, banques d'investissement, etc.).

Les tendances qui s'appliquent à l'activité de la Société en ce début d'année 2010 sont les suivantes :

- **Marché locatif** : ce marché a connu une baisse des valeurs locatives, une baisse des volumes d'offre placée et une augmentation des taux de vacance au cours de l'année 2009. Ceci provient principalement de la dégradation générale de l'économie liée à la crise financière et non d'un ajustement de nature immobilière, l'importance des stocks ou l'offre de produits neufs ne constituant pas un facteur de déséquilibre. Pour 2010, le ralentissement économique continuera à peser sur les valeurs locatives, la diminution des loyers tertiaires devrait toutefois ralentir par rapport à la baisse constatée en 2009 et l'on devrait constater une nouvelle augmentation du taux de vacance en région parisienne qui le situera fin 2010

probablement aux environs de 8%. L'offre de nouveaux immeubles sera en très forte diminution à partir de fin 2010 et sur les deux années suivantes du fait de la raréfaction desancements de nouveaux projets depuis 2008.

Pour ce qui concerne la Société, les loyers pratiqués sont en adéquation avec les valeurs locatives de marché et ne devraient pas être remis en cause. La Société connaîtra un impact négatif de l'indexation de ses loyers à l'ICC pour l'année 2010 et les loyers prévisionnels pour l'année 2010 sur le patrimoine existant en exploitation au 31 décembre 2009 devrait représenter de l'ordre de 31 M€.

- Marché de l'investissement : ce marché a connu une baisse des volumes de transaction de 40% en 2009 par rapport à 2008. Cette baisse des volumes s'est accompagnée d'une nouvelle baisse des prix dans une fourchette comprise entre -5% et -15% suivant les catégories d'actifs et leur localisation. En 2010, les volumes de transaction devraient s'accroître tout en restant faibles par rapport aux années précédentes et les prix devraient commencer à se stabiliser.

La Société estime qu'elle ne devrait plus connaître en 2010, comme ce fut le cas en 2008 et 2009, d'ajustements de valeur significatifs sur son portefeuille. Elle entend profiter de la situation du cycle actuel pour renforcer son patrimoine en mettant en œuvre un programme d'acquisitions sélectives portant sur des actifs loués à rendements élevés.

- Marché de la dette bancaire : ce marché a connu une forte contraction de l'offre par les banques en 2008 et 2009. En 2010, le marché du crédit devrait toujours être assez contraint bien qu'en amélioration par rapport aux deux années précédentes. Le niveau des marges bancaires est en phase de stabilisation et le coût total de la dette bancaire devrait rester raisonnable, la Banque Centrale Européenne n'ayant pas envisagé à ce jour de modifier en profondeur sa politique monétaire. La Société bénéficiera de ses différents éléments dans le cadre de la mise ne place courant 2010 de nouveaux crédits bancaires.

- Marché action : ce marché a touché un plus bas en début d'année 2009 et a fortement rebondi au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2009. Il paraît hésitant en ce début d'année 2010 dans l'attente des résultats 2009 des sociétés et de leurs prévisions pour 2010. La Société s'inscrit dans cette tendance, présentant en ce début d'année au niveau de son cours de bourse, une décote de l'ordre de 17% par rapport à son ANR de liquidation par action. 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 264 M€ (après considération des OSRA en quasi-fonds propres) pour un portefeuille d'actifs de 426,5 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 40 M€ au-delà du portefeuille acquis ou en cours de développement.

Sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie d'une durée inférieure à 3 mois ressortent en fin d'exercice 2009 à 57 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 2010. Elle dispose par ailleurs de placements obligataires dont les échéances sont inférieures à un an pour un montant de 13 M€.

Au 31 décembre 2009, l'endettement brut de la société s'établit à 214 millions d'euros. Cet endettement est couvert à taux fixe à hauteur de 90%, sa durée moyenne est de 4,8 ans et son coût moyen pour 2009 s'établit à 4.5 %.

Son ratio Loan to Value (dette financière nette / valeur des actifs hors droits) ressortait à 33.6%.

En ce début 2010, la Société dispose par ailleurs de lignes de crédit non tirées pour un montant de 27 M€.

## 3. Gouvernement d'entreprise

### 3.1 - Direction de la Société

Cf. Partie I, Section 2 – Direction et contrôle de la Société, page 6, pour une description du parcours professionnel du Président Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

#### *Direction générale*

##### **Modalités d'exercice**

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

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

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

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

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

##### **Directeur général**

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

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

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

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

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

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

##### **Directeurs Généraux Délégués**

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

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

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

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

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

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

## **Rémunération des dirigeants**

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

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

## **Cumul des mandats**

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

## **3.2 - Conseil d'administration**

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

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

**Jean-Paul DUMORTIER** : 61 ans, 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris

Président du Conseil d'Administration (6 ans - nommé le 8 juillet 2005), Directeur Général (6 ans - nommé le 8 juillet 2005), Nombre d'actions détenues : 4 691

- Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société :

Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, Administrateur de la Banque Populaire Rives de Paris. Administrateur de la SOVAFIM.

- Mandats et fonctions exercés au cours des quatre (4) années précédentes :

2006, 2007, 2008 : Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, Administrateur de la Banque Populaire Rives de Paris. Administrateur de la SOVAFIM.

2005 : Président de la Compagnie EMGP, Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Administrateur de la Banque Populaire Rives de Paris.

**Didier BRETHERS** : 51 ans, 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris

Administrateur (6 ans - nommé le 8 juillet 2005), Directeur Général Délégué (6 ans - nommé le 8 juillet 2005)

Nombre d'actions détenues : 4 048

- Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société :

Président de la SAS ABCD Invest

- Mandats et fonctions exercés au cours des quatre (4) années précédentes : 2005, 2006, 2007, 2008 : Président de la SAS ABCD Invest

**Patrick BEGHIN** : 62 ans, 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris

Directeur Général Délégué (6 ans - nommé le 8 novembre 2005)

Nombre d'actions détenues : 4 040

- Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société : Néant.

- Mandats et fonctions exercés au cours des quatre (4) années précédentes : 2006, 2007, 2008 : Néant

2005 : Directeur général délégué de la compagnie EMGP

**Robert K. SURSOCK** : 65 ans, 17, avenue George V 75008 Paris

Administrateur (6 ans - nommé le 8 juillet 2005)

Nombre d'actions détenues : 1

- Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société :

Président Directeur Général de PrimeCorp Finance SA (France), Président PremiaCorp S.A. (Luxembourg) I.T. Investment Company SAE (Cairo), Administrateur, I.T. Telecom Ventures Partners (Luxembourg), 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 P & C Energy Procurement Services Limited, Directeur Growthgate Fund, Directeur

- Mandats et fonctions exercés au cours des quatre (4) années précédentes : 2008 : Président de PremiaCorp S.A. (Luxembourg), Président Directeur Général de PrimeCorp Finance S.A., Administrateur de PrimeCorp Participation (Luxembourg), Directeur de Prime Management Company, Directeur de P & C Energy Procurement Services Limited, Directeur de Jabre Capital Partners (CAYMAN) Limited, Directeur de JabCap Mangousta Fund Limited, Directeur de JabCap Mangousta Master Fund Limited, Directeur de Prime JabCap Diversified Fund, Administrateur de I.T. Investment Company SAE  
 2007 : Administrateur de I.T. Investment Company SAE (Cairo), Administrateur de Arab Gateway Fund Ltd. (BVI), Administrateur de PrimeCorp Participation (Luxembourg), Directeur de Jabre Capital Partners (CAYMAN) Limited, Directeur de Prime JabCap Diversified Fund, Directeur de Prime Management Company, Administrateur de Zad Capital Partners (Bahrain), Directeur de P & C Energy Procurement Services Limited, Directeur de Growthgate Fund, Directeur, HFSM (HSBC Dubai)  
 2005 et 2006 : Président de PremiaCorp SA (Luxembourg), Administrateur de PrimeCorp Participation (Luxembourg), Administrateur de IT Investment Cie SAE (Egypte), Administrateur de HSBC Financial Services Middle East (Dubai), Administrateur de Arab Gateway Fund Ltd, Administrateur de Zad Capital Partners (Barhein)

**Bernard MAILLET** : 62 ans, 254, rue du Fg Saint-Honoré 75008 Paris

Administrateur (6 ans - nommé le 8 juillet 2005)

Nombre d'actions détenues : 421

- Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société :

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

- Mandats et fonctions exercés au cours des quatre (4) années précédentes :

2008 : 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

2007 : Gérant de la société civile immobilière France Opéra Paris, Co gérant de la société Atland Asnières Château

2006 : Gérant de la société FRANCE OPERA PARIS, Directeur Commercial de la société B.M. finance et investissements, Président de la HOLDING WILSON 250

2005 : Gérant de la société civile immobilière France Opéra Paris, Directeur Commercial de la société B.M. finance et investissements

**Serge BAYARD** : 47 ans, 3 bis rue Louis Braille - 75012 paris

Administrateur (6 ans - nommé le 28 octobre 2005)

Nombre d'actions détenues : 1

- Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société :

LA BANQUE POSTALE Directeur de la Stratégie et Membre du Conseil de surveillance depuis le 24/04/09, CIOGER Membre du Conseil de surveillance depuis le 8/06/09, XANGE PRIVATE EQUITY Représentant permanent de SF2, membre du Conseil de surveillance depuis le 6/04/09, LA BANQUE POSTALE ASSURANCES IARD Représentant permanent de SF2, membre du Conseil de surveillance du 14/09/09 au 10/12/09, Administrateur et membre du Comité financier depuis le 10/12/09, LBP CONSULTANTS Président depuis le 31/07/09, SA DE GESTION IMMOBILIERE Administrateur,

- Mandats et fonctions exercés au cours des quatre (4) années précédentes : 2008 : 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.

2006, 2007 : 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

2005 : Administrateur de la société ALIS, Président du comité consultatif des investisseurs du fonds d'investissement FIDEPP

**Evelyn CHOW** : 35 ans, 50, Sloane Street, Flat 27 Londres SW1X 9SN - Royaume-Uni

Administrateur (6 ans - nommée le 28 octobre 2005)

Nombre d'actions détenues : 1

- Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société :

Eurozone Capital S.A, Eurozone Asset Management S.L., Crown Westfalen Investments Sarl, Crown Westfalen Investment Advisors Ltd.

- Mandats et fonctions exercés au cours des quatre (4) années précédentes : 2006, 2007, 2008 : Administrateur d'Eurozone Capital S.A. et d'Eurozone Asset Management S.L 2005 : Néant

**Barthélémy RAYNAUD** : 66 ans, 37, boulevard Beaumarchais - 75003 Paris

Administrateur (6 ans - nommé le 28 octobre 2005)

Nombre d'actions détenues : 1

- Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société :

Président de BR Immobilier Conseil SARL

- Mandats et fonctions exercés au cours des quatre (4) années précédentes : 2007, 2008 : Gérant de BR Immobilier Conseil SARL. 2006 : Néant

2005 : Groupe des CAISSES D'ÉPARGNE, FONCIER SERVICES IMMOBILIERS : Président du Directoire,

CILOGER : Président du Conseil de Surveillance, CRÉDIT FONCIER REIM (SAS) : Président,

GESTRIMELEC : Administrateur, KEOPS SERVICES : Président Directeur Général, GESTRIM : Membre du Conseil de Surveillance, ICADE EMGP : représentant du Crédit Foncier, Administrateur

**Bruno de SCORBIAC** : 44 ans, 4 bis avenue Pasteur 92400 Courbevoie

Administrateur (6 ans - nommé le 28 octobre 2005)

Nombre d'actions détenues : 1

- Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société :

Directeur financier de Neuflyze Vie, Président de la SICAV NOAM Sécurité

- Mandats et fonctions exercés au cours des quatre (4) années précédentes :

2008 : Directeur financier de Neuflyze Vie, Président de la SICAV NOAM Sécurité

2007 : Directeur du contrôle de gestion du groupe Neuflyze OBC, Président de la SICAV NOAM Sécurité

2006 : Directeur du contrôle de gestion du Groupe Neuflyze Vie, Directeur du contrôle de gestion du groupe Neuflyze OBC, Président de la SICAV NOAM Sécurité

2005 : Directeur du contrôle de gestion du Groupe Neuflyze Vie, Membre du Directoire de Neuflyze Private Asset, Président de la SICAV Placement Court terme Première

**PREDICA** : 50-56, rue de la Procession 75015 Paris

Administrateur (6 ans - nommé le 9 février 2005), représentée par Madame Françoise DEBRUS

Nombre d'actions détenues : 256 362

- Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société :

Représentant de Prédica, Membre du Conseil de surveillance de Foncière des Régions, Administrateur d'Altaréa, membre du conseil de surveillance Foncière Développement logement et Membre du conseil de surveillance de Foncière des Murs.

- Mandats et fonctions exercés au cours des quatre (4) années précédentes : 2008, 2007, 2006 et 2005, Administrateur SOCADIF (filiale de la Caisse Régionale de Crédit Agricole de Paris Ile-de-France), Administrateur de la SICAV Portfolio Stratégie de CAAM

**Pieter HAASBROEK** : 61 ans, Beatrixlaan 2, Doorn Pays-Bas

Administrateur (6 ans - nommé le 26 avril 2006)

Nombre d'actions détenues : 1

- Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société :

Membre du conseil d'Eurocommercial Properties N.V.

- Mandats et fonctions exercés au cours des quatre (4) années précédentes : 2008 : Eurocommercial Properties

2007 : néant. 2005, 2006 : Directeur d'Inflation Exchange Fund Participatie VI b.v., Administrateur de la Société Icade - Foncière des Pimonts.

### *Expertise et expérience des administrateurs*

#### **Serge Bayard**

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

#### **Evelyn Chow**

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

### **Bernard Maillet**

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

### **Françoise Debrus**

Depuis mars 2009, Directeur des investissements de Prédica. Entrée en 1987 dans le groupe Crédit Agricole, elle occupait à partir de janvier 2005 les fonctions de Directeur financier de la Caisse Régionale de l'Ile-de-France. Diplômée de l'Ecole nationale du génie rural des eaux et des forêts et de l'Institut national agronomique Paris-Grignon.

### **Barthélemy Raynaud**

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

### **Bruno de Scorbiac**

Directeur Financier de Neulize Vie. A débuté en 1990 en tant que chargé de mission à la Direction Internationale des AGF. En 1994, rejoint AGF Union Fénix à Madrid en tant que responsable de l'administration des investissements puis directeur du contrôle de gestion à partir de 1996. En 2000, directeur financier de Banque AGF à Paris. Rejoint le groupe Neulize OBC filiale d'ABN AMRO en 2002 en tant que directeur financier de Neulize Vie. Diplômé d'une maîtrise en droit des affaires et de l'IAE.

### **Robert K. Sursock**

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

### **Pieter Haasbroek**

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

### **Contrats entre les administrateurs ou les dirigeants et la Société**

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

### **3.2.2 - Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration**

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) 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 (1) action.

#### **Organisation du Conseil d'administration**

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

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

#### **Délibérations du Conseil d'administration**

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

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

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

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

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

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

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

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

#### **Pouvoirs du Conseil d'administration**

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

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

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **A la connaissance de la Société :**

- il n'existe aucun lien familial entre les administrateurs de la Société ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- aucun administrateur n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années ; et
- aucun administrateur n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

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

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

- > le rapport du groupe de travail présidé par M. Bouton "Pour un meilleur gouvernement des entreprises cotées" du 23 septembre 2002 (le "Rapport Bouton") ;
- > le "principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation des rapports conjoints de l'AFEP et du MEDEF de 1995, 1999 et 2002", publiés par ces deux organismes le 20 octobre 2003 (les "Recommandations MEDEF-AFEP") ; et
- > le Code de Déontologie de l'Institut français des administrateurs (IFA) en date du 25 mars 2004 (le "Code de déontologie de l'IFA").

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

La Société a par ailleurs adhéré au « Code de Déontologie des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) » édité par la FSIF le 26 juin 2008, et l'a complété d'un ensemble de règles de conduite destinées principalement à son personnel et aux sociétés extérieures qui agissent en son nom, suivant un « code » adopté par son Conseil d'administration lors de sa réunion du 4 février 2010.

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

### ***a) Missions***

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

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

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

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

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

### **Loyauté et bonne foi :**

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

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

### **Professionalisme et implication :**

Les membres du Conseil d'administration :

(i) s'engagent à consacrer à leurs fonctions le temps et l'attention nécessaires,

(ii) doivent être assidus et participer, sauf impossibilité, à toutes les réunions du Conseil d'administration et des Comités dont ils sont membres,

(iii) s'informent sur les métiers et les spécificités de l'activité de la Société, ses enjeux et ses valeurs,

(iv) s'attachent à mettre à jour les connaissances qui leur sont utiles pour le bon exercice de leur mission,

(v) sont tenus de demander et de faire toutes diligences pour obtenir dans les délais appropriés les éléments qu'ils estiment indispensables à leur information pour délibérer au sein du Conseil d'administration en toute connaissance de cause.

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

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

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

### ***b) Bilan d'activité***

Voir ci-après, Partie IV, Section 11 – Rapport du Président du Conseil sur l'organisation des travaux du Conseil d'administration sur les procédures de contrôle et de gestion des risques, page 186.

## **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. En date du 4 février 2010, il a en outre adopté un règlement intérieur pour son comité d'audit, conformément aux termes de l'ordonnance n°2008-1278 du 8 décembre 2008. Le mode de fonctionnement et les missions de ces comités sont détaillés ci-dessous.

### ***a) Comité d'audit et de suivi des risques***

Le Comité d'audit et de suivi des risques est composé de deux administrateurs dont un indépendant : Monsieur Serge Bayard, président du comité, et Monsieur Bruno de Scorbiac.

Le comité d'audit et de suivi des risques a pour mission générale d'assister le Conseil d'administration dans le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations financières et comptables.

Il est notamment chargé d'assurer le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière ;
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes ;
- de l'indépendance des commissaires aux comptes.

Dans le cadre des attributions précitées, le comité d'audit et de suivi des risques est chargé :

- d'émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation, sur leur rémunération, s'assurer de leur indépendance et veiller à la bonne exécution de leur mission ;
- de fixer les règles de recours aux commissaires aux comptes pour des travaux autres que le contrôle des comptes et en vérifier la bonne application ;
- d'assurer le suivi du contrôle par les commissaires aux comptes des comptes sociaux et consolidés de la Société ;
- d'examiner les hypothèses retenues pour les arrêtés de comptes, étudier les comptes sociaux de la Société et les comptes consolidés annuels et semestriels avant leur examen par le Conseil d'administration, en ayant pris connaissance régulièrement de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements figurant dans les comptes annuels de la Société ;
- d'examiner les programmes annuels de travaux des auditeurs externes et internes ;
- d'être régulièrement informé des travaux d'audit, examiner le rapport d'audit interne et les autres rapports (commissaires aux comptes, rapport annuel, etc.) ;
- d'examiner la pertinence du choix des principes et méthodes comptables ;
- à la demande du Conseil d'administration, d'examiner les opérations majeures envisagées par la Société ;
- de prendre connaissance de l'état annuel des contentieux importants ;

Le Comité d'audit et de suivi des risques se réunit au moins deux (2) 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 2009, le Comité d'Audit et des Risques s'est réuni deux (2) fois, le 22 juillet 2009 pour l'arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2009 (deux membres sur deux présents) et le 2 février 2010 pour l'arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009 (deux membres sur deux présents).

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

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le Comité des Rémunérations s'est réuni une fois le 5 novembre 2009.

Trois membres sur trois étaient présents.

### *c) Comité d'Investissement*

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

Le Comité d'Investissement assiste le Conseil d'administration en assurant un suivi de la stratégie d'investissements et de cessions de la Société et en étudiant les principales opérations. Il a pour mission d'étudier et d'émettre un avis sur tout

projet d'investissement supérieur à 20 M€. Un dossier comprenant les aspects commerciaux, juridiques, techniques et financiers (calcul sur la rentabilité future des projets) est transmis aux membres du Comité d'investissement préalablement à toute réunion.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le Comité d'investissement s'est réuni une fois le 16 décembre 2009. Cinq membres sur cinq étaient présents.

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

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

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

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

Le plan de rémunération des mandataires sociaux est conforme à la Recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers sur les rémunérations des mandataires sociaux en date du 22 décembre 2008.

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

Le 16 décembre 2009, le Conseil d'administration a fixé le montant des rémunérations variables et le nombre d'actions gratuites devant être octroyées aux dirigeants mandataires sociaux, selon les critères adoptés lors de sa réunion du 12 décembre 2008 ci-après rappelés.

##### a) Montants

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

##### Monsieur Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général :

Jean Paul Dumortier Président Directeur Général	2008	2009
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillée ci-après)	201 600 €	219 944 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillée ci-après)	161 568 €	69 020 €
<b>TOTAL</b>	<b>363 168 €</b>	<b>288 964 €</b>

Jean Paul Dumortier Président Directeur Général	Exercice 2008		Exercice 2009	
	montants dus	montants versés	montants dus	montants versés
rémunération fixe (brut)	175 000 €	175 000 €	183 750 €	183 750 €
rémunération variable	21 600 €	21 600 €	16 000 €	16 000 €
prime d'intéressement			13 594 €	13 594 €
rémunération exceptionnelle				
jetons de présence	5 000 €	5 000 €	6 600 €	6 600 €
avantage en nature				
Total	201 600 €	201 600 €	219 944 €	219 944 €

Actions Gratuites attribuées	Plan et date	Nombre	Valorisation	date d'acquisition	date de disponibilité
Exercice 2009	CA 16/12/2008	680	69 020 €	16/12/2011	16/12/2013
Exercice 2008	CA 12/12/2008	1 836	161 568 €	12/12/2010	12/12/2012

**Monsieur Didier Brethes, Directeur Général Délégué :**

Didier Brethes Directeur Général Délégué	2008	2009
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillée ci-après)	166 600 €	183 194 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice détaillée ci-après)	137 808 €	58 870 €
TOTAL	304 408 €	242 064 €

Didier Brethes Directeur Général Délégué	Exercice 2008		Exercice 2009	
	montants dus	montants versés	montants dus	montants versés
rémunération fixe (brut)	140 000 €	140 000 €	147 000 €	147 000 €
rémunération variable	21 600 €	21 600 €	16 000 €	16 000 €
prime d'intéressement			13 594 €	13 594 €
rémunération exceptionnelle				
jetons de présence	5 000 €	5 000 €	6 600 €	6 600 €
avantage en nature				
Total	166 600 €	166 600 €	183 194 €	183 194 €

Actions Gratuites attribuées	Plan et date	Nombre	Valorisation	date d'acquisition	date de disponibilité
Exercice 2009	CA 16/12/2009	580	58 870 €	16/12/2011	16/12/2013
Exercice 2008	CA 12/12/2008	1 566	137 808 €	12/12/2010	12/12/2012

**Monsieur Patrick Béghin, Directeur Général Délégué :**

Patrick Béghin                      Directeur Général Délégué	2008	2009
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillée ci-après)	161 600 €	176 594 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice détaillée ci-après)	137 808 €	58 870 €
<b>TOTAL</b>	<b>299 408 €</b>	<b>235 464 €</b>

Patrick Béghin Directeur Général Délégué	Exercice 2008		Exercice 2009	
	montants dus	montants versés	montants dus	montants versés
rémunération fixe (brut)	140 000 €	140 000 €	147 000 €	147 000 €
rémunération variable	21 600 €	21 600 €	16 000 €	16 000 €
prime d'intéressement			13 594 €	13 594 €
rémunération exceptionnelle				
jetons de présence				
avantage en nature				
<b>Total</b>	<b>161 600 €</b>	<b>161 600 €</b>	<b>176 594 €</b>	<b>176 594 €</b>

Actions Gratuites attribuées	Plan et date	Nombre	Valorisation	date d'acquisition	date de disponibilité
Exercice 2009	CA 16/12/2009	580	58 870 €	16/12/2011	16/12/2013
Exercice 2008	CA 12/12/2008	1 566	137 808 €	12/12/2010	12/12/2012

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

Les actions gratuites attribuées aux termes du plan d'attribution mis en œuvre au mois de décembre 2006 ont été acquises définitivement le 19 décembre 2008, et seront disponibles le 19 décembre 2010.

Les actions gratuites attribuées aux termes du plan d'attribution mis en œuvre au mois de décembre 2007 ont été acquises définitivement le 18 décembre 2009, et seront disponibles le 18 décembre 2011.

Les mandataires sociaux sont tenus de conserver au minimum 40 % desdites actions jusqu'à la fin de leur mandat.

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

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

**Historique des attributions et information sur les souscriptions**

Date assemblée	08/07/2005
Nombre total d'actions pouvant être souscrites	400 000
dont pouvant être souscrites par les mandataires sociaux	
- Jean Paul Dumortier	68 116
- Didier Brethes	55 141
- Patrick Béghin	19 035

- Bernard Maillet	51 508
- Robert K. Sursock	41 601
point de départ des BSA	01/01/2009
date d'expiration	31/12/2013
Prix de souscription (base ANR juillet 2005)	94,86 €
Modalité d'exercice	suivant critère de seuils volume du portefeuille d'actifs
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2009	0
nombre cumulé de BSA annulés ou caduques	0
BSA restant en fin d'exercice	400 000

### *b) Rappel des critères de détermination de la rémunération variable*

Lors de sa réunion du 12 décembre 2008, le Conseil d'administration a adopté, conformément aux recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008, un plan de rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux sur trois années, de 2009 à 2011.

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

- d'une part, un bonus déterminé en fonction de critères financiers, et
- d'autre part, l'attribution d'actions gratuites selon ces mêmes critères financiers.

#### **Bonus et actions gratuites obtenus en considération de critères financiers**

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

(i) l'ANR de liquidation par action tel que communiqué par la Société à la date de clôture après retraitement des OSRA en actions.

(ii) le bénéfice net par action : il sera retenu le bénéfice net avant dotation ou reprise aux provisions pour dépréciations d'actifs, tel que déterminé au niveau des comptes sociaux de la Société, divisé par le nombre d'actions émises par la société, en moyenne pondérée sur l'année.

(iii) le cours de bourse ; il sera retenu le cours de bourse moyen de décembre.

(iv) le rendement de l'action : il sera retenu le pourcentage représenté par le dividende par action proposé par le Conseil au titre de l'exercice concerné divisé par le cours de bourse moyen de décembre du même exercice.

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

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

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

Critères de déclenchement pour 2009	ANR par action (€)	Bénéfice net par action (€)	cours de bourse (€)	rendement de l'action (%)
à 80 %	> = 129	> = 5,20	> 113	> 4.2%
à 100 %	> = 136	> = 5.85	> 130	> 4.6%
Pondération de chaque critère	30%	30%	20%	20%

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

**Pour l'exercice 2009, le montant maximal du bonus et le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué s'établissait comme suit :**

	Bonus maximal	Actions gratuites (nbre)
Jean-Paul Dumortier	80.000 €	3.400
Didier Brethes	80.000 €	2.900
Patrick Béghin	80.000 €	2.900

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

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société, lors de sa réunion du 23 mars 2009, a fixé le montant global annuel des jetons de présence alloués aux membres du conseil d'administration à hauteur de soixante dix mille euros (70.000€).

Conformément aux dispositions de l'article L.225-45 du Code de commerce, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 16 décembre 2009, a décidé la répartition suivante des jetons de présence entre ses membres, en fonction de leur participation aux réunions du Conseil, et aux comités d'investissement, d'audit, et des nominations et des rémunérations.

Les montants de jetons de présence versés ont été de 60.000 € en 2008 et de 70 000 € en 2009. Le détail des jetons versés aux mandataires sociaux non dirigeants est donné ci-après, l'information relative aux mandataires sociaux dirigeants est détaillée au paragraphe 3.3.2 ci-dessus.

Tableau des jetons de présence et autres rémunérations des mandataires sociaux non dirigeants		
	exercice 2008	exercice 2009
Evelyn Chow	5 500	7 180
Serge Bayard	7 500	7 180
Bernard Maillet	6 500	7 180
Barthélémy Raynaud	4 000	5 500
Bruno de Scorbiac	7 500	7 180
Robert K. Sursock	4 000	1 100
Françoise Debrus		4 400
Laurent Cazelles	2 000	1 100
Pieter Haasbroek	13 000	15 980
	50 000	56 800

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

### 3.3.4 - Montant des engagements de retraites et autres avantages

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

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

Aucune provision n'a en conséquence été constituée à ce titre dans les comptes 2009.

### 3.3.5 - Options de souscription d'actions des dirigeants

Aucun plan d'attribution d'options de souscription d'actions n'est en place au sein de la Société.

## 4. Salariés et environnement

### 4.1 - Informations sociales

#### 4.1.1 - Effectifs du Groupe

Au 31 décembre 2009, l'effectif de la Société s'élevait à quatorze (14) personnes dont trois (3) mandataires et onze (11) salariés.

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

##### *Accords d'intéressement – PEE*

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

De façon schématique, cet accord d'intéressement prévoit l'attribution d'une prime d'intéressement au profit des salariés et mandataires sociaux de la Société sous condition d'atteinte d'objectifs de performance calculés au niveau de l'excédent brut d'exploitation consolidé du groupe Foncière Paris France.

L'intéressement représente 0.45% de l'EBE consolidé, sous réserve que le seuil annuel ait été dépassé et est plafonné au maximum à 11% du total de la rémunération brute annuelle.

Cet intéressement est réparti sur l'ensemble des salariés et mandataires sociaux au prorata de deux critères :

- 15% suivant le temps de présence annuel de chacun
- 85% proportionnellement à la rémunération de chacun

Par ailleurs, l'intéressement d'un salarié ne peut être supérieur à la moitié du montant du plafond annuel moyen, retenu pour le calcul des cotisations de Sécurité Sociale (PASS), et l'intéressement d'un mandataire social ne peut être supérieur à celui du salarié le mieux servi.

Cet accord d'intéressement a donné lieu à versement en mars 2009 au titre de l'exercice 2008, d'un montant total d'intéressement de 110 311 €.

Il ne donnera pas à versement au titre de l'exercice 2009, l'objectif n'ayant pas été atteint.

La Société a ouvert un Plan d'Epargne Entreprise au profit des salariés et mandataires sociaux de la Société.

Ce plan est géré par BNP Paribas et offre la possibilité d'investissement sous forme de placements multi-support (sicav actions, obligataire, et monétaire).

Il ne fait l'objet d'aucun abondement de la part de la Société qui prend seulement en charge les frais de gestion des comptes individuels ouverts au profit de son personnel.

## *Options de souscription d'actions*

Il n'y a pas de plan d'option de souscription d'actions qui soit en cours à la date du 31 décembre 2009.

## *Attribution d'actions gratuites*

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

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

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

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

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

Les actions gratuites attribuées devant, conformément aux dispositions du code de commerce, être acquises définitivement par leurs attributaires à l'issue d'une période de deux (2) ans à compter de leur attribution, le Conseil d'administration de la Société a, lors de sa réunion du 16 décembre 2009, en application de la délégation de compétence accordée par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 17 mars 2009, dans sa 13ème résolution, mis en œuvre une augmentation de capital requise et a pris acte de l'acquisition définitive par leurs attributaires des actions gratuites attribuées au titre de l'exercice 2007, à la date du 18 décembre 2009. (Cf pour l'augmentation de capital en résultant, Partie II, paragraphe 1.1.2 – Augmentation du capital de la Société, page 52, à la suite de l'acquisition des Actions Gratuites 2007 par leurs attributaires)

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

Le Conseil, usant de la faculté qui lui avait été accordée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 20 mars 2008, a, lors de sa réunion du 12 décembre 2008, procédé à l'attribution de 2.916 actions gratuites au profit des salariés de la Société.

### **Attribution d'actions gratuites au titre de l'exercice 2009**

Le Conseil, usant de la faculté qui lui avait été accordée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 17 mars 2009, a, lors de sa réunion du 16 décembre 2009, procédé à l'attribution de 1.280 actions gratuites au profit des salariés de la Société.

## **Critères et conditions d'attribution des actions gratuites**

### *Nature des actions gratuites*

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

### *Modalités applicables aux actions gratuites*

- Durée de la période d'acquisition des actions gratuites

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

- Durée de la période de conservation des actions gratuites

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

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

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

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

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

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

### **Proposition du Conseil d'administration pour la mise en place d'un plan d'attribution d'actions gratuites au sein de la Société au titre de l'exercice 2010**

Le Conseil d'administration décidera de l'attribution d'actions gratuites au titre de l'exercice 2010 sur la base de la délégation de compétence qui lui a été accordée par l'assemblée générale des actionnaires du 16 mars 2010.

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

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

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

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

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

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

Pour la description de l'accord d'intéressement et du Plan Epargne Entreprise mis en place au sein de la Société, cf. Partie II, paragraphe 4.1.2, page 74 – Accords de participation, options de souscription d'actions et actions gratuites des salariés de la Société

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

### **4.2 - Informations environnementales**

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

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

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

Son activité principale qui consiste à donner à bail, est essentiellement financière et n'est pas visée par les prescriptions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce et du décret 2002-221 du 20 février 2002 relatif aux différentes informations à donner en matière environnementale (consommations de ressources, eau, matière premières, énergie, rejets dans l'eau, l'air, le sol et les déchets, mesures prises pour limiter les atteintes à l'environnement, les provisions et garanties pour risque en matière environnementale).

La Société reste particulièrement attentive au respect de toute réglementation (amiante, plomb, installations classées, etc...) dans la gestion et l'exploitation de ses patrimoines immobiliers tant dans ses propres obligations que vis-à-vis de celles de ses locataires.

Les immeubles du Groupe comportant des installations classées et/ou des matériaux comprenant de l'amiante qui sont listés ci-après (Partie II, Section 5, paragraphe 5.2.1 – Risques industriels et environnementaux, page 78), font l'objet de suivis suivant la réglementation en vigueur.

Pour une description détaillée de la démarche de la Société au regard du développement durable, cf. Partie I, section 7, page 48 – Développement durable.

## 5. Perspectives et gestion des risques

### 5.1 – Perspectives

#### *Changement significatif de la situation financière ou commerciale*

La Société n'a pas connu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis le 31 décembre 2009.

#### *Stratégie d'investissement*

Voir ci-dessus Partie I, Sous-section 5.3 – Stratégie du Groupe, page 18.

#### *Développement*

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

Au 31 décembre 2009, le patrimoine immobilier de la Société représentait une valeur économique de liquidation de 426.5 M€.

La Société poursuivra en 2010, les deux programmes de constructions nouvelles qui ont été engagées courant 2008 et 2009 et dont l'achèvement est prévu dans le courant du 2<sup>ième</sup> semestre 2010. Le budget de travaux restant à engager au titre de ces deux opérations était de 32 M€ au 31 décembre 2009.

Par ailleurs, la Société saisira les opportunités d'acquisition qui pourraient se présenter en 2010 au regard de ses critères d'investissement et en fonction des moyens financiers immédiatement disponibles ou qu'elle pourrait valablement mobiliser à court terme.

##### **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.

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

Pour une description détaillée du régime fiscal applicable à la Société et au Groupe, Cf ci-dessus Partie I, paragraphe 5.4 - Réglementation relative au statut SIIC, page 22, et ci-après Partie II, Section 6.3, paragraphe 6.3.1 – Politique de distribution des dividendes, page 93.

## 5.2 - Facteurs de risques et assurances

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

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ou sur ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

### 5.2.1 - Risques industriels et environnementaux

#### *a) Risques liés au Groupe et à son organisation*

Le Groupe se compose actuellement de la Société et de neuf (9) filiales (voir ci-dessus Partie I, Section 8, page 50 – Organisation juridique et Partie II, Sous-section 2.3, page 58 – 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.

#### *b) Risques liés à l'activité de la Société*

##### **Risques liés à l'environnement économique**

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

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

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

- la conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande de nouvelles surfaces de bureaux et affecter à ce titre le taux d'occupation des immeubles détenus par la Société ;
- la capacité de la Société à augmenter ses loyers, voire à les maintenir, à l'occasion des renouvellements de baux dépend principalement de la valeur locative de marché ;
- une dégradation prolongée des conditions économiques pourrait entraîner une augmentation du taux de vacance des actifs de la Société, ce qui aurait un impact défavorable sur les revenus locatifs et le résultat d'exploitation de la Société en raison, d'une part, de l'absence de revenus locatifs et, d'autre part, de l'augmentation des coûts non refacturés liés aux espaces vacants ;
- la rentabilité de l'activité locative de la Société dépend également de la solvabilité de ses locataires. En période de conjoncture économique difficile, certains locataires pourraient avoir des retards ou être en défaut de paiement, ou encore connaître des difficultés financières.

- les variations à la baisse des indices sur lesquels sont indexés la plupart des loyers des baux de la Société ou le changement des indices utilisés à cette fin pourraient également peser sur les revenus locatifs de la Société. La mise en place d'un nouvel indice, l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) qui pourrait être applicable sur accord des parties aux surfaces de bureaux et locaux d'activités en France pourrait également avoir un impact sur l'évolution future des loyers par comparaison avec celle qu'aurait produite l'ICC. Ce nouvel indice a été conçu pour diminuer la volatilité constatée ces dernières années sur l'ICC. L'ILT est en effet composé pour 50 % de la moyenne annuelle de l'IPC (indice des prix à la consommation, hors tabac et loyer), pour 25 % de la moyenne annuelle de l'ICC (indice du coût de la construction) et pour 25 % du taux de croissance annuelle du PIB en valeur.
- la valeur du portefeuille immobilier de la Société dépend également de nombreux facteurs dont le niveau de l'offre et la demande sur le marché, facteurs qui évoluent eux-mêmes en fonction de l'environnement économique général. Le niveau des revenus locatifs de la Société et ses résultats, la valeur de son patrimoine et sa situation financière, ainsi que ses perspectives de développement pourraient se trouver affectés à la baisse en cas d'évolution défavorable de ces facteurs.

Des tests de sensibilité à ces risques ont été effectués et se trouvent au point 32 de l'annexe des comptes consolidés, page 142.

### **Risques liés à l'environnement concurrentiel**

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

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

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

### **Risques liés au marché de l'immobilier tertiaire**

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

Une hausse (ou une baisse) des valeurs locatives provenant de l'application de l'indice du coût de la construction se traduirait par une hausse (ou une baisse) à court terme (suivant les dates applicables lors des dates d'indexation annuelle) du chiffre d'affaires de la société et de la valeur de ses actifs, dans la mesure où les taux de capitalisation resteraient constants. L'impact de l'indexation sur le chiffre d'affaire ne serait pas de même ampleur, surtout en cas de baisse, compte tenu de clauses spécifiques existantes dans certains baux et qui prévoient selon les cas, des limitations à la hausse (ou à la baisse), de l'application de l'indice ICC pour la révision des loyers.

Une hausse (ou une baisse) des valeurs locatives provenant d'une hausse (ou d'une baisse) 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 (ou supérieur) aux valeurs locatives de marché, la Société pourrait connaître progressivement dans le temps, une augmentation (ou une baisse) de son chiffre d'affaires lors de renouvellement de baux ainsi que sur la valeur économique de ses actifs (du fait d'une appréciation (ou dépréciation) en valeur actualisée par l'expert immobilier de la reversion, ou diminution locative potentielle).

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.

Des tests de sensibilité à ces risques ont été effectués et se trouvent au point 32 de l'annexe des comptes consolidés, page 142.

### **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 plus de 180 locataires, représentant un chiffre d'affaires en base annuelle 2009 de 30.8 M€. Sur la base du portefeuille d'actifs immobiliers existant à la date du 31 décembre 2009, la dépendance de la Société à l'égard de ses premiers locataires se présente comme suit :

- les dix (10) premiers locataires représentent environ 17 M€ en base annuelle soit 55 % du chiffre d'affaires total.

L'échéance normale de ces baux permet 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 à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement).

### **Risques liés à la dépendance de la Société à toute marque, brevet, licence**

La Société n'exploite aucune marque, brevet ou licence, et considère en conséquence ne pas être dépendante à l'égard d'une marque, brevet, ou licence dans le cadre de son activité, ou au regard de sa rentabilité.

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

L'attractivité du portefeuille immobilier et de ses revenus locatifs ainsi que sa valorisation peuvent être affectés par la perception que les locataires existants ou potentiels ont des immeubles, c'est-à-dire le risque que ces locataires potentiels jugent la qualité, la propreté et/ou la sécurité des immeubles insuffisantes. Une situation de ce type amènerait la Société à accroître ses coûts d'entretien voire de rénovation, sans avoir nécessairement la possibilité de les répercuter totalement auprès de ses clients.

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

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

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

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

### **Risques liés à la commercialisation des actifs**

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

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

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

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

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

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

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

### **Risques liés aux acquisitions**

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

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

### **Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs**

Le portefeuille de la Société est évalué tous les six mois par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I et du rapport COB de février 2002. Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS). L'approche de la valeur vénale est approchée suivant la méthode du « Discounted Cash Flow » avec un recouplement 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).

Des tests de sensibilité à ces risques ont été effectués et se trouvent au point 32 de l'annexe des comptes consolidés, page 142.

### **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 :**

<b>Immeuble</b>	<b>Adresse</b>	<b>Type</b>	<b>Autorisation administrative</b>	<b>Exploitant</b>
Rueil	250, route de l'Empereur 92500 Rueil-Malmaison	Station service	Déclaration	Locataire
		Tour aérorefrigérante et groupe froid		FPF
Mediacom 1	43, rue du Landy 93200 Saint-Denis	Groupe électrogène et groupe froid	Autorisation	Locataire
Tour Orion	10-14, rue de Vincennes 93150 Montreuil	Groupes-froids	Déclaration	Locataire
Cap La Rochette	72-74, av. Gambetta 93170 Bagnole	Imprimerie de la ville de Bagnole	Déclaration	Locataire
Linois	23, rue Linois 75015 Paris	Groupe froid et tour aérorefrigérante	Déclaration	FPF
Double pont	81-83, avenue Aristide Briand 93240 Stains	Cabine de peinture	Déclaration	Locataire
Le Lancenet	8-10, rue des Lances 94310 Orly	Garage réparation	Déclaration	Locataire
Mediacom 2	198, avenue du Président Wilson – 93200 Saint-Denis	Groupes froids+groupes électrogène+transformateur + local onduleur	Autorisation	Locataire
Pantin	140, avenue Jean Lolive 93500 Pantin	Pompes à chaleurs	Déclaration	FPF
Pereire	253, bd Pereire 75017 Paris	Tour aérorefrigérante, groupes froid et électrogène	Déclaration et Autorisation	Copropriété
Le Rond Point	7 bis, av. Roger Hennequin 78190 Trappes	Garage réparation	Déclaration	Locataire
Serience	30, av. Carnot 91300 Massy	Groupes froids	Déclaration	Copropriété
Caudron 14	14, rue des frères Caudron 78140 Vélizy	Groupes froids	Déclaration	FPF
Mercure 3	9-11, rue Robert de Flers 75015 Paris	Système de refroidissement tours aérorefrigérantes + groupes froids	Déclaration	FPF
Le Ponant	19-29, rue Leblanc 75015 Paris	Groupes froids	Déclaration	FPF
Leclerc	54, avenue du général Leclerc 92100 Boulognes	Tour aérorefrigérante	Déclaration	FPF
Le Croizat	16-18, rue Ambroise Croizat 95100 Argenteuil	Cuves enterrées (peinture), stockage de métaux, alliages et climatisation	Déclaration	FPF
Groupe	2, av. du groupe Manouchian 94400 Vitry-sur-Seine	Atelier mécanique véhicules	Déclaration	Locataire
Port Chatou	21, rue du Port 92000 Nanterre	Groupes froids et groupe électrogène	Déclaration et Autorisation	Locataire
Virtuel	4, rue de la Mare Blanche 77186 Noisiel	Stockage archives	Déclaration	Locataire
Decime	28, rue du Puits Dixmes 94320 Thiais	Stockage informatique	Autorisation	Locataire

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

Immeuble	Adresse	Identification et matériaux	Mesures préconisées
Orion	10/14, rue de Vincennes 93100 Montreuil	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Cité Paradis	8, Cité Paradis 75010 Paris	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
La 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 Bagnolet	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Cités	17-19, Guyard Delalain 93300 Aubervilliers	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Le Balcon	281-283, bd John Kennedy 91100 Corbeil	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Linois	23, rue Linois 75015 Paris	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Double Pont	81-83, av. Aristide Briand 93240 Stains	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Pereire	253, bd Pereire 75017 Paris	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Sequoia	27, rue des Petites Ecuries 75010 Paris	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Caudron 14	14, rue des frères Caudron 78140 Vélizy	Non friable, conduit fibrociment en sous-sol dans local d'archives	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
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 : conduits en fibrociment, dalles de sol et colle Bâtiment B : canalisations en fibrociment RDC + 1 <sup>er</sup> étage,	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Iris	55, route de Longjumeau 95100 Argenteuil	Non friable : dalles + colle + conduit fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Virtuel	4, rue de la mare blanche 77186 Noisiel	Non friable : conduits en fibrociment + dalles de sols + colle + clapets cf + portes + faux plafond	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux et prévoir un remplacement de clapet car endommagé et faux plafond à remplacer
Topaze	44-46, rue de Sèvres 92100 Boulogne	Non friable, conduits en fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Parc de la Croisée	209, avenue de la République 93800 Epinay sur Seine	Non friable, couverture en fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Halle Zola	28-34, rue Emile zola 93 La Courneuve	Non friable, conduits en fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux

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

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

## **Risques liés aux systèmes d'information**

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

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

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

## **5.2.2 - Risques juridiques**

### **Procédures judiciaires et d'arbitrage**

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent ou susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société qui n'ait pas fait l'objet de provisions adaptées dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

### **Risques liés à la réglementation applicable**

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

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

Au 31 décembre 2009, la Société respecte les diverses réglementations applicables à ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers tertiaires, et mène en outre ses activités dans le respect du cadre défini par le Code de déontologie des SIIC, adopté par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (SFIF).

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2009, la Société respecte les conditions requises par le régime SIIC.

## **5.2.3 - Risques de marché**

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

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

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

Les taux d'intérêts monétaires ont été durant l'année 2009 et sont actuellement en ce début 2010 toujours très bas après avoir été relativement élevés durant l'exercice 2008.

Cette évolution, qui est intervenue sur une très courte période, s'est traduite par une variation de valeur des instruments de couverture très importante et dont l'impact négatif sur les capitaux propres consolidés de la Société est de 11 M€ au 31 décembre 2009.

S'agissant d'instruments de couverture que la Société utilise sur la durée des crédits contractés et permettant de fixer le taux d'endettement variable de ces crédits à un niveau fixe, cette variation négative sera progressivement reprise dans le temps, indépendamment de l'évolution de la courbe des taux.

Les actifs financiers tels que définis par la norme IAS 39 totalisent 75.4 M€ au 31 décembre 2009. Leurs échéances sont inférieures à un an et leur sensibilité à une évolution des taux est faible.

Tableau synthétique de l'exposition de l'endettement bancaire à taux variable de la Société au risque de taux avant et après couverture :

En M€	Endettement bancaire à taux variable	Instruments de couverture de taux	Exposition nette après couverture
<b>Part à moins d'un an</b>	17,5	16,4	1,1
<b>Part à plus d'un an et moins de 5 ans</b>	165,4	139,6	25,9
<b>Part à plus de 5 ans</b>	16,9	24,7	-7,8
<b>Total</b>	<b>199,8</b>	<b>180,7</b>	<b>19,2</b>

De façon générale, une augmentation des taux d'intérêts, en particulier si elle s'avérait significative et durable, pourrait avoir un impact sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de rendement appliqués par le marché et les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage tertiaire sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts. En conséquence, une hausse significative des taux d'intérêts pourrait entraîner une baisse de valeur du patrimoine de la Société.

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

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

La Société dispose au 31 décembre 2009 d'un endettement d'un montant brut de 214.1 M€. Cet endettement est principalement en taux variable, mais la Société a eu recours pour limiter la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts à des instruments de couverture de type swap de taux fixe contre taux variable sur la durée de ces crédits. De ce fait, elle a considérablement réduit la sensibilité de sa dette au niveau des charges financières en figeant pour le futur le taux effectif applicable à cet endettement, au regard de l'Euribor 3 mois qui est le taux variable utilisé dans les crédits contractés.

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

Année	1%	2%	3%	4%
2009	4,53%	4,53%	4,53%	4,53%
2010	4,40%	4,49%	4,57%	4,65%
2011	4,49%	4,63%	4,77%	4,91%
2012	4,54%	4,69%	4,84%	4,99%
2013	4,55%	4,68%	4,81%	4,94%
2014	3,72%	4,13%	4,55%	4,96%

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

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

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

Le détail des dettes financières au 31 décembre 2009 est donné aux points 6-19.2, 6-19.3, 6-19.4, 6-19.5, 6-19.6 de l'annexe des comptes consolidés, pages 137 et 138.

### **Risques de liquidité**

La Société estime ne pas être exposée à un risque de liquidité élevé du fait de ses opérations propres, celles-ci s'effectuant dans le respect des engagements contractuels avec des marges de sécurité élevées au regard des covenants signés. En conséquence, la Société, après avoir procédé à une revue de son risque de liquidité, considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Toutefois, dans certaines circonstances exceptionnelles pouvant survenir, notamment en matière de prise de contrôle majoritaire portant sur son capital (OPA, OPE par exemple), les détenteurs d'obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA) émises par la Société et les banques prêteuses pourraient, selon la position qu'elle retiendraient au regard de cette opération, rendre exigible les financements consentis à la Société, ceci étant de nature à créer un problème de refinancement, voire de liquidité, pour la Société.

### **Risques de change**

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

### **Risque de volatilité du cours de bourse**

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

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

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

### **Risque sur actions**

A la date de dépôt du Document de Référence, la Société ne détient pas de participations ou de valeurs mobilières de placement dans des sociétés cotées, à l'exception des actions d'autocontrôle qu'elle détient dans le cadre de la mise en œuvre du contrat de liquidité conclu avec la société Invest Securities le 1er 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.

Des tests de sensibilité à ces risques ont été effectués et se trouvent au point 32 de l'annexe des comptes consolidés, page 143.

## **5.2.4 - Assurances et couverture des risques**

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

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

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

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

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

- incendie, foudre, explosions et risques spéciaux, à concurrence de quarante neuf millions neuf cent mille euros (49.900.000 €) ;
- Volet « Tous Risques Sauf », à concurrence de un million six cent quarante mille quatre cent soixante-dix euros (1.640.470 €) ;
- dommages électriques, à concurrence de cent soixante-quatorze mille neuf cent quatre-vingt-trois euros (174.983 €) ;
- vols et détériorations immobilières, à concurrence de trente-deux mille huit cent neuf euros (32.809 €) ;
- bris de glaces, à concurrence de quarante-trois mille sept cent quarante-six euros (43.746 €) ;
- bris de machine, à concurrence de quarante-trois mille sept cent quarante-six euros (43.746 €) ;
- inondations, refoulement des égouts, canalisations enterrées, à concurrence de cinq cent quarante-six mille huit cent vingt-trois euros chacun (546.823 €) ;
- honoraires d'experts (selon un barème) ;
- responsabilité civile propriétaire d'immeuble, à concurrence d'un montant global de quatre millions trois cent soixante-quatorze mille cinq cent quatre-vingt-sept euros (4.374.587. €) ;
- frais et pertes divers, dont pertes de loyers et/ou pertes d'usage, le montant global de capitaux garantis étant de trois millions deux cent quatre-vingt mille neuf cent quarante euros (3.280.940 €) ;
- les recours des voisins et des tiers, le montant global de capitaux garantis étant de sept millions six cent cinquante-cinq mille cinq cent vingt-huit euros (7.655.528 €).

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

### **5.2.5 - Gestion des risques**

Les principaux risques auxquels la Société est exposée sont le risque d'investissement, le risque de taux et le risque locatif. Ces risques ont vocation à être contrôlés d'une part, en ce qui concerne le risque d'investissement, par le comité d'investissement et d'autre part, en ce qui concerne les risques locatif et de taux, par le comité d'audit et des risques (voir ci-dessus Partie II, paragraphe 3.2.3, page 67).

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

## 6. Capital et actionariat du Groupe

### 6.1 - Informations relatives au capital

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

#### Modifications du capital social

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

Date	Opération	Nombre d'actions concernées	Valeur nominale des actions (en euros)	Montant nominal de la variation du capital (en euros)	Prime d'émission, d'apport ou de fusion (en euros)	Montant cumulé du capital social (en euros)	Nombre cumulé d'actions
19 décembre 1997	Constitution de la Société	2.500	15,24 € (100 F)	38.112,25 € (250.000 F)	0	38.112,25 € (250.000 F)	2.500
31 décembre 1997	Augmentation de capital	1.165.000	15,24 € (100 F)	17.766.250 € (116.500.000 F)	0	17.800.000 € (116.750.000 F)	1.167.500
3 mai 2005	Réduction de capital	0	11,22 €	4.700.000 €	0	13.100.000 €	1.167.500
31 mai 2005	Acquisition de la totalité des actions composant le capital de la Société par SAS Holding Wilson 250	0	11,22 €	0	0	13.100.000 €	1.167.500
8 juillet 2005	Régroupement d'actions	0	50 €	0	0	13.100.000 €	262.000
8 novembre 2005	Augmentation de capital en numéraire	117.724	50 €	5.886.200 €	6.713.799,72 €	18.986.200 €	379.724
26 mars 2007	Augmentation de capital en numéraire	770.000	50 €	38.500.000 €	61.600.000 €	57.486.200 €	887.724
26 mars 2007	Augmentation de capital réservée en numéraire	201.922	50 €	10.096.100 €	16.153.760 €	67.582.300 €	909.646
10 avril 2007	Clause d'extension	115.500	50 €	5.775.000 €	14.437.500 €	73.357.300 €	1.467.146
30 avril 2007	Remboursement des OSRA – Augmentation de capital différée	338.452	50 €	16.922.600 €	19.088.692,8 €	90.279.900 €	1.805.598
12 décembre 2008	Réduction de capital	(92 000)	50 €	(4.600.000 €)	(5 068 280 €)	85.679.900 €	1.713.598
12 décembre 2008	Augmentation de capital par incorporation d'une prime d'émission	10.000	50 €	500.000 €	(500 000 €)	86.179.900 €	1.723.598
16 Décembre 2009	Augmentation de capital par incorporation d'une prime d'émission	8.400	50 €	420.000 €	(420 000 €)	86 599 900 €	1.731.998

## 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 2007, 2008 et 2009 :

Principaux actionnaires	31 décembre 2007		31 décembre 2008		31 décembre 2009	
	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	183 908	10,19%	183 908	10,67%	183 908	10,62%
Forum European Realty Income	209 237	11,59%	209 237	12,14%	209 237	12,08%
Predica	256 362	14,20%	256 362	14,87%	256 362	14,80%
PHRV	93 288	5,17%		0,00%		0,00%
Cofitem - Cofimurs		0,00%	214 770	12,46%	214 770	12,40%
AVI		0,00%		0,00%	89 632	5,18%
AXA	89 200	4,94%	86 000	4,99%	86 285	4,98%
Autocontrôle	42 929	2,38%	32 389	1,88%	42 003	2,43%
Autres actionnaires	930 674	51,54%	740 932	42,99%	649 801	37,52%
<b>Total</b>	<b>1 805 598</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 723 598</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 731 998</b>	<b>100,00%</b>

La Société détenait au 31 décembre 2009, 42.003 de ses propres actions d'une valeur nominale de 50 € chacune et valorisées à son bilan pour une valeur nette comptable de 4 M€.

### Franchissements de seuils et déclarations d'intention

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

> Par courrier du 2 octobre 2009, la société AXA Investment Managers informait la Société du franchissement à la hausse du seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société dans le cadre de ses activités de gestion de portefeuille en date du 30 septembre 2009 et détenir 87.105 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 5,05% du capital et des droits de vote de la Société.

Il n'y a pas eu à la date du présent document, à la connaissance de la Société, de mouvements opérés par les principaux actionnaires depuis le 31 décembre 2009.

Le tableau ci-dessous présente la liste des porteurs d'obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA) décrites ci-après Partie IV, Section 2 :

Porteurs	Nombre d'obligations remboursables détenues	Pourcentage du montant de l'émission détenu
Noir I (groupe Forum)	150.376	32,65%
Stichting Pensioenfonds voor de Geestelijke en Maatschappelijke belangen ("PGGM")	187.969	40,82%
NEUFLIZE VIE	122.180	26,53%
<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,
- le nombre d'OSRA restant à rembourser ; et
- la dilution en résultant :

Actionnaire	Nombre d'actions détenues avant remboursement des obligations en actions	Pourcentage du capital social et des droits de vote avant remboursement des obligations en actions	Nombre d'actions reçues à la suite du remboursement des obligations en actions	Nombre total d'actions détenues dans le capital après remboursement des obligations en actions	Pourcentage du capital social et des droits de vote détenus après remboursement des obligations en actions
Groupe Forum	209 237	12,08%	150 376	359 613	16,40%
Predica	256 362	14,80%	0	256 362	11,69%
Cofitem - Cofimur	214 770	12,40%	0	214 770	9,80%
PGGM	0	0,00%	187 969	187 969	8,57%
Holding Wilson 250	183 908	10,62%	0	183 908	8,39%
Neuflyze Vie	53 846	3,11%	122 180	176 026	8,03%
Asset Value Investors	89 632	5,18%		89 632	4,09%
AXA	86 285	4,98%		86 285	3,94%
Flottant	595 955	34,41%	0	595 955	27,18%
Autocontrôle	42 003	2,43%		42 003	1,92%
<b>TOTAL</b>	<b>1 731 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>460 525</b>	<b>2 192 523</b>	<b>100,00%</b>

Le nombre d'actions qui seront issues du remboursement en actions des OSRA émises représentent à ce jour 26,6 % du nombre d'actions composant le capital de la Société.

La dilution résultant du remboursement en actions de l'intégralité des OSRA est de 21%, ce qui signifie qu'un actionnaire détenant 1 % du capital avant remboursement des OSRA détiendrait 0,79 % après remboursement de la totalité des OSRA.

Le tableau ci-dessous présente la liste des porteurs de bons de souscription d'actions (BSA) décrits ci-après Partie IV, paragraphe 2.2.2, page 177.

	nombre total de bons de souscription détenus	Pourcentage du montant de l'émission détenu	nombre d'actions auxquelles les bons donnent droit
Jean Paul Dumortier	68 116	17,03%	68 116
Didier Brethes	55 141	13,79%	55 141
Bruno Kahan	37 231	9,31%	37 231
Patrick Béghin	19 035	4,76%	19 035
Bernard Maillet	51 508	12,88%	51 508
Robert Sursock	41 601	10,40%	41 601
PrimeCorp	2 000	0,50%	2 000
Sandrine Blakes	400	0,10%	400
Philippe Krier	5 778	1,44%	5 778
Christian Donnefort	800	0,20%	800
Holding Wilson 250	116 390	29,10%	116 390
Abcd Invest	1 000	0,25%	1 000
Juliette Maillet	1 000	0,25%	1 000
<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 d'ici leur date d'échéance finale (31/12/2013) et en supposant que la Société disposera à cette date d'un portefeuille d'actifs supérieur à 1 milliard d'euros.

Valeur totale des actifs	nombre d'actions à créer pour atteindre la valeur d'actifs correspondante	nombre d'actions composant le capital social	nombre d'actions issues de l'exercice des BSA	nombre d'actions issues de l'exercice des BSA en cumul	pourcentage du capital à la suite de l'exercice des BSA	pourcentage du capital à la suite de l'exercice des BSA en cumul
> 300 M€	0	2 192 523			0,0%	
> 400 M€	0	2 192 523			0,0%	
> 500 M€	0	2 192 523			0,0%	
> 650 M€	900 000	3 092 523			0,0%	
> 800 M€	500 000	3 592 523	400 000	400 000	11,1%	11,1%
> 1000 M€	600 000	4 192 523		400 000	0,0%	9,5%

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 11,1 % du capital futur de la Société dès lors que cette dernière disposerait d'un portefeuille d'actifs d'une valeur minimale de 800 M€.

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

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

## **Impact dilutif au 31 décembre 2009 des actions à émettre résultant des actions gratuites et des BSA.**

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 OSRA, et le nombre d'actions qui résulteraient des émissions d'actions gratuites attribuées et non encore émises au 31 décembre 2009 et des BSA attribués en 2005 s'établirait à :

- 117.97 € par action sur la base de la valeur liquidative du portefeuille ;
- 126.20 € 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, 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.

Concernant l'exercice 2009, il est à noter que celui-ci dégage une perte nette comptable de 7,5 M€ dans les comptes sociaux, du fait de l'effort de provisionnement qui a dû être opéré au regard des valeurs d'expertise des actifs immobiliers. L'obligation de distribution au regard du régime SIIC sera donc différée au titre de l'exercice 2009.

La Société ne disposant pas de réserves distribuables après affectation du résultat 2009, le Conseil d'administration a proposé à l'assemblée générale des actionnaires du 16 mars 2010 de procéder à une distribution de la prime d'émission.

Cette décision correspond à la volonté de la Société de maintenir une distribution régulière basée sur le rendement économique issu de ses recettes locatives, ceci indépendamment des variations qui peuvent impacter ses résultats nets sociaux et consolidés et qui résultent d'une politique de provisionnement ou de reprise de provision sur ces actifs pour ce qui concerne le résultat net social ou de la variation de juste valeur pour ce qui concerne son résultat net consolidé.

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

Il ne sera proposé aucune distribution de dividendes au titre du résultat 2009 mais une distribution à partir de la prime d'émission sur la base de cinq euros cinquante centimes (5.50 €) par action, soit compte tenu du nombre d'actions de la Société éligibles au dividende (et sous réserve de toute variation ultérieure de ce nombre, le cas échéant) un montant de 9.2 M€ euros.

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

- 9.237.327 € pour l'exercice clos le 31 décembre 2008,
- 9.674.604,50 € pour l'exercice clos le 31 décembre 2007 ;
- 1.594.840,80 € pour l'exercice ouvert le 1er avril 2006 et clos le 31 décembre 2006.

## 6.4 - Opérations afférentes aux titres de la Société

### Acquisition par la Société de ses propres actions

La gestion d'opérations portant sur les actions de la Société s'est poursuivie tout au long de l'exercice 2009 dans le cadre du contrat de liquidité autorisé par l'assemblée générale des actionnaires et dont les dernières modalités de fonctionnement ont été précisées lors de l'assemblée générale des actionnaires en date du 17 mars 2009.

A la date du 31 décembre 2009, la Société détient 42 003 actions propres, soit 2.42 % 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 17 mars 2009, 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 AMAFI du 23 septembre 2008 reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- mise en œuvre de tous plans d'options d'achat d'actions attribuées à des salariés ou mandataires sociaux dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce ;
- attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- remises ou échanges de titres, lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- achat d'actions pour conservation et remise ultérieure en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe ;
- annulation de tout ou partie des actions ainsi rachetées dans les limites fixées par la loi.

### *Modalités de rachat*

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

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

### *Prix maximum d'achat et nombre maximum de titres rachetés*

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

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

Le montant maximal que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions ne pourra excéder dix neuf millions d'euros (19.000.000 €) euros.

## *Financement du programme*

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

## *Durée du programme de rachat*

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

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

En outre, l'assemblée générale des actionnaires du 16 mars 2010 prévoit 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 de la septième résolutions reproduite ci-après dans son intégralité en Partie II Section 7, page 100.

## **6.5 - Informations diverses**

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

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

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

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

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

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

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

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

Voir le tableau récapitulatif des délégations de compétence figurant ci-après Partie IV, paragraphe 2.2.2 – Titres donnant accès au capital social, page 177.

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

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

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

### **Délégations de compétence et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital accordée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009**

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 2009 sont récapitulées dans le tableau figurant ci-après Partie IV, paragraphe 2.2.2 – Titres donnant accès au capital social, page 177.

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

Les dirigeants n'ont pas opéré de transactions sur les actions de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009. Par décision du Conseil d'administration du 16 décembre 2009, faisant suite à l'attribution d'actions gratuites décidée lors du conseil d'administration du 18 décembre 2007, les trois dirigeants mandataires sociaux de la Société se sont vus remettre le nombre d'actions suivant :

- Jean Paul Dumortier : Président Directeur Général : 2.040 actions ;
- Patrick Beghin : Directeur Général Délégué : 1.740 actions ;
- Didier Brethes : Directeur Général Délégué : 1.740 actions.

Ces actions ont été admises sur Nyse Euronext Paris en date du 6 janvier 2010.

### **Prises de participation et de contrôle**

La Société n'a pas procédé au cours de l'exercice à l'acquisition d'une nouvelle société.

Elle a opéré la cession de sa participation dans la SCI Chemin de Presles à la Sarl Maison Commune, cette opération s'analysant comme une opération de reclassement interne au groupe FPF, sans modification de périmètre et sans incidence sur le résultat.

### **Actions auto détenues par la Société**

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

- acheté 26 665 actions de la Société au cours moyen de 89.06 €,
- vendu 17 051 actions au cours moyen de 94.24 €,

Le nombre d'actions auto détenues par la Société au 31 décembre 2009 était de 42003 au cours moyen unitaire pondéré de 96.99 €, représentant 2.42 % de son capital.

### **Fournisseurs de la société**

Les factures des fournisseurs, à l'exception de ceux intervenant dans le cadre de marchés liés aux opérations de construction et ou de rénovation, sont réglées dans un délai de 30 jours suivant leur réception.

Les factures des fournisseurs intervenant dans le cadre de marchés liés aux opérations de construction et ou de rénovation sont réglées selon les accords particuliers prévus à leurs marchés sans que les délais de paiement soient, en principe, supérieurs à 90 jours suivant leur réception. En outre, ces marchés donnent lieu à une retenue de garantie égale à 5 % de leur montant, payable à l'issue de la garantie de parfait achèvement, soit un an après réception des travaux.

	Montants	Délais de paiements
Dettes fournisseurs	1 103 632,20 €	< 30 jours
Dettes fournisseurs d'immobilisation	547 053,56 €	< 90 jours
Retenues de garantie	148 907,93 €	< 1 an

## 7. Assemblée Générale du 16 mars 2010

L'assemblée générale des actionnaires de la Société s'est tenue le 16 mars 2010 sur l'ordre du jour ci-après et a été amenée à se prononcer sur les résolutions suivantes :

### ORDRE DU JOUR

#### En matière ordinaire

1. Rapport de gestion à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société du Conseil d'administration – Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques établi conformément à l'article L.225-37 du Code de commerce
2. Rapport spécial du Conseil d'administration sur les actions gratuites attribuées au sein de la Société, établi conformément à l'article L.225-197-4 alinéa 1 du Code de commerce
3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009 - Rapport des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L.225-235 dernier alinéa du Code de commerce
4. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et quitus donné aux administrateurs (première résolution)
5. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2009 (deuxième résolution)
6. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 (troisième résolution)
7. Distribution de primes d'émission au bénéfice des actionnaires de la Société (quatrième résolution)
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 (cinquième résolution)
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 (sixième résolution)
11. Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions (septième résolution)
12. Renouvellement des mandats de commissaires aux comptes titulaire et de commissaire aux comptes suppléant (huitième résolution)

#### En matière extraordinaire

13. Rapport du Conseil d'administration à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société
14. Rapports spéciaux des Commissaires aux comptes
15. 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 (neuvième résolution)
16. 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 le biais d'une offre au public de titres financiers, de toutes valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, au capital de la Société (dixième résolution)
17. Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription et par le biais d'un placement privé, de toutes valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, au capital de la Société (onzième résolution)
18. Augmentation du capital social par l'émission en une ou plusieurs fois de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital social de la Société au bénéfice d'une ou plusieurs catégories de personnes répondant à des caractéristiques déterminées (douzième résolution)
19. Faculté d'émission par le conseil d'administration, agissant sur autorisation de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société, de valeurs mobilières donnant accès au capital social de la Société au profit d'une ou plusieurs catégories de bénéficiaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société (treizième résolution)

20. 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, d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en conséquence de l'émission par toute filiale de Foncière-Paris-France de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société (quatorzième résolution)

21. Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre d'actions ou autres valeurs mobilières émises à l'occasion d'émissions réalisées en vertu de la délégation de compétence objet de la dixième résolution dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de commerce (quinzième résolution)

22. 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 (seizième résolution)

23. 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 (dix-septième résolution)

24. 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 (dix-huitième résolution)

25. 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 (dix-neuvième résolution)

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

### Première résolution

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et quitus aux administrateurs

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration et des rapports des Commissaires aux comptes,

approuve les comptes sociaux annuels, soit le bilan, le compte de résultat et l'annexe comptable arrêtés le 31 décembre 2009, 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 2009, quitus de leur gestion à tous les administrateurs.

### Deuxième résolution

#### *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

décide, après avoir constaté que les comptes font apparaître une perte nette comptable de sept millions cinq cent vingt huit mille quatre cent soixante treize Euros et quarante quatre centimes (- 7.528.473,44€), de l'affecter comme suit :

- sur les réserves disponibles, à concurrence d'un montant d'un million trois cent soixante douze mille deux cent quatre vingt dix huit euros et six centimes (1.372.298,06 €) ; puis

- pour le solde de six millions cent cinquante six mille cent soixante quinze euros et trente neuf centimes (6.156.175,39 €), sur le report à nouveau d'un montant créditeur de cinquante neuf mille sept cent quatre vingt cinq euros (59.785€), le report à nouveau devenant en conséquence débiteur, à concurrence d'un montant de six millions quatre vingt seize mille trois cent quatre vingt dix euros et trente neuf centimes (6.096.390,39€).

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

- 9.237.327 € pour l'exercice clos le 31 décembre 2008 ;

- 9.674.604 € pour l'exercice clos le 31 décembre 2007 ;

- 1.594.840,80 € pour l'exercice ouvert le 1er avril 2006 et clos le 31 décembre 2006.

## **Troisième résolution**

### ***Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009***

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 le Commissaire aux comptes,

approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 tels qu'ils lui ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, et faisant apparaître une perte de onze millions trois cent vingt neuf mille euros six cent soixante neuf euros (-11.329.669 €).

## **Quatrième résolution**

### ***Distribution de primes d'émission***

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

approuve la proposition du Conseil d'administration, et

décide, d'une distribution, au bénéfice de chaque actionnaire de la Société d'un montant global de neuf millions deux cent quatre vingt douze mille sept cent soixante douze euros et cinquante centimes (9.292.772.50 €), soit cinq euros cinquante centimes (5,50 €) par action, à partir du compte de primes d'émission de la Société,

rappelle, en tant que de besoin, que les actions auto-détenues par la Société dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme de rachat ne donnent pas droit à la distribution visée ci-dessus,

précise, en conséquence que, en cas de variation du nombre d'actions de la Société éligibles à la distribution de primes d'émission, à la date de mise en paiement de la distribution, le montant du prélèvement à opérer sur la prime d'émission sera ajusté en plus ou en moins à due concurrence,

rappelle, que conformément aux dispositions de l'article L.228-99 du Code de commerce, et au titre de la distribution de primes d'émission visée ci-dessus, les intérêts des titulaires de bons de souscription d'actions (BSA) et d'obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA) émis par la Société doivent faire l'objet de mesures de protection, le Conseil d'administration ayant décidé, à cet égard, lors de sa réunion en date du 4 février 2010, de la mise en œuvre de ladite protection des intérêts des titulaires de BSA et d'OSRA sur le fondement des articles L.228-99 2° et R.228-89 du Code de commerce, par la constitution d'une provision sur un compte de réserve indisponible, ladite mesure devant être mise en œuvre de manière effective aux termes de la présente assemblée générale,

décide, en conséquence, conformément aux dispositions des articles L.228-99 et, notamment, R.228-89 du Code de commerce, de la constitution d'une réserve indisponible d'un montant de quatre millions sept cent trente deux mille huit cent quatre vingt sept euros et cinquante centimes ( 4.732.887,50 €), au bénéfice des titulaires de BSA et d'OSRA,

décide que la mise en paiement de la distribution visée ci-dessus aura lieu le 30 avril 2010.

## **Cinquième résolution**

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

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce et statuant sur ce rapport,

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

## **Sixième résolution**

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

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

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

décide que le montant global annuel de jetons de présence fixé ci-dessus sera celui applicable pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée,

rappelle que, conformément à l'article L.225-45 du Code de commerce, il appartient au Conseil d'administration de répartir le montant global annuel de jetons de présence entre ses membres.

## **Septième résolution**

### ***Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, et notamment celles des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, du Règlement n°2273/2003 de la Commission Européenne, de l'article 451-3 du Code Monétaire et Financier, des articles 241-1 à 241-6 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, des instructions AMF n°2005-06 et n°2005-07 en date du 22 février 2005 et des décisions de l'Autorité des marchés financiers en date du 22 mars 2005 et du 1er octobre 2008 relatives à l'acceptation de pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers,

connaissance prise du rapport du Conseil d'administration,

autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à acquérir sur le marché ou hors marché ses propres actions et vendre tout ou partie des actions ainsi acquises 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 ou de la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissements, agissant de manière indépendante, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie AMAFI du 23 septembre 2008 reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- mise en œuvre de tous plans d'options d'achat d'actions attribuées à des salariés ou mandataires sociaux dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce ;
- attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- remises ou échanges de titres, lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- achat d'actions pour conservation et remise ultérieure en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe ;
- annulation de tout ou partie des actions ainsi rachetées dans les limites fixées par la loi, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale de la dix-septième 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, notamment par voie d'acquisition ou de cession de bloc, ou par recours à des mécanismes optionnels ou de titres ou contrats dérivés, conformément à la réglementation applicable et aux modalités définies par l'Autorité des marchés financiers.

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

Prix maximum d'achat et nombre maximum de titres rachetés

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

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

Le montant maximal que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions ne pourra excéder dix neuf millions d'euros (19.000.000 €).

### ***Financement du programme***

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

### ***Durée du programme de rachat***

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

La présente autorisation prive d'effet, pour la partie non utilisée et pour la période non écoulée, l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société du 17 mars 2009 dans sa sixième résolution.

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

- de décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- d'effectuer par tout moyen l'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions, y compris par des opérations optionnelles ou par des opérations sur des titres/ ou contrats dérivés ;
- de conclure avec un prestataire de services d'investissements un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie AMAFI reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- d'effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des marchés financiers relatives au programme de rachat visé ci-avant ; et
- de remplir toutes autres formalités ou de conclure tous autres accords à cet effet et, plus généralement, de faire le nécessaire aux fins de mettre en œuvre le programme de rachat visé ci-avant.

## **Huitième résolution**

### ***Renouvellement des mandats de commissaire aux comptes titulaire et de commissaire aux compte suppléant***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constate que le mandat de commissaire aux comptes titulaire de la société détenu par Mazars, 61, rue Henri Regnault 92400 Courbevoie est arrivé à son terme,

décide, le renouvellement des fonctions de Mazars au titre dudit mandat, pour une durée de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015,

constate que le mandat de commissaire aux comptes suppléant de la société détenu par Monsieur Guillaume Potel, 61, rue Henri Regnault 92400 Courbevoie, est arrivé à son terme,

décide le renouvellement des fonctions de Monsieur Guillaume Potel au titre dudit mandat, pour une durée de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

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

### Neuvième résolution

*Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles de l'article L.225-129-2 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

1°) délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de procéder, immédiatement ou à terme, à l'augmentation du capital de la Société, par émission avec maintien du droit préférentiel de souscription, en France ou à l'étranger, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera :

a) d'actions (à l'exclusion d'actions de préférence),

b) de bons (lesquels pourront être attribués gratuitement) ou autres valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, donnant accès immédiatement ou à terme, par quelque moyen que ce soit à une quotité du capital social de la Société (à l'exclusion de valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence) ou donnant droit à l'attribution de titres de créance;

2°) prend acte et décide en tant que de besoin que, conformément aux dispositions de l'article L.225-132 du Code de commerce, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit ;

3°) décide de fixer ainsi qu'il suit le montant maximal des émissions qui pourraient être décidées par le Conseil d'administration en vertu de la présente délégation de compétence :

a) le montant nominal maximal de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, par l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital social de la Société, en vertu de la présente délégation de compétence, est fixé à cent millions d'euros (100.000.000 €), sans tenir compte des ajustements susceptibles d'être procédés conformément à la législation applicable ; à ce titre, à ce montant global s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu des dixième, onzième, douzième, quatorzième, quinzième, seizième, dix-huitième et dix-neuvième résolutions ci-dessous s'imputera sur le plafond susmentionné ;

b) le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence est fixé à cent cinquante millions d'euros (150.000.000 €) (ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ayant cours légal ou en toute unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies), étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société qui pourraient être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la dixième et onzième résolutions ci-dessous s'imputera sur le plafond susmentionné ;

4°) prend acte du fait que, dans le cadre de la présente délégation de compétence, le Conseil d'administration aura la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible qui s'exercera proportionnellement aux droits des actionnaires et dans la limite de leurs demandes ;

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 notamment l'article L.225-134 du Code de commerce, et dans l'ordre qu'il déterminera, utiliser l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

- 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/ou

- offrir au public tout ou partie des valeurs mobilières émises non souscrites ;

6°) décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et dans les limites fixées par la présente résolution, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :

- arrêter les conditions et modalités de la ou des émissions, et en particulier:

➤ fixer le prix d'émission des actions ou autres valeurs mobilières émises ou à émettre,

➤ arrêter les modalités de libération des souscriptions, étant entendu que celle-ci pourra intervenir par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société,

➤ déterminer les dates et modalités d'émission, la nature et la forme des valeurs mobilières à créer, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières émises donnant accès, immédiatement ou à terme au capital de la Société, pendant un délai maximum de trois (3) mois,

- prendre toute mesure utile, conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations contractuelles applicables, à l'effet de préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société,

- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,

- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier des valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés,

- constater la réalisation de l'émission, modifier en conséquence les statuts de la Société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et de la réglementation en vigueur ;

7°) prend acte, conformément aux dispositions de l'article L.233-32 du Code de commerce, qu'il ne pourra être fait usage de la présente délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société, que si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre ;

8°) prend acte que dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente délégation de compétence, le Conseil d'administration rendra compte à l'assemblée générale de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment celles de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce ;

9°) fixe à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale la durée de validité de la présente délégation ;

10°) prend acte que la présente délégation prive d'effet, pour la partie non utilisée et pour la période non écoulée, la délégation accordée par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de la Société du 17 mars 2009 dans sa neuvième résolution.

## **Dixième résolution**

***Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription et par le biais d'une offre au public de titres financiers, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société***

*L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles de l'article L.225-129-2 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration :*

1°) délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de procéder, immédiatement ou à terme, à l'augmentation du capital de la Société par émission avec suppression du droit préférentiel de souscription et par le biais d'une offre au public de titres financiers, 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°) décide que le Conseil d'administration pourra, conformément aux dispositions de l'article L.225-135 alinéa 2 du Code de commerce, conférer aux actionnaires un délai de priorité de souscription sur tout ou partie des émissions d'actions ou d'autres valeurs mobilières réalisées en vertu de la présente délégation de compétence, dans le délai et les conditions qu'il fixera, étant précisé que ce délai, en cas de mise en œuvre, sera d'une durée minimale de trois (3) jours de bourse, conformément aux dispositions de l'article R.225-131 du Code de commerce ;

4°) prend acte et décide en tant que de besoin que, conformément aux dispositions de l'article L.225-132 du Code de commerce, la présente délégation emporte de plein droit au profit des titulaires de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit ;

5°) décide que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-136 du Code de commerce et de l'article R.225-119 du Code de commerce, le prix d'émission des actions ou autres valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation de compétence sera déterminé par le Conseil d'administration dans les conditions suivantes :

➤ dans la limite de 10 % du capital social par an, le prix d'émission sera fixé par le Conseil d'administration étant précisé que le Conseil d'administration pourra décider d'appliquer à ce prix d'émission une décote maximale fixée par la présente assemblée à 10%,

➤ au-delà de la limite de 10 % du capital social par an prévu ci-dessus, le prix d'émission sera fixé par le Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article R.225-119 du Code de commerce (ancien article 155-5 du décret du 23 mars 1967), qui dispose que le prix d'émission est au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote n'excédant pas 5%,

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, par l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital social de la Société en vertu de la présente délégation de compétence, est fixé à cent millions d'euros (100.000.000 €), sans tenir compte des ajustements susceptibles d'être procédés conformément à la législation applicable ; à ce titre notamment, à ce montant global s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond fixé à la neuvième résolution ci-dessus,

b) le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence est fixé à 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 neuvième résolution ci-dessus ;

8°) décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et dans les limites fixées par la présente résolution, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :

- arrêter les conditions et modalités de la ou des émissions, et en particulier :

- fixer, dans les limites prévues par la présente résolution, le prix d'émission des actions ou autres valeurs mobilières émises ou à émettre,
- arrêter les modalités de libération des souscriptions, étant entendu que celle-ci pourra intervenir par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société,
- déterminer les dates et modalités d'émission, la nature et la forme des valeurs mobilières émises, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières émises donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société pendant un délai maximum de trois mois,
- prendre toute mesure utile, conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations contractuelles applicables, à l'effet de préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société,
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier des valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés,
- constater la réalisation de l'émission, modifier en conséquence les statuts de la Société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et de la réglementation en vigueur ;

9°) prend acte, conformément aux dispositions de l'article L.233-32 du Code de commerce, qu'il ne pourra être fait usage de la présente délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société, que si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre ;

10°) prend acte que dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente délégation de compétence, le Conseil d'administration rendra compte à l'assemblée générale de l'utilisation des autorisations conférées dans la présente résolution conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment celles de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce ;

11°) fixe à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale la durée de validité de la présente délégation ;

12°) prend acte que la présente délégation prive d'effet, pour la partie non utilisée et pour la période non écoulée, la délégation accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 17 mars 2009 dans sa dixième résolution.

## **Onzième résolution**

***Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription et par le biais d'un placement privé, 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 des articles L.225-129, L.225-135 et L.225-136 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 le biais d'une offre conforme aux stipulations de l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier, 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°) décide que le Conseil d'administration pourra, conformément aux dispositions de l'article L.225-135 alinéa 2 du Code de commerce, conférer aux actionnaires un délai de priorité de souscription sur tout ou partie des émissions d'actions ou d'autres valeurs mobilières réalisées en vertu de la présente délégation de compétence, dans le délai et les conditions qu'il fixera, étant précisé que ce délai, en cas de mise en œuvre, sera d'une durée minimale de trois (3) jours de bourse, conformément aux dispositions de l'article R.225-131 du Code de commerce ;

4°) prend acte et décide en tant que de besoin que, conformément aux dispositions de l'article L.225-132 du Code de commerce, la présente délégation emporte de plein droit au profit des titulaires de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit ;

5°) décide que :

conformément aux dispositions de l'article L.225-136 du Code de commerce et de l'article R.225-119 du Code de commerce, le prix minimum d'émission des actions ou autres valeurs mobilières susceptibles d'être émises, le cas échéant, en vertu de la présente délégation de compétence sera déterminé par le Conseil d'administration dans les conditions suivantes :

➤ dans la limite de 10 % du capital social par an, le prix d'émission sera fixé par le Conseil d'administration étant précisé que le Conseil d'administration pourra décider d'appliquer à ce prix d'émission une décote maximale fixée par la présente assemblée à 10%,

➤ au-delà de la limite de 10 % du capital social par an prévu ci-dessus, le prix d'émission sera fixé par le Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article R.225-119 du Code de commerce (ancien article 155-5 du décret du 23 mars 1967), qui dispose que le prix d'émission est au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote n'excédant pas 5%,

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 par l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital social de la Société, en vertu de la présente délégation de compétence, est fixé à dix sept millions d'euros (17.000.000 €), ce montant étant inférieur au plafond légal (20% du capital social) défini aux termes de l'article L.225-136 du Code de commerce modifié par l'ordonnance n°2009-80 du 22 janvier 2009, sans tenir compte des ajustements susceptibles d'être procédés conformément à la législation applicable ; à ce titre notamment, à ce montant global s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond fixé à la neuvième et à la dixième résolutions 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 quarante millions d'euros (40.000.000 €), (ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ayant cours légal ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies), étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société qui pourraient être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond fixé à la neuvième et à la dixième résolutions 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 ;

## **Douzième résolution**

### ***Augmentation du capital social par l'émission en une ou plusieurs fois de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital social de la Société au bénéfice d'une ou plusieurs catégories de personnes répondant à des caractéristiques déterminées***

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 alinéa 1 et de l'article L.225-138 I du Code de commerce, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

1°) décide d'une augmentation du capital de la Société par l'émission, au bénéfice d'une ou plusieurs catégories de personnes répondant à des caractéristiques déterminées conformément aux dispositions de l'article L.225-129-2 alinéa 1 et de l'article L.225-138 I du Code de commerce, en France ou à l'étranger, en une ou plusieurs fois :

a) d'actions (à l'exclusion d'actions de préférence) ; ou

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 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 créances ;

2°) décide, conformément à l'article L.225-138, I, alinéa 2 du Code de commerce, que toute ou partie des valeurs mobilières visées ci-dessus pourront être émises au profit d'une ou plusieurs catégories de bénéficiaires investisseurs tels que les compagnies d'assurance, caisses de retraite, mutuelles, fonds d'investissements, fonds de placements communs (FCP), SICAV, OPCVM, français ou étrangers, selon le cas, présentant des compétences particulières en matière d'investissement immobilier ;

3°) décide, conformément à l'article L.225-138, I du Code de commerce de la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société aux valeurs mobilières qui seront émises, sur présentation du rapport du commissaire aux comptes établi à cet effet,

4°) précise, conformément à l'article L.228-91 alinéa 2 et à l'article L.225-132 alinéa 6 du Code de commerce, que la présente décision emporte suppression de plein droit du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société aux

actions auxquelles les valeurs mobilières régies par les articles L.228-91 et suivants du Code de commerce émises en vertu du point 1°) (b) ci-dessus, donneront droit,

5°) décide, que, conformément aux dispositions de l'article L.225-138-II du Code de commerce, le prix d'émission des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de la présente résolution sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote n'excédant pas 5% ;

6°) décide, conformément aux dispositions de l'article L.225-129-2 alinéa 1 du Code de commerce, de fixer ainsi qu'il suit le montant nominal global des émissions qui seront mises en œuvre aux termes de la présente résolution :

a) le montant nominal maximal de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, par l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital social de la Société en vertu de la présente résolution, est fixé à vingt millions d'euros (20.000.000 €), sans tenir compte des ajustements susceptibles d'être procédés conformément à la législation applicable ; à ce titre notamment, à ce montant global 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 du plafond fixé à la neuvième résolution ci-dessus sera réduit à due concurrence du montant nominal de toute augmentation de capital réalisée directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente résolution ;

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 quarante millions d'euros (40.000.000 €), (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 du plafond fixé à la neuvième résolution ci-dessus sera réduit à due concurrence du montant nominal de toute émission réalisée directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente résolution ;

7°) décide, conformément à l'article L.225-129-2 alinéa 4 du Code de commerce, que le conseil d'administration disposera des pouvoirs nécessaires pour :

- fixer les conditions d'émission,
- constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent et
- procéder à la modification corrélative des statuts,

ce pour une durée maximale de dix-huit (18) mois à compter de la date de la présente assemblée,

## **Treizième résolution**

***Faculté d'émission par le conseil d'administration, agissant sur autorisation de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société, de valeurs mobilières donnant accès au capital social (ou à des titres de créances) de la Société au profit d'une ou plusieurs catégories de bénéficiaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, sous réserve de l'adoption de la douzième résolution ci-dessus,

1°) délègue au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de déterminer, au sein de la ou des catégories visées à la douzième résolution ci-dessus :

- les bénéficiaires concernés ; et
- la nature des titres à attribuer ; et
- le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux,

conformément à l'article L.225-138, I, alinéa 2 du Code de commerce, dans la limite des plafonds prévus à la douzième résolution ci-dessus ;

2°) décide que la présente délégation comporte le droit pour le conseil d'administration de se prononcer sur le sort des droits de souscription à titre réductible,

3°) précise, conformément à l'article L.225-138-III du Code de commerce, que celles des émissions qui seront réalisées par le conseil d'administration au titre de la douzième résolution ci-dessus et de la présente résolution, devront l'être dans un délai maximum de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée ;

4°) précise, conformément à l'article L.225-138, I, alinéa 2 du Code de commerce, que le Conseil d'administration établira un rapport complémentaire à la prochaine assemblée générale ordinaire, certifié par le commissaire aux comptes et établissant les caractéristiques de l'opération.

## **Quatorzième résolution**

*Délégation de compétence donnée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions en conséquence de l'émission par une filiale de Foncière-Paris-France, de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce,

après avoir pris connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

1°) délègue, au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de décider, immédiatement ou à terme, l'émission, dans le cadre de la dixième résolution de la présente assemblée générale, en conséquence de l'émission de valeurs mobilières émises par toute société dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital (les "Filiales"), en 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) ; et

2°) autorise expressément la ou les augmentations de capital en résultant ;

3°) prend acte que des valeurs mobilières pourront être émises par les Filiales avec l'accord du Conseil d'administration de la Société et pourront, conformément aux dispositions de l'article L.228-93 du Code de commerce, donner accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ou autres valeurs mobilières de la Société ; elles pourront être émises en une ou plusieurs fois ;

4°) prend acte que la présente résolution emporte, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises par les Filiales, renonciation des actionnaires de la Société à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres valeurs mobilières auxquelles les valeurs mobilières visées ci-dessus émises par les Filiales, pourront donner droit ;

5°) prend acte que les actionnaires de la Société ne disposent pas de droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières visées ci-dessus émises par les Filiales ;

6°) prend acte que le plafond du montant nominal maximal des émissions qui pourraient être décidées par le Conseil d'administration en vertu de la présente délégation de compétence au regard :

a) de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence, montant auquel s'ajoutera le cas échéant le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs mobilières donnant droit à des actions de la Société ; et

b) des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence ;

en application de la présente délégation, et dans le cadre de la dixième résolution de la présente assemblée générale, sera égal au maximum au montant nominal fixé aux termes du paragraphe 7°) de la dixième résolution ci-dessus, et s'imputera sur le plafond global fixé par la neuvième résolution de la présente assemblée ;

7°) prend acte qu'en toute hypothèse, la somme pouvant être versée à la Société dès l'émission ou ultérieurement devra être, pour chaque action ordinaire ou autre valeur mobilière émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;

8°) décide que le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et les limites prévues dans la présente résolution, la présente délégation de compétence, en accord avec les conseils d'administration, directoire ou autres organes de direction ou gestion des Filiales émettrices, notamment pour :

- fixer les montants à émettre, les modalités d'émission et la catégorie des valeurs mobilières à émettre, et

- fixer la date de jouissance, même rétroactive, des titres à créer, et
- généralement, prendre toutes dispositions utiles, et
- conclure tous accords et conventions pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, le tout dans le cadre des lois et règlements français applicables ;

9°) prend acte que le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour apporter aux statuts les modifications rendues nécessaires par l'utilisation de cette délégation, conformément aux termes de son rapport à la présente assemblée ;

10°) fixe la durée de validité de la présente délégation à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée.

11°) 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 17 mars 2009 dans sa onzième résolution.

## **Quinzième résolution**

***Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre d'actions ou autres valeurs mobilières émises à l'occasion d'émissions réalisées en vertu de la délégation de compétence objet de la dixième résolution ci-dessus dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de commerce***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment des articles L.225-129-2 et L. 225-135-1 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration,

1°) décide, qu'à l'occasion d'une émission donnée réalisée en vertu de la délégation de compétence objet de la dixième résolution ci-dessus, le Conseil d'administration disposera, avec faculté de subdélégation, dans les conditions prévues par la loi, et notamment par l'article L.225-135-1 du Code de commerce, et dans les limites fixées par la présente résolution, pendant un délai de trente (30) jours suivant la clôture de la souscription, dans la limite de 15 % de l'émission initiale, de la faculté d'augmenter le nombre d'actions ou autres valeurs mobilières émises aux mêmes conditions, notamment de prix, que celles retenues pour l'émission initiale, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente résolution s'imputera sur le plafond fixé à la neuvième résolution ci-dessus,

2°) 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 17 mars 2009 dans sa douzième résolution.

## **Seizième résolution**

***Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes***

L'assemblée générale, statuant, de façon dérogatoire, aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment des articles L.225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et après avoir constaté la libération intégrale du capital social :

1°) délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, le capital social de la Société par l'incorporation au capital, successive ou simultanée, de tout ou partie des réserves, bénéfices ou primes par création et attribution gratuite d'actions ou par élévation du nominal des actions existantes ou par une combinaison de ces deux procédés ;

2°) fixe le montant nominal de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être décidées par le Conseil d'administration en vertu de la présente délégation de compétence, à vingt millions d'euros (20.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal complémentaire à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond visé à la neuvième résolution ci-dessus ;

3°) décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et dans les limites fixées par la présente résolution, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :

- arrêter les conditions et modalités de la ou des augmentations de capital et notamment de décider, le cas échéant, que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits au plus tard trente (30) jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier d'actions attribuées,

- constater la réalisation de la ou des augmentations de capital, modifier en conséquence les statuts de la Société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et de la réglementation en vigueur ;

4°) prend acte, conformément aux dispositions de l'article L.233-32 du Code de commerce, qu'il ne pourra être fait usage de la présente délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société, que si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre ;

5°) prend acte que dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente délégation de compétence, le Conseil d'administration rendra compte à l'assemblée générale de l'utilisation des autorisations conférées dans la présente résolution conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment celles de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce ;

6°) fixe à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale la durée de validité de la présente délégation ;

7°) prend acte que la présente délégation prive d'effet, pour la partie non utilisée et pour la période non écoulée, la délégation accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 17 mars 2009 dans sa treizième résolution.

## **Dix-septième résolution**

***Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles de l'article L.225-209 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes,

1°) 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,

2°) 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,

3°) 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,

4°) 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,

5°) 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 17 mars 2009 dans sa quatorzième résolution.

## **Dix-huitième résolution**

***Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions de la Société aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions sur les sociétés commerciales et notamment celles des articles L.225-

197-1 et suivants du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes,

1°) autorise le Conseil d'administration à procéder, en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié ou de certaines catégories d'entre eux ainsi que des mandataires sociaux définis par la loi, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société ;

2°) décide que le Conseil d'administration déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions ainsi que les conditions, les critères d'attribution des actions ainsi que toute disposition spécifique relative au statut des actions attribuées et à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

3°) décide que les actions attribuées gratuitement en vertu de la présente autorisation ne pourront représenter plus de 4 % du capital social de la Société au jour de la décision d'attribution des actions gratuites par le Conseil d'administration ;

4°) décide de fixer à trois millions d'euros (3.000.000 €) le montant nominal maximal global de la ou des augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la présente autorisation, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente autorisation s'imputera sur le plafond fixé à la neuvième résolution ci-dessus ;

5°) prend acte que les actions seront attribuées définitivement à leurs bénéficiaires au terme d'une période d'acquisition, et devront être conservées par ces derniers pendant une durée minimale, ces période et durée étant 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, bénéfices 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, bénéfices 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 17 mars 2009 dans sa quinzième résolution.

## **Dix-neuvième résolution**

### ***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.3332-18 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 aux articles L.3332-18 et suivants du Code du travail.

En cas d'adoption de la présente résolution, l'assemblée générale décide 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 neuvième résolution ci-dessus) qui sera réservée aux salariés adhérant audit plan et réalisée conformément aux dispositions de l'article L.3332-18 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.3332-18 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.

Toutes ces résolutions ont été adoptées par l'assemblée générale des actionnaires de la Société réunie le 16 mars 2010.

# TROISIEME PARTIE : INFORMATIONS FINANCIERES

## 1. Comptes consolidés

### I - Bilan consolidé au 31 décembre 2009

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2009	31.12.2008
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles	7	48	42
Immobilisations corporelles	8	153	148
Immeubles en cours de construction	9	46 930	13 813
Immeubles de placement	10	379 600	388 240
Instruments financiers dérivés	11	73	
Actifs financiers non courants	12	178	205
Total actifs non courants		426 982	402 448
Actifs courants :			
Créances clients	13	4 711	5 235
Autres actifs courants	14	5 271	7 586
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	15	13 285	2 968
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	57 411	56 273
Total actifs courants		80 678	72 062
Actifs destinés à être cédés	17	0	0
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>507 660</b>	<b>474 510</b>

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2009	31.12.2008
Capitaux propres :			
Capital		86 600	86 180
Primes		100 287	103 412
Autres réserves		54 171	66 503
Titres d'autocontrôle		-4 074	-3 348
Réévaluation des instruments financiers		-11 076	-8 200
Résultat part du groupe		-11 331	-6 576
Capitaux propres part du groupe	18	214 578	237 971
Intérêts minoritaires		0	0
Total des capitaux propres		214 578	237 971
Passifs non courants :			
Obligations remboursables en actions (OSRA)	19	49 000	49 000
Part à long terme des dettes financières	19	194 030	144 585
Dépôts de garantie	20	6 209	4 970
Provisions	21	145	235
Impôts différés			
Instruments financiers dérivés	11	11 616	8 200
Dette d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)	22		
Autres passifs non courants			
Total passifs non courants		261 000	206 990
Passifs courants :			
Part à court terme des emprunts et dettes financières	19	19 633	15 336
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	19	658	1 700
Dette d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC)	22		1 022
Dettes sur immobilisations	23	3 708	2 223
Autres passifs courants	24	8 084	9 268
Total passifs courants		32 083	29 549
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>507 660</b>	<b>474 510</b>

## II - Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2009

Période du 1er janvier au 31 décembre 2009

En milliers d'euros	Notes	31.12.2009	31.12.2008
Revenus locatifs		30 766	28 707
Produits et charges locatives		-1 785	-2 176
Autres produits et charges sur immeubles		206	2 133
<b>Revenus nets des immeubles</b>		<b>29 187</b>	<b>28 664</b>
Autres produits de l'activité			
Achats consommés			
Charges de personnel		-2 618	-3 099
Charges externes		-2 134	-2 085
Impôts et taxes		-108	-130
Dotation aux amortissements et provisions		-383	-230
Autres produits et charges d'exploitation		-39	-75
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>23 905</b>	<b>23 045</b>
Résultat des cessions d'immeubles de placement	10	0	694
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles en cours de construction	9/10	-27 843	-22 828
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>-3 938</b>	<b>911</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		1 001	2 841
Coût de l'endettement financier brut		-8 724	-10 353
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	26	<b>-7 723</b>	<b>-7 512</b>
Autres produits et charges financiers	27	330	25
Charge ou produit d'impôt	28	0	0
<b>Résultat net</b>		<b>-11 331</b>	<b>-6 576</b>
Part du groupe		-11 330	-6 576
Intérêts minoritaires			
<b>Résultat par action en euros</b>	29	<b>-6,73</b>	<b>-3,78</b>
<b>Résultat dilué par action en euros</b>	29	<b>-4,58</b>	<b>-1,80</b>

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

En milliers d'euros	Notes	31.12.2009	31.12.2008
Résultat de la période		-11 330	-6 576
Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture		-2 875	-9 266
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-2 875	-9 266
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-14 205	-15 842
- Dont part du groupe		-14 205	-15 842
- Dont part revenant aux minoritaires		0	0

#### IV - Tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2009

En milliers d'euros	Notes	31.12.2009	31.12.2008
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		-11 330	-6 576
Dotations nettes aux amortissements et provisions		-24	155
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		27 854	22 828
Charges calculées (actualisation, IFRS 2)		853	1 198
Résultat sur cessions d'actifs			-694
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier		17 353	16 911
Coût de l'endettement financier net	26	7 722	7 512
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier (A)		25 075	24 423
Impôts courants et Exit tax versée (B)		-1 056	-1 056
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		-7 425	-2 049
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B + C)		16 594	21 318
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-52 398	-33 084
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles			40 336
Acquisitions d'immobilisations financières			
Cessions d'immobilisations financières, nets d'impôts			
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise			
Variation des dettes sur achat d'immobilisations	23	1 486	2 050
Autres flux liés aux opérations d'investissement		28	63
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)		-50 884	9 365
Augmentation et réduction de capital			-9 668
Achats et reventes d'actions propres		-768	1 664
Dividende payé (actionnaires de la sté mère et minoritaires)		-9 237	-9 675
Encaissements liés aux OSRA et BSA			
Encaissements liés aux emprunts		69 847	9 885
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-16 121	-14 263
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-8 230	-7 262
Autres flux liés aux opérations de financement		-63	
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)		35 428	-29 319
Variation de la trésorerie nette ( D + E + F)		1 138	1 364
Trésorerie d'ouverture		56 273	54 912
Trésorerie de clôture	30	57 411	56 273

## V – Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Autres réserves	Actions propres	Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	Résultat	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres 31 décembre 2007	90 280	143 071	-5 047	1 066	40 992	270 363	0	270 363
Dividende					-9 675	-9 675		-9 675
Affectation résultat non distribué		31 318			-31 318			-15 842
Résultat global 31 décembre 2008				-9 266	-6 576	-15 842		-9 668
Réduction de capital	-4 600	-5 068				-9 668		
Augmentation de capital	500	-500						
Actions gratuites		1 129				1 129		1 129
Actions Propres			1 699			1 699		1 699
Résultat de cession d'actions propres		-35				-35		-35
Capitaux propres 31 décembre 2008	86 180	169 914	-3 348	-8 200	-6 576	237 970	0	237 970
Dividende		-9 237				-9 237		-9 237
Affectation résultat non distribué		-6 576			6 576			
Résultat global 31 décembre 2009				-2 875	-11 330	-14 205		-14 205
Augmentation de capital	420	-420						
Actions gratuites		818				818		818
Actions Propres			-726			-726		-726
Résultat de cession d'actions propres		-42				-42		-42
Capitaux propres 31 décembre 2009	86 600	154 458	-4 074	-11 076	-11 330	214 578	0	214 578

## VI - Annexe aux comptes consolidés/Période du 1er janvier au 31 décembre 2009

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 Méthode de consolidation
  - 5.2 Période de consolidation
  - 5.3 Opérations réciproques
  - 5.4 Regroupement d'entreprises
  - 5.5 Immobilisations incorporelles
  - 5.6 Immeubles de placement
  - 5.7 Contrat 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 ou passifs
    - 5.11.5 Actifs financiers à la juste valeur par résultat
    - 5.11.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie
  - 5.12 Actifs destinés à être cédés (IFRS 5)
  - 5.13 Capitaux propres
    - 5.13.1 Titres d'autocontrôle
    - 5.13.2 Bons de souscription d'actions
    - 5.13.3 Actions gratuites
  - 5.14 Emprunts obligataires subordonnés remboursables en actions (OSRA)
  - 5.15 Dettes financières
  - 5.16 Dépôt de garantie reçus des preneurs
  - 5.17 Fournisseurs
  - 5.18 Impôts
    - 5.18.1 Régime SIIC
    - 5.18.2 Impôts différés
  - 5.19 Provisions
  - 5.20 Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés
  - 5.21 Revenus locatifs
  - 5.22 Produits et charges locatives
  - 5.23 Autres produits et charges sur immeubles
  - 5.24 Résultat par action
  - 5.25 Présentation des états financiers
  - 5.26 Secteurs opérationnels
  - 5.27 Gestion des risques
    - 5.27.1 Risque de marché
    - 5.27.2 Risque de contrepartie
    - 5.27.3 Risque de liquidité
    - 5.27.4 Risque de Taux
    - 5.27.5 Risque du marché actions
    - 5.27.6 Risque lié au maintien du régime SIIC

- 6. Périmètre de consolidation**
  - 6.1 Périmètre et méthode de consolidation au 31 décembre 2009
  - 6.2 Variation de périmètre
- 7. Immobilisations incorporelles**
- 8. Immobilisations corporelles**
- 9. En-cours de construction**
- 10. Immeubles de placement**
- 11. Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêt**
- 12. Autres actifs non courants**
- 13. Créances clients**
- 14. Autres actifs courants**
- 15. Actifs financiers évalués à leur juste valeur par résultat**
- 16. Trésorerie et équivalents de trésorerie**
- 17. Actifs destinés à être cédés**
- 18. Capitaux propres consolidés**
  - 18.1 Composition et évolution du capital
  - 18.2 Titres donnant accès au capital
    - 18.2.1 Bons de souscription d'actions
    - 18.2.2 Actions gratuites
    - 18.2.3 Titres donnant accès au capital – délégations au Conseil d'administration
  - 18.3 Dividende versé
  - 18.4 Actions d'autocontrôle
- 19. Dettes financières**
  - 19.1 Variation des dettes financières
  - 19.2 Echéances des dettes financières
  - 19.3 Echéances des redevances de location-financement
  - 19.4 Ventilation endettement taux fixe / taux variable
  - 19.5 Endettement financier net
  - 19.6 Valeur comptable et juste valeur des instruments
- 20. Dépôts de garantie**
- 21. Provisions**
- 22. Dettes d'impôt**
- 23. Dettes sur acquisition d'immobilisations**
- 24. Autres passifs courants**
- 25. Produits et charges locatives**
- 26. Coût de l'endettement financier net**
- 27. Autres produits et charges financiers**

- 28. **Impôt sur les bénéfices**
  - 28.1 Charge d'impôt
  - 28.2 Rapprochement de la charge d'impôt
- 29. **Résultat par action**
- 30. **Détail de certains postes du tableau des flux de trésorerie**
- 31. **Evènements postérieurs à la clôture**
- 32. **Gestion des risques**
- 33. **Engagements hors bilan et sûretés réelles**
- 34. **Rémunération des mandataires sociaux**
- 35. **Effectifs**

## 1- Informations générales

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

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

## 2- Faits caractéristiques

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

La Société a procédé au tirage de plusieurs lignes de crédit pour un montant total de 70 M€

## 3- Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

La société a clôturé son exercice social de 12 mois le 31 décembre 2009.

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 2009 sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Les comptes consolidés concernent la période du 1er janvier au 31 décembre 2009. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration le 4 février 2010.

Le groupe FPF applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations qui ont été adoptées dans l'Union Européenne et qui sont applicables pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2009. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne.

([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm#adopted-commission](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission)).

L'application du référentiel IFRS de l'IASB n'aurait pas conduit à des divergences significatives sur les comptes consolidés du groupe FPF.

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

- IAS 1 révisée – Présentation des états financiers (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)

- IAS 40 – Amélioration des IFRS : Immeubles de placement en cours de construction ou d’aménagement.
- IAS 23 révisée – Coûts d’emprunt (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- IFRS 2 modifié – Paiement fondé sur des actions (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- IFRS 8 – Secteurs opérationnels (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- IFRIC 14 – IAS 19 Limitation de l’actif au titre de prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)

Ces nouvelles normes n’ont pas eu d’incidence significative sur les comptes clos au 31 décembre 2009, sauf en ce qui concerne l’évaluation des immobilisations en cours en juste valeur dont l’incidence est présentée en note 9 de l’annexe.

Les normes et interprétations adoptées par l’Union Européenne mais non entrées en vigueur pour l’exercice considéré, ou celles adoptées par l’IASB ou l’IFRIC mais non encore adoptées dans l’Union Européenne au 31 décembre 2009 n’ont pas donné lieu à une application anticipée.

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

- Amendement à IAS 39 – Reconnaissance et évaluation des actifs de couverture
- IFRS 3 (révisée) – Regroupement d’entreprises
- IAS 27 – Etats financiers 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.

Estimations et hypothèses

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

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

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

## 5- Principes, règles et méthodes comptables

### 5.1 Méthodes de consolidation

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

### 5.2 Période de consolidation

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre établissent des comptes à la même date que celle des comptes consolidés. Les états financiers consolidés intègrent les états financiers des sociétés acquises à compter de la date de prise de contrôle.

Les périodes de consolidation sont présentées en note 6 "Périmètre de consolidation".

### 5.3 Opérations réciproques

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

### 5.4 Regroupements d’entreprises

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

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

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

## 5.5 Immobilisations incorporelles

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

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

## 5.6 Immeubles de placement (IAS 40)

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

Le patrimoine immobilier est exclusivement constitué d'immeubles en location ou d'immeubles destinés à être loués lorsqu'il s'agit de projets en cours de développement.

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

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

La juste valeur est évaluée semestriellement par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I et du rapport COB de février 2002 (COB est devenue AMF depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et au principe de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS). L'approche de la valeur vénale est approchée suivant la méthode de la capitalisation des revenus avec un recoupement par la méthode dite de comparaison directe. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché immobilier.

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

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

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

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

Les dépenses capitalisées correspondent aux dépenses immobilisées engagées durant l'exercice concerné.

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

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

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

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

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

## 5.8 Immobilisations corporelles

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

Les amortissements sont comptabilisés en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée des immobilisations corporelles. Les composants ayant des durées d'utilité plus courtes que la durée de l'immobilisation à laquelle ils se rattachent sont amortis sur leur durée d'utilisation propre. Les durées d'utilité estimées sont de 3 à 10 ans.

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

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

La perte de valeur est la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable de l'actif, celle-ci étant sa valeur d'utilité ou sa valeur de vente, sous déduction des coûts de cession, si cette dernière est supérieure à la valeur d'utilité. Les immeubles de placement ne font l'objet d'aucune dépréciation du fait qu'ils sont évalués à leur juste valeur.

## 5.10 Créances clients et autres débiteurs

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

## 5.11 Actifs financiers

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

### 5.11.1 Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance

Ces actifs sont exclusivement des titres à revenu fixe ou déterminable et à échéance fixe, autres que les prêts et créances, que le Groupe a l'intention et la capacité de détenir jusqu'à leur échéance. Après leur comptabilisation initiale à la juste valeur, ils sont évalués et comptabilisés au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif et dépréciés, en cas de perte de valeur, en contrepartie du compte de résultat sous la rubrique « autres produits et charges financiers ». Le Groupe ne détient pas de tels placements en cours au 31 décembre 2009.

### 5.11.2 Actifs financiers disponibles à la vente

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

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

La juste valeur correspond au prix du marché pour les titres cotés ou à une estimation de la valeur d'utilité pour les titres non cotés. Le Groupe ne détient pas de tels placements en cours au 31 décembre 2009.

### 5.11.3 Prêts et créances

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

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

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

### 5.11.4 Instruments financiers dérivés actifs ou passifs

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

Le groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité sont

remplies. L'efficacité de la couverture est démontrée si les variations de flux de trésorerie de l'élément couvert sont compensées par les variations de l'instrument de couverture dans un intervalle compris entre 80 et 125 pour cent.

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

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

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

### **5.11.5 Actifs financiers à la juste valeur par résultat**

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

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

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

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

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

### **5.11.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

### **5.12 Actifs destinés à être cédés (IFRS 5)**

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

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

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

## **5.13 Capitaux propres**

### **5.13.1 Titres d'autocontrôle**

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

### **5.13.2 Bons de souscription d'actions**

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

En application de la norme IFRS 2 "Paiements fondés sur des actions", la juste valeur de ces options correspondant à la juste valeur des services rendus par les détenteurs a été évaluée de façon définitive à la date d'attribution en utilisant le modèle binomial. La totalité de la charge liée à cette attribution a été enregistrée au cours d'un exercice passé.

### 5.13.3 Actions gratuites

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

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

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

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

Le 19 janvier 2006 la société a émis des obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA).

Un passif financier est une obligation contractuelle de remettre de la trésorerie ou un autre actif financier alors que les capitaux propres sont un contrat mettant en évidence un intérêt dans une entreprise. Bien qu'en substance la finalité de l'opération d'émission soit le remboursement en actions à l'échéance, le contrat d'émission prévoit de remettre de la trésorerie dans certains cas précis. Par suite, les OSRA ont été qualifiées de passif financier en totalité et sont à ce titre valorisées et inscrites en dettes financières pour le montant de la dette qui serait à rembourser par sortie de trésorerie dans l'hypothèse d'une absence de remboursement en actions.

### 5.15 Dettes financières

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

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

### 5.16 Dépôts de garantie reçus des preneurs

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

### 5.17 Fournisseurs

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

### 5.18 Impôts

#### 5.18.1 Régime SIIC

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

Cette option entraîne l'imposition au taux réduit de 16,5 % des plus-values latentes relatives aux immeubles détenus par ces sociétés antérieurement soumises à l'IS et des plus values latentes des titres de participations des sociétés relevant de l'art 8 (SCI transparentes) antérieurement détenus. A compter du 1er janvier 2009, le taux de l'impôt de sortie est passé à 19%.

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

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

En contrepartie, les SIIC sont tenues de distribuer :

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

➤ 100 % des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception  
L'impôt de sortie des plus-values latentes sur les immeubles de placement et titres de participation, déterminé lors de l'entrée dans le régime, fait l'objet d'un décaissement sur quatre ans. Cette dette a été inscrite dans les dettes d'impôt courant pour la partie payable à moins d'un an et dans les dettes d'impôt non courant pour celle payable à plus d'un an.  
En application de la norme IAS 39, cette dette n'étant pas rémunérée, elle a été actualisée au taux de 3,5 % correspondant au taux du marché sans risque. La différence entre le montant nominal et la valeur actualisée a un impact positif sur les capitaux propres et donnera lieu à une charge sur les périodes postérieures jusqu'à extinction de la dette.

## 5.18.2 Impôts différés

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

## 5.19 Provisions

Conformément à la norme IAS 37 une provision est comptabilisée lorsqu'à la date de clôture, le groupe a une obligation résultant d'un événement passé dont il est probable qu'elle provoquera une sortie de ressources représentative d'avantages économiques et que le montant ou l'échéance est incertain. Le montant provisionné est actualisé au taux sans risque lorsque l'effet temps de l'argent est significatif et dans la mesure où un échéancier fiable peut être déterminé. L'augmentation des provisions enregistrée pour refléter les effets de l'écoulement du temps est inscrite en charge financière. Les provisions dont l'échéance est supérieure à un an ou n'est pas fixée sont classées en passif non courant.  
Les actifs et passifs éventuels ne sont pas comptabilisés.

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

Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies consentis aux salariés du groupe sont constitués par des indemnités de fin de carrière versées à la date du départ à la retraite. En raison du nombre très faible de salariés et de leur prise d'emploi récente, ces indemnités ne sont pas significatives et ne sont pas comptabilisées.  
Il est rappelé que les retraites des salariés du groupe sont versées par des organismes nationaux de retraite fonctionnant par répartition. Le groupe estimant n'avoir aucune obligation au-delà de celle d'avoir à verser les cotisations à ces organismes, celles-ci sont enregistrées en charges de périodes au titre desquelles elles sont appelées.

## 5.21 Revenus locatifs

Le chiffre d'affaires correspond aux loyers des immeubles qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.  
Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les avantages accordés aux locataires (franchises, paliers de loyers, ...) dont la contrepartie se trouve dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire, sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.  
Les produits locatifs sont comptabilisés à la date de facturation et, le cas échéant, le produit d'une période locative se situant au-delà de la date de clôture est porté en produits constatés d'avance (passifs courants).  
Les baux consentis correspondent à des contrats de location simple. Les baux commerciaux relèvent généralement du décret de 1953. Ils sont conclus selon les cas pour des durées de 3, 6, 9 ou 12 ans. L'essentiel des charges locatives, sauf exception, sont mises à la charge des locataires.

## 5.22 Produits et charges locatives

Les charges locatives sont présentées nettes des refacturations faites aux locataires et ne sont pas présentées séparément dans le compte de résultat.  
Les charges locatives enregistrent l'ensemble des charges locatives, qu'elles incombent au locataire, au propriétaire, aux locaux loués ou vacants.

## 5.23 Autres produits et charges sur immeubles

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

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

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

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

## 5.24 Résultat par action

Le résultat net par action (avant dilution) est calculé en faisant le rapport entre le résultat net 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 émises avec une contrepartie au prix de marché (moyenne des cours de l'action FPF) vient en diminution du nombre d'actions résultant de l'exercice des droits.

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

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

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

## 5.25 Présentation des états financiers

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

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

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

## 5.26 Secteurs opérationnels

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

## 5.27 Gestion des risques

### 5.27.1 Risque de marché

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

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

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

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

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

### 5.27.2 Risque de contrepartie

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

### 5.27.3 Risque de liquidité

Dans les conditions de marché actuelles, le Groupe n'envisage pas de recourir à une structure de financement dont l'effet de levier bancaire représenterait, par rapport à la valeur économique de son patrimoine immobilier, un ratio Loan To Value supérieur à 50 %. Le Groupe est actuellement peu sensible au risque de liquidité, compte tenu du niveau de sa trésorerie disponible et des lignes de crédits disponibles et non tirées dont elle dispose.

### 5.27.4 Risque de taux

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

### 5.27.5 Risque de marché actions

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

### 5.27.6 Risque lié au maintien du Régime SIIC

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

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

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

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

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

## 6- Périmètre de consolidation

### 6.1 Périmètre et méthodes de consolidation au 31 décembre 2009

Sociétés	N° SIREN	% d'intérêts au 31.12.2009	% d'intérêts au 31.12.2008	Méthode de consolidation	Périodes prise en compte
Foncière Paris France	414 877 118	100	100	Mère	01/01/09 – 31/12/09
SCI 43 rue du Landy	487 965 980	100	100	IG	01/01/09 – 31/12/09
SCI du chemin de Presles	488 418 476	100	100	IG	01/01/09 – 31/12/09
SARL Maison commune	432 548 071	100	100	IG	01/01/09 – 31/12/09
SCI KERMEN	349 816 116	100	100	IG	01/01/09 – 31/12/09
SCI LECLERC	381 619 535	100	100	IG	01/01/09 – 31/12/09
SCI LEBLANC	384 760 385	100	100	IG	01/01/09 – 31/12/09

SCI DU PORT CHATOU	491 025 441	100	100	IG	01/01/09 – 31/12/09
SCI STUDIOS DU LENDIT 1	508 475 662	100	100	IG	01/01/09 – 31/12/09
SCI SAINT LEGER	504 444 373	100	100	IG	01/01/09 – 31/12/09

IG : Intégration globale

## 6.2 Variations de périmètre

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

## 7- Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Augmentation	Diminution	Montant au 31.12.2009
Valeur brute (logiciels)	113	20		133
Amortissements	-71	-14		-85
Valeur nette	42	6		48

## 8- Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Augmentation	Diminution	Montant au 31.12.2009
Agencements et matériel de bureau	224	57		281
Amortissements	-76	-52		-128
Valeur nette	148	5		153

## 9- En-cours de construction

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Augmentation	Transfert en immeubles de placement	Variations de juste valeur	Montant au 31.12.2009
Terrain d'assiette et en cours de construction en juste valeur	13 813	33 337	-364	144	46 930
Valeur à la clôture	13 813	33 337	-364	144	46 930

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

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

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

## 10- Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.2009	Immeubles de placement 31.12.2008
Valeur à l'ouverture	388 240	428 260
Acquisitions d'immeubles	2 421	7 137
Acquisition d'un contrat de location-financement		2 175
Dettes contrat de crédit-bail à l'acquisition		1 465
Transfert d'immobilisations en-cours	364	
Dépenses ultérieures capitalisées	16 562	11 671
Variation de juste valeur	-27 987	-22 828
Reclassement en actif destiné à être cédé		
Juste valeur des immeubles vendus		-39 640
Valeur à la clôture	379 600	388 240

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	32 500	80 870	19 950	133 320

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

(En milliers d'euros)	Juste valeur à l'ouverture	Acquisition	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur à la clôture
Swaps de taux, payeur fixe				21	21
CAP valeur temps		63	-10		53
Total instruments de couverture de flux de trésorerie (actif)		63	-10	21	74
Swaps de taux, payeur fixe	-8 200			-2 896	-11 097
Intérêts courus		-519			- 519
Total instruments de couverture de flux de trésorerie (passif)	-8 200	-519		-2 896	-11 616

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

Les swaps et CAP présentent les caractéristiques suivantes :

Nature de l'instrument	Capital restant dû	Type d'amortissement	Taux variable	Taux fixe	Strike	Période couverte
Swap	27,1	Amortissable	Euribor 3 mois	4,16%		2007-2013
Swap	50,0	In fine	Euribor 3 mois	4,13%		2007-2014
Swap	15,6	Amortissable	Euribor 3 mois	3,84%		2008-2013
Swap	25,0	In fine	Euribor 3 mois	4,55%		2007-2014
Swap	3,2	Amortissable	Euribor 3 mois	3,69%		2009-2014
Swap	6,0	In fine	Euribor 3 mois	4,82%		2008-2014
Swap	14,9	Amortissable	Euribor 3 mois	3,73%		2009-2016
Swap	24,0	In fine	Euribor 3 mois	4,33%		2009-2016
Cap	1,4	Amortissable	Euribor 3 mois		4,50%	2010-2014
Cap	3,5	In fine	Euribor 3 mois		4,50%	2010-2014
Swap	3,0	Amortissable	Euribor 3 mois	2,56%		2010-2014
Cap	7,0	In fine	Euribor 3 mois		4,50%	2010-2014

### Echéancier des instruments financiers

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Montant au 31.12.2008
Swap taux fixe contre variable et CAP	180 656	16 391	139 551	24 714	136 208

### Méthodes d'évaluation des justes valeurs des instruments financiers

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

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

Le calcul est réalisé à partir d'une courbe de taux (dite "courbe de clôture") qui est figée en fin de journée quotidiennement (le 31 décembre 2009 en particulier).

La jambe qui sert les flux variables est "valorisée" en prenant les taux à terme tels qu'ils ressortent le 31 décembre 2009 et l'on actualise ces flux futurs (discount factors) à partir d'une courbe zéro-coupon pour arriver à déterminer la valeur actuelle des flux variables. Le principe est le même sur la jambe du swap qui paie le taux fixe. Par différence entre ces deux valeurs actuelles on obtient la juste valeur des instruments financiers.

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

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

## 12- Autres actifs non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Augmentation	Diminution	Montant au 31.12.2009
Titres immobilisés	5			5
Cautions et fonds de roulement versés	199	10	-37	172
Autres actifs non courants				
Total	204	10	-37	177

### 13- Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Montant au 31.12.2008
Créances clients et comptes rattachés	4 361	5 176
Clients douteux	868	260
Total brut créances clients	5 229	5 436
Dépréciations	-518	-201
Total net créances clients	4 711	5 235

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

### 14- Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Montant au 31.12.2008
Créances fiscales et sociales	2 999	4 245
Autres créances d'exploitation	1 461	1 717
Charges constatées d'avance	225	955
Etalement des franchises de loyers	578	660
Charges constatées d'avance financières	8	9
Total autres actifs courants	5 271	7 586

### 15- Actifs financiers évalués à leur juste valeur par résultat

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Augmentation	Diminution	Variations de juste valeur	Montant au 31.12.2009
Titres à la juste valeur par résultat	2 968	12 921	-2 968	365	13 285
Trésorerie	2 968	12 921	-2 968	365	13 285

Le poste correspond à un placement de trésorerie en obligations.

### 16- Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Montant au 31.12.2008
Titres de placement sans risque et très liquides	54 913	54 164
Disponibilités	2 498	2 110
Trésorerie	57 411	56 274

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009
Sequin	304
FCP BNP Euribor Prime	3 422
FCP Palatine Institutionnel	844
FCP CAAM MONE 3mois	12 390
Natixis Euribor Gestion	5 669
CMI VALORMONETAIRE	2 059
Souscription TCN	25 000
billet trésorerie	4 991
Intérêts courus sur VMP	234
Total	54 913

## 17- Actifs destinés à être cédés

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

## 18- Capitaux propres consolidés

### 18.1 Composition et évolution du capital social

(En euros)	Nombre d'actions	Valeur nominale	Capital	Prime d'émission
Nombre d'actions au 31 décembre 2008	1 723 598	50	86 179 900	103 412 121
Dividende prélevé sur la prime				-1 536 336
Augmentation de capital actions gratuites	8 400		420 000	-420 000
Prélèvement sur primes pour comptes de réserves indisponibles			-	-1 168 937
Capital et prime d'émission au 31 décembre 2009	1 731 998	50	86 599 900	100 286 848

L'augmentation de capital correspond à la création matérielle de 8.400 actions faisant suite à la décision d'attribution d'actions gratuites par le Conseil d'administration du 18 décembre 2007. Le conseil du 16 décembre 2009 a procédé à l'émission de ces actions par incorporation au capital social de la quote-part de prime d'émission réservée à cet effet, soit une augmentation de capital de 420 000 euros correspondant à l'émission de 8.400 actions nouvelles au nominal de 50 euros.

### 18.2 Titres donnant accès au capital

#### 18.2.1 Bons de souscription d'actions

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

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

## 18.2.2 Actions gratuites

Le Conseil d'administration a attribué le 12 décembre 2008 et le 16 décembre 2009 respectivement 7.884 et 3.120 actions gratuites existantes ou à émettre de la Société au bénéfice du personnel salarié et des dirigeants de la société. Les actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter du jour du Conseil.

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

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

## 18.3 Dividende versé

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

## 18.4 Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Montant au 31.12.2008	Variation	Résultat de cession
Coût d'acquisition	4 074	3 348	726	-42
Dépréciation		-486	486	
Valeur nette	4 074	2 862	1 212	
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	42 003	32 389		

## 19- Dettes financières

### 19.1 Variation des dettes financières

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Augmentation	Diminution	Virement poste à poste	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2009
OSRA	49 000					49 000
Emprunts	134 737	70 000		-19 096		185 641
Location-financement	10 341			-1 430		8 911
Frais émission emprunt (a)	-493	-153		124		-522
Part à long terme des dettes financières	144 585	69 847		-20 402		194 030
Emprunts	13 557		-14 756	19 096		17 897
Location-financement	1 364		-1 364	1 430		1 430
Concours bancaires						
Autres intérêts courus	415	307	-415			307
Part à court terme des dettes financières	15 336	307	-16 535	20 526		19 633
Intérêts courus sur OSRA	1 700	658	-1 700			658
Total dettes financières brutes et OSRA	210 621	70 812	-18 235	124		263 321

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

Au 31 décembre 2009, il existe 460 525 OSRA. Ces obligations ont été émises le 19 janvier 2006 au prix de 106,40 € pour une durée allant jusqu'au 30 avril 2013.

La rémunération des OSRA est calculée en retenant le montant le plus élevé entre un taux fixe annuel de 2 % et le dividende par action qui serait distribué au titre du résultat de la période écoulée multiplié par la parité de remboursement des OSRA. Cette rémunération est inscrite en charges financières par contrepartie d'un poste de passif courant. Pour ce qui concerne la charge de l'exercice 2009, le coupon a été calculé au taux de 5,17 % (5,50 € par ORA) du 1er janvier au 30 avril 2009 et de 2 % pour la période du 1er mai au 31 décembre 2009.

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

## Contrats de Crédit bancaires

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

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

Montant à l'origine (en M€)	Capital restant dû	Taux	Marge	Nature de la ligne	Période	Garantie
100	31,3	Euribor 3 mois	de 0,425 à 0,625%	Amortissable	2007-2013	Corporate
	50,0	Euribor 3 mois	de 0,55 à 0,675%	In fine	2007-2014	Corporate
50	15,6	Euribor 3 mois	de 0,425 à 0,625%	Amortissable	2007-2013	Corporate
	25,0	Euribor 3 mois	de 0,55 à 0,675%	In fine	2007-2014	Corporate
3,9	2,7	3,60%	n/a	Amortissable	2006-2017	Hypothèque
	1,3	1,0	3,90%	Amortissable	2007-2018	Hypothèque
10	3,2	Euribor 3 mois	0,80%	Amortissable	2008-2014	Corporate
	6,0	Euribor 3 mois	0,80%	In fine	2008-2014	Corporate
10	3,7	Euribor 3 mois	1,00%	Amortissable	2009-2016	Corporate
	6,0	Euribor 3 mois	1,00%	In fine	2009-2016	Corporate
15	5,7	Euribor 3 mois	1,00%	Amortissable	2009-2014	Corporate
	9,0	Euribor 3 mois	1,00%	In fine	2009-2014	Corporate
15	5,4	Euribor 3 mois	0,65%	Amortissable	2009-2016	Corporate
	9,0	Euribor 3 mois	0,75%	In fine	2009-2016	Corporate
10	3,0	Euribor 3 mois	1,50%	Amortissable	2009-2014	Corporate
	7,0	Euribor 3 mois	1,50%	in fine	2009-2014	Corporate
20	6,0	Euribor 3 mois	1,40%	Amortissable	2009-2014	Corporate
	14,0	Euribor 3 mois	1,40%	In fine	2009-2014	Corporate

Le montant total en principal restant dû de ces crédits au 31/12/2009 est de 203.6 M€. Ces crédits sont pour l'essentiel à taux variable et ont fait l'objet d'une couverture de taux principalement sous la forme de swap de taux fixe contre taux variable. Le coût de ces crédits s'établit en 2009, marges bancaires comprises et instruments de couvertures, à 4.5%.

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

Ces crédits baux font apparaître une dette résiduelle au 31 décembre 2009 de 10.3 M€ dont 8.1 M€ sont à taux fixe et 2.2 M€ à taux variable.

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

- Le ratio LTV (Loan To Value) généralement exprimé par « Emprunts et dettes bancaires / Valeur de marché des actifs immobiliers » lequel doit se situer suivant les définitions spécifiques de chaque contrat de crédit pour ce qui concerne le ratio LTV global inférieur à 60 % et pour ce qui concerne le ratio LTV bancaire inférieur à 50 %,
- Le ratio DSCR (Debt Service Coverage Ratio) généralement exprimé par « Revenu net d'exploitation / Echéances liées aux emprunts » lequel doit se situer suivant les définitions spécifiques de chaque contrat de crédit pour ce qui concerne le ratio DSCR bancaire supérieur à 110 % au minimum et pour ce qui concerne le ratio DSCR global supérieur à 120 % au minimum,
- Le ratio ICR (Interest Coverage Ratio) généralement exprimé par « Revenu net d'exploitation / Intérêts, frais et commissions des emprunts nets des produits financiers des placements de trésorerie » lequel doit se situer suivant les définitions spécifiques de chaque contrat de crédit supérieur à 180 %,

L'ensemble des covenants est respecté au 31 décembre 2009.

## 19.2 Echéances des dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2009 Avant prise en compte des instruments financiers	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Montant au 31.12.2008
OSRA	49 000		49 000		49 000
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	658	658			1 700
Lignes de crédit utilisées	199 842	17 493	165 421	16 929	144 208
Autres emprunts	3 696	405	1 776	1 514	4 086
Dettes location financement	10 341	1 430	7 564	1 347	11 705
Sous-total dettes Ets de crédit en principal	213 879	19 328	174 761	19 790	159 999
Concours bancaires					
Intérêts courus	307	307			415
Frais émission emprunts (a)	-522				-493
Total dettes Ets de crédit	213 664	19 635	174 761	19 790	159 921

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

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

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

## 19.3 Echéances des redevances de location-financement

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

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 31/12/2009	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Prix de levée de l'option
Redevances location financement	11 817	1 870	5 471	918	3 557
Intérêts inclus dans redevances	1 476	441	955	79	

## 19.4 Ventilation endettement taux fixe / taux variable

	Montant au 31.12.2009		Montant au 31.12.2008	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
OSRA		49 000		49 000
Lignes de crédit utilisées		199 842		144 208
Swap taux fixe contre variable et CAP	180 656	-180 656	136 208	-136 208
Emprunts	3 696		4 086	
Dettes location financement	8 105	2 237	9 276	2 429
Dettes Ets de crédit	192 457	21 423	149 570	10 429
Total dettes Ets de crédit		213 880		159 999
Total		262 880		208 999

En excluant les OSRA dont la finalité est un remboursement en actions à l'échéance et en tenant compte du montant nominal du principal de la dette couverte par des swaps, il subsiste une quotité de 10 % 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 214 milliers d'euros sur le résultat net.

## 19.5 Endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Montant au 31.12.2008	Variation
ORA	49 000	49 000	
Intérêts courus sur ORA	658	1 700	-1 042
Dette financière brute	213 662	159 921	53 741
Titres à la juste valeur par résultat	-13 285	-2 968	-10 317
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-57 411	-56 273	-1 138
Endettement financier net	192 624	151 380	41 244
Endettement financier net (Hors ORA)	142 966	100 680	42 286

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

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

## 19.6 Valeur comptable et juste valeur des instruments

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

La première colonne mentionne la valeur comptable des actifs et des passifs financiers, les colonnes suivantes leur juste valeur. S'agissant des placements et des équivalents de trésorerie, la juste valeur correspond pour la plus grande partie de ces actifs à des valeurs liquidatives au 31 décembre 2009. Pour les créances clients et les dettes fournisseurs, la juste valeur a été considérée égale à leur valeur comptable compte tenu des échéances courtes de ces instruments financiers.

	Valeur comptable	Actifs financiers à la juste valeur par le résultat	Prêts et créances au coût amorti	Passifs financiers à la juste valeur par capitaux propres	Passifs financiers au coût ou au coût amorti
Actifs financiers disponibles à la vente					
Autres actifs financiers					
Clients	4 711		4 711		
Placements	13 285	13 285			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	57 411	57 411			
Obligations remboursables en actions (OSRA)	49 658				49 658
Emprunts	213 662				213 662
Dépôts de garantie	6 209				6 209
Instruments financiers dérivés	11 616			11 616	
Dettes sur immobilisations	3 708				3 708
Fournisseurs	1 808				1 808
Autres passifs courants	6 275				6 275

## 20- Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Montant au 31.12.2008
Dépôts de garantie	6 209	4 970

## 21- Provisions

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

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

## 22- Dette d'impôt

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

## 23- Dettes sur acquisition d'immobilisations

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Montant au 31.12.2008
Dettes sur immobilisations	3 708	2 223

## 24- Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Montant au 31.12.2008
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 808	2 474
Dettes sociales	1 813	1 457
Autres dettes courantes	3 194	1 503
Produits constatés d'avance	1 268	3 833
Total autres passifs courants	8 083	9 267

## 25- Produits et charges locatives

Les charges opérationnelles directes occasionnées par des immeubles qui n'ont pas généré des produits locatifs au cours de la période sont de 0,4 M € et de 1,2 M€ pour ceux qui ont généré des produits locatifs.

## 26- Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
Revenus VMP monétaires <3 mois	186	881
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	815	1 959
Résultat des couvertures de taux		
Produits de trésorerie	1 001	2 840
Intérêts sur ORA	-1 491	-2 533
Intérêts sur emprunts et découverts	-3 716	-8 630
Résultat des couvertures de taux	-3 517	810
Coût de l'endettement financier brut	-8 724	-10 353
Coût de l'endettement net	-7 723	-7 513

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

## 27- Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
Actualisation Exit tax	-34	-69
Variation juste valeur des titres de placement	365	94
Autres produits et charges financiers	331	25

## 28- Impôt sur les bénéfices

### 28.1 Charge d'impôt

Toutes les entités consolidées relèvent du régime SIIC.

### 28.2 Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
Bénéfice avant impôts	-11 330	-6 576
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	3 777	2 192
Incidence des décalages		
Impôt sur boni de confusion		
Régime SIIC et incidence juste valeur non taxable	-3 777	-2 192
Reprise des impôts différés		
Exit tax actualisée		
Charge ou produit d'impôt		

## 29- Résultat par action

En nombre d'actions ou équivalent actions	Nombre émis à la clôture	Méthode du rachat d'actions après pondération
Actions en capital	1 731 998	1 723 627
Actions propres	-42 003	-41 182
BSA 2005	400 000	
OSRA	460 525	460 525
Actions gratuites 2008	7 884	4 243
Actions gratuites 2009	3 120	
Nombre d'actions après exercice	2 561 524	2 147 213

Calcul du résultat par action	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	-11 330	-6 576
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (a)	1 723 627	1 802 181
Nombre moyen pondéré d'actions auto-détenues (b)	-41 182	-60 839
Nombre moyen pondéré d'actions retenues (a-b)	1 682 445	1 741 343
Résultat par action (en euros)	-6,73	-3,78

Calcul du résultat dilué par action au 31 décembre 2009	Impact sur le résultat	Résultat cumulé	Nombre d'actions	Nombre d'actions cumulé	Résultat net par action en €
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	-11 330	-11 330	1 723 627	1 723 627	-6,57
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	-11 330	-41 182	1 682 445	-6,73
Actions dilutives au titre de l'exercice des BSA (a)	0	-11 330	0	1 682 445	-6,73
Actions gratuites dilutives	0	-11 330	4 243	1 686 688	-6,72
Actions à remettre en remboursement des ORA	1 491	-9 839	460 525	2 147 213	-4,58

Calcul du résultat dilué par action au 31 décembre 2008	Impact sur le résultat	Résultat cumulé	Nombre d'actions	Nombre d'actions cumulé	Résultat net par action en €
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	-6 576	-6 576	1 802 181	1 802 181	-3,65
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	-6 576	-60 839	1 741 343	-3,78
Actions dilutives au titre de l'exercice des BSA	0	-6 576	35 355	1 776 698	-3,70
Actions gratuites dilutives	0	-6 576	8 671	1 785 369	-3,68
Actions à remettre en remboursement des ORA	2 533	-4 043	460 525	2 245 894	-1,80

### 30- Détail de certains postes du tableau des flux de trésorerie

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
Trésorerie et équivalent de trésorerie	57 411	56 273
Concours bancaires et intérêts courus		
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	57 411	56 273

Commentaires sur le tableau des flux de trésorerie :

La ligne "charges calculées" est relative à la charge financière d'actualisation de l'exit tax (34 K€) ainsi qu'à la quote-part de charges rattachable à l'exercice et liée à l'attribution d'actions gratuites (818 K€).

La ligne "acquisition d'immobilisations" concerne principalement l'augmentation des travaux en cours (33.337 K€), les acquisitions d'immeubles (2.421 K€) et les dépenses postérieures aux acquisitions capitalisées (16.561 K€).

### 31- Evènements postérieurs à la clôture

#### *Investissements*

La société n'a pas procédé à de nouveaux investissements depuis le début de l'exercice 2010.

#### *Financements*

Au cours du premier trimestre 2010, deux nouveaux crédits bancaires ont été signés pour un montant total de 20 M€.

### 32- Gestion des risques

#### Risques liés à l'environnement économique

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

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

Stress sur la valeur du portefeuille d'actifs de 426,5 M€	Impact sur la valeur des immeubles (en M€)	Impact sur l'ANR capital dilué (en M€)	Impact sur l'ANR (en %)	Impact sur le ratio LTV (en %)	Ratio LTV (en %)
-2%	-8,5	-8,5	-3,2%	0,7%	34,3%
-5%	-21,3	-21,3	-8,1%	1,8%	35,3%

#### Risques liés au marché de l'immobilier tertiaire

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

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

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

### Risques liés aux taux d'intérêt

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

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

Année	1%	2%	3%	4%
2009	4,53%	4,53%	4,53%	4,53%
2010	4,40%	4,49%	4,57%	4,65%
2011	4,49%	4,63%	4,77%	4,91%
2012	4,54%	4,69%	4,84%	4,99%
2013	4,55%	4,68%	4,81%	4,94%
2014	3,72%	4,13%	4,55%	4,96%

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

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

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

### Risques liés à la liquidité

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

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

### Risques liés aux actions

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

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

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

Stress	Impact sur le cours de bourse (en €)	Impact sur capitaux propres (en M€)
-5%	-5,1	0,0
-10%	-10,2	-0,2

### 33- Engagements hors bilan et sûretés réelles

(En milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées	7 000	40 000
Avals et cautions reçus		
Autres engagements reçus		
Total engagements actif	7 000	40 000
Engagements donnés :		
Hypothèques et nantissements consentis	3 696	4 094
Avals et cautions, garanties donnés		
Engagements d'acquisition d'immeubles de placement	7 292	9 588
Commandes de réparation et d'entretien		
Engagements d'achats de titres		
Engagements de ventes de titres		
Autres engagements donnés		
Total engagements passif	11 08	13 68

- La société a reçu des engagements locatifs de la part de certains de ses locataires sous forme de périodes fermes de 3, 6, 9 ou 12 ans.
- La société bénéficie par ailleurs de garanties locatives et de garanties de passif qui ont été signées dans le cadre d'opérations d'acquisitions de sociétés propriétaires d'actifs immobiliers. Ces garanties n'ont pas fait l'objet de valorisation dans le cadre des engagements hors bilan.
- La société a donné en garantie des contrats de crédit-baux dont elle est titulaire concernant les actifs immobiliers « Rez de Pereire » et « Décime » un nantissement de la promesse d'achat et une délégation de loyers des contrats de sous location signés sur cet actif.
- Les baux à construction dont la société est titulaire concernant les actifs « Linois » et « Mercure III » ne comportent pas d'engagement hors bilan particulier pour la société avant leurs échéances en 2034 et 2036.
- Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies consentis aux salariés du groupe sont constitués par des indemnités de fin de carrière versées à la date du départ à la retraite. En raison du nombre très faible de salariés et de leur prise d'emploi récente, ces indemnités ne sont pas significatives ; aucun montant n'est donc inscrit en engagement hors bilan.
- Les engagements d'acquisition au 31 décembre 2009 représentent les terrains des tranches 2 à 4 de studios du lendit (7 292 K€).
- Autres restrictions liées aux immeubles de placements :
- Des engagements de détention (pour une durée de 5 ans) ont été pris dans le cadre d'opérations placées sous le régime « SIIC3 ».
- Certains immeubles ont été acquis par le biais de contrats de crédits bail dont les options d'achat sont actives mais non levées à ce jour (3 immeubles concernés).

### 34- Rémunération des mandataires sociaux

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

Avantages dirigeants (En milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
Rémunération brute	478	455
Rémunération variable	61	65
Primes d'intéressement	41	
Paiement en actions (actions gratuites mandataires)	528	773
Rémunération globale	1 108	1 293

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

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

### 35- Effectifs

Effectifs	Cadres	Non cadres	Total
Total des effectifs	10	1	11

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

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

## 2. Comptes sociaux

### I - Bilan 2009

<b>ACTIF</b>	Valeur brute	Amort. / dépréciation	Valeur nette 31/12/2009	Valeur nette 31/12/2008	<b>PASSIF</b>	31/12/2009	31/12/2008
<b>Immobilisations incorporelles</b>							
Concessions, brevets, licences, ...	38 080	35 152	2 928	0	Capital	86 599 900	86 179 900
Droits au bail	51 419 545	3 334 096	48 085 450	51 148 947	Primes d'émission, de fusion, ...	100 286 848	103 412 121
Autres immobilisations incorporelles	913 994	49 372	864 622	854 470	Ecart de réévaluation	16 440 619	17 812 917
<b>Total Immobilisations incorporelles</b>	<b>52 371 619</b>	<b>3 418 620</b>	<b>48 952 999</b>	<b>52 003 416</b>	Réserve légale	1 362 254	1 045 234
					Autres réserves	2 541 235	759 947
<b>Immobilisations corporelles</b>					Report à nouveau	59 785	977 438
Terrains	85 389 349	9 537 932	75 851 417	80 431 142	Résultat de l'exercice	-7 528 473	6 340 412
Constructions	155 997 519	30 309 490	125 688 030	106 827 687	Amortissements dérogatoires	1 643 615	1 048 585
Autres immobilisations corporelles	280 912	127 978	152 934	147 876			
Immobilisations corporelles en cours	89 342		89 342	10 028 322			
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>241 757 123</b>	<b>39 975 400</b>	<b>201 781 723</b>	<b>197 435 027</b>			
<b>Immobilisations financières</b>							
Participations	35 286 953	3 128 029	32 158 924	35 295 945	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>201 405 783</b>	<b>217 576 554</b>
Créances rattachées à des participations	62 231 691		62 231 691	36 836 322	<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>48 999 860</b>	<b>48 999 860</b>
Autres immobilisations financières	80 315		80 315	114 836	<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>145 464</b>	<b>145 464</b>
<b>Total Immobilisations financières</b>	<b>97 598 959</b>	<b>3 128 029</b>	<b>94 470 930</b>	<b>72 247 103</b>			
<b>TOTAL Immobilisations</b>	<b>391 727 701</b>	<b>46 522 049</b>	<b>345 205 652</b>	<b>321 685 547</b>	<b>Dettes</b>		
Avances et acomptes versés	201 877		201 877	313 464	Intérêts courus sur ORA	657 806	1 700 157
Clients	3 929 881	499 355	3 430 526	4 271 939	Emprunts et dettes auprès d'éts de crédit	162 116 596	102 649 691
Autres créances	1 451 838		1 451 838	2 909 344	Emprunts et dettes financières diverses	4 059 368	3 676 627
Valeurs mobilières de placement	70 477 145	12 131	70 465 013	51 685 432	Avances et acomptes reçus	1 063 760	305 512
Disponibilités	1 658 930		1 658 930	1 722 109	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 817 761	3 827 945
Charges constatées d'avance	287 543		287 543	954 236	Dettes fiscales et sociales	1 108 598	2 036 932
					Autres dettes	780 042	751 223
					Produits constatés d'avance	68 054	2 364 772
<b>TOTAL</b>	<b>78 007 213</b>	<b>511 486</b>	<b>77 495 726</b>	<b>61 856 523</b>	<b>TOTAL Dettes</b>	<b>172 671 985</b>	<b>117 312 859</b>
<b>Charges à répartir</b>	<b>521 713</b>		<b>521 713</b>	<b>492 667</b>			
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>469 734 914</b>	<b>47 033 535</b>	<b>423 223 092</b>	<b>384 034 737</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>423 223 092</b>	<b>384 034 737</b>

## II - Compte de résultat 2009

### Compte de Résultat du 1er janvier au 31 décembre 2009

En euros

		2009	2008
<b>Produits d'exploitation</b>			
	Prestations de services (Loyers)	24 031 997	18 123 966
	Franchises de loyers	-148 608	64 040
	Transferts de charges et Reprises de provisions d'exploitation	7 100 374	5 095 428
	Autres produits	384 343	800 168
	<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>31 368 106</b>	<b>24 083 602</b>
<b>Charges d'exploitation</b>			
	Autres achats et charges externes	9 944 880	8 086 486
	Impôts et taxes	2 920 030	2 674 481
	Charges du personnel	1 799 144	1 970 048
	Autres charges	13 906	
	Dotations aux amortissements	7 952 684	6 568 563
	Dotations aux dépréciations	9 430 055	4 178 489
	<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>32 060 698</b>	<b>23 478 066</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>-692 592</b>	<b>605 535</b>
<b>Produits financiers</b>			
	Produits sur titres de participations	2 867 037	8 087 825
	Revenus des créances rattachées	1 063 802	250 080
	Autres produits financiers	8 379	980 804
	Revenus des valeurs mobilières de placement	441 220	1 533 480
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	460 339	816 753
	Transferts de charges et Reprises de provisions financières	2 083 888	88 206
	<b>Total des produits financiers</b>	<b>6 924 666</b>	<b>11 757 146</b>
<b>Charges financières</b>			
	Intérêts des ORA	1 490 536	2 532 888
	Intérêts et charges assimilées	6 972 623	5 635 759
	Charges sur titres de participations	274 374	784 611
	Dotations aux provisions financières	3 140 160	1 687 637
	<b>Total des charges financières</b>	<b>11 877 694</b>	<b>10 640 894</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-4 953 028</b>	<b>1 116 252</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>		<b>-5 645 620</b>	<b>1 721 787</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		56 024	12 477 209
<b>Charges exceptionnelles</b>		1 938 878	7 858 585
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>-1 882 854</b>	<b>4 618 624</b>
<b>Impôt sur les bénéfices</b>			
<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>		<b>-7 528 473</b>	<b>6 340 412</b>

# ANNEXE COMPTABLE

Les documents comptables arrêtés au 31 décembre 2009 dont le total de bilan s'établit à 423 223 091,59 € et le résultat net comptable à - 7 528 473,44 € 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 1er janvier 2009 au 31 décembre 2009.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes présentés. Les tableaux sont exprimés en euros.

## I – Faits caractéristiques de la période

Cette période de 12 mois se caractérise principalement par les faits suivants :

### 1 – 1 Investissements

*La Société a procédé au cours de l'exercice à l'acquisition directe d'un immeuble :*

-un immeuble à usage d'activités, situé à Saint Ouen qui a été acquis le 23 mars 2009 pour un montant total de 2.2 M€ hors droits. Cet ensemble immobilier représente une surface d'activités d'environ 2 240 m<sup>2</sup>.

### 1 – 2 En matière de ressources financières

Au 31 décembre 2009, la société disposait d'une trésorerie disponible d'environ 72,1 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, elles sont généralement amorties linéairement sur une durée de 12 mois.

Les contrats de crédit-bail immobilier acquis sont comptabilisés dans un poste « droit au bail ». Pendant la durée des contrats de crédit-bail, la société opère une dotation aux amortissements dérogatoires sur la base d'un plan d'amortissement théorique de l'actif sous-jacent.

#### B – Immobilisations corporelles

##### *Terrains et constructions*

Le coût des terrains correspond au prix d'achat exprimé dans l'acte ou à défaut, à une évaluation de sa valeur par différence entre le prix d'acquisition et la valeur économique des constructions acquises.

Les constructions sont évaluées suivant leur coût d'acquisition si celui-ci est exprimé ou suivant une approche économique permettant d'en établir la valeur, cette valeur étant déterminée suivant l'approche par composants.

Les amortissements sont dotés sur un plan d'amortissement linéaire, suivant la durée réelle des composants que la société a regroupé autour de 4 catégories principales, s'agissant des immeubles de placement, à savoir :

- structure, gros œuvre et ouvrages assimilés
- façades, étanchéité, menuiseries extérieures, etc.
- installations générales techniques,
- agencements, aménagements.

Les durées applicables aux composants sont généralement les suivantes :

- structure, gros œuvre et ouvrages assimilés : de 20 à 40 ans
- façades, étanchéité, menuiseries extérieures, etc. : de 5 à 25 ans
- installations générales techniques, etc : de 10 à 20 ans
- agencements, aménagements, etc. : de 7 à 15 ans

La société procède pour les acquisitions qu'elle effectue à l'incorporation des frais d'acquisitions dans le coût des immobilisations corporelles et à leur affectation au prorata des valeurs correspondantes sur le terrain et les différents composants des constructions. Ces frais suivent le régime d'amortissement applicable à chaque élément auquel ils ont été affectés.

Le portefeuille de la Société est évalué semestriellement par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I et du rapport COB de février 2002 (COB est devenue AMF depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et au principe de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS). L'approche de la valeur vénale est approchée suivant la méthode de la capitalisation des revenus avec un recouplement par la méthode dite de comparaison directe. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché immobilier. Dès lors, l'évaluation des actifs peut ne pas être strictement équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession. En effet, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable .

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.

### ***Autres immobilisations corporelles***

Les amortissements des autres immobilisations corporelles sont dotés suivant la durée réelle de 3 catégories principales à savoir :

- installations générales
- matériel de bureau et informatique
- mobilier

Les durées applicables sont généralement les suivantes :

- installations générales : 3 ans
- matériel de bureau et informatique : de 3 à 4 ans
- mobilier : 10 ans

### **Immobilisations en cours**

Les immobilisations en cours sont composées de travaux réalisés non achevés concernant des constructions ou d'autres opérations de développement de la Société.

## **C – Titres de participations**

Les titres de participations sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

La société procède pour les acquisitions de titres de participations à l'incorporation des frais d'acquisitions dans le coût des immobilisations financières.

Concernant les filiales sous forme de SCI non soumises à l'IS, les résultats réalisés au 31 décembre de chaque année sont affectés aux porteurs de parts à la même date.

Une dépréciation est prise en compte lorsque la valeur d'inventaire, basée pour l'essentiel sur la valeur économique des titres, est inférieure à leur valeur comptable.

Cette valeur économique est appréciée en tenant compte de la valeur de marché des actifs immobiliers détenus par la société filiale à la date de clôture et en prenant en considération, dans le cas d'une détention durable, l'impact sur l'actif net réévalué de la société filiale, de la performance économique qu'elle est susceptible de réaliser par elle-même sur une période à moyen terme.

## **D – Autres créances et dettes**

Elles sont évaluées pour leur valeur nominale et font l'objet le cas échéant de dépréciation.

E – Valeurs mobilières de placement et créances assimilées

Elles sont acquises pour opérer le placement de la trésorerie disponible. Les placements de ces disponibilités sont généralement faits sur des supports de type SICAV de trésorerie, Obligations, 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 et de CAP permettant de limiter le risque lié à une hausse de taux variables au-delà d'un taux défini contractuellement (strike). Les swaps ne sont pas comptabilisés au bilan mais sont décrits en engagements hors bilan et les CAP figurent au bilan à hauteur du montant de la prime payée amortie dans le temps sur sa durée de vie. 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.

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 19% 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 19 % (16,5 % avant le 1/01/2009) des plus-values latentes sur les immeubles de placement et titres de participation, déterminé lors de l'entrée dans le régime, fait l'objet d'un décaissement sur quatre ans.

## III - Commentaires sur les comptes du Bilan

### 1 – Les comptes de l'actif

#### Immobilisations incorporelles

	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
- Logiciels informatiques	33 628	4 451	0	38 079
- Mali de fusion technique	819 496	0	0	819 496
- Droit au bail	51 419 545	0	0	51 419 545
- Autres immobilisations incorporelles	79 217	15 282	0	94 499
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>52 351 886</b>	<b>19 733</b>	<b>0</b>	<b>52 371 619</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 SCI CITES et SCI CONSORTIUM LINOIS

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
<b>TOTAL</b>	<b>819 496</b>	<b>19 743</b>	<b>363 837</b>	<b>119 963</b>	<b>197 306</b>	<b>118 647</b>

La rubrique « droit au bail » (51,4 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 595 029 € qui ont été portées au passif du bilan. De plus, la société a doté une dépréciation d'un montant de 3 M€ sur l'exercice 2009 suite à une valeur d'inventaire, déterminée par un expert immobilier, inférieure à la valeur nette comptable.

	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	33 628	1 524	0	35 152
- Droit au bail	270 599	3 030 592	0	3 301 190
- Autres immobilisations incorporelles	44 243	38 035		82 277
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>348 470</b>	<b>3 070 150</b>	<b>0</b>	<b>3 418 620</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>	83 819 965	1 569 384	0	85 389 349
<b>Constructions</b>				
- structure, gros œuvre	65 310 602	5 675 694	0	70 986 295
- façades, étanchéité, etc.	20 722 581	5 805 640	0	26 528 221
- installations générales techniques	26 055 398	7 030 511	0	33 085 909
- agencements, aménagements	17 609 224	7 787 870	0	25 397 094
<b>Autres immobilisations corporelles</b>				
- installations générales	78 290	10 843		89 134
- matériel de bureau et informatique	89 314	46 190		135 504
- mobilier	55 939	335		56 274
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>	10 028 322	21 787 348	31 726 328	89 342
<b>TOTAL</b>	<b>223 769 634</b>	<b>49 713 816</b>	<b>31 726 328</b>	<b>241 757 122</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>	3 388 823	6 380 427	231 318	9 537 932
<b>Constructions</b>				
- structure, gros œuvre	8 199 731	1 921 728	0	10 121 459
- façades, étanchéité, etc.	3 550 527	1 207 958	0	4 759 691
- installations générales techniques	5 792 026	2 134 545	0	7 925 365
- agencements, aménagements	5 327 833	2 175 141	0	7 502 975
<b>Autres immobilisations corporelles</b>				
- installations générales	14 323	27 661		41 983
- matériel de bureau et informatique	50 097	19 039		69 135
- mobilier	11 248	5 612		16 860
<b>TOTAL</b>	<b>26 334 607</b>	<b>13 872 111</b>	<b>231 318</b>	<b>39 975 400</b>

La valorisation du patrimoine de la société par un expert immobilier a donné lieu à la dotation de dépréciations sur certains actifs pour un montant global de 6,4 M€ d'autre part elle a permis la reprise d'une dépréciation d'un montant de 0,2 M€.

## Immobilisations financières

	Valeur brute au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice
Participations	36 608 885	999	1 322 931	35 286 953
Créances rattachées	36 836 322	35 177 254	9 781 885	62 231 691
Autres immobilisations financières	114 836	2 285	36 806	80 315
<b>TOTAL</b>	<b>73 560 043</b>	<b>35 180 538</b>	<b>11 141 623</b>	<b>97 598 959</b>

La société a doté une dépréciation d'un montant de 2,6 M€ sur la participation qu'elle détient dans la SCI 19 LEBLANC et 0,5 M€ dans la SCI 738 KERMEN.

### **Autres Immobilisations financières : 0,1 M€**

Les autres immobilisations financières sont principalement constituées du dépôt de garantie versé dans le cadre du bail signé pour les locaux de la société situés au 52 rue de la Bienfaisance, 75008 PARIS et de fonds de roulement versés aux administrateurs de biens.

### **Clients et comptes rattachés : 3,9 M€**

Les créances clients d'un montant de 3,9 M€ correspondent en partie à un différé de paiement accordé à un locataire pour 1,9 M€, des factures à établir pour 0,2 M€ et des retards de paiements. Les créances douteuses représentent 0,8 M€ TTC, et sont dépréciées à concurrence de 0,5 M€.

### **Autres Créances : 1,5 M€**

Toutes les créances de la Société sont à moins d'un an. L'essentiel de ce poste est constitué de tva récupérable pour 1 M€, de soldes débiteurs des comptes mandataires pour 0,2 M€, d'avoirs à recevoir pour 0,2 M€ et du compte défranchises locatives à étaler pour 0,1 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, Obligations, Fcp, certificats de dépôts et billets de trésorerie émis par des banques ou entreprises (66,4 M€) et pour partie (4,1 M€) au montant investi en autocontrôle dans les actions de la Société. La société détenait 42 003 de ses propres actions au 31 décembre 2009.

Concernant ce dernier poste, la société a effectué une reprise de dépréciation de 0,5 M€ au regard d'une valorisation basée sur le cours de bourse moyen de décembre 2009.

### **Charges constatées d'avances : 0,3 M€**

Les charges constatées d'avance correspondent principalement à la partie correspondant au calcul prorata temporis de charges d'exploitation comptabilisées et relative à des périodes postérieures au 31 décembre 2009.

### **Charges à répartir**

Les charges à répartir (0,5 M€) correspondent aux frais d'émission d'emprunt qui sont amortis sur la durée des emprunts auxquels ils se rattachent.

### **Tableau des créances**

	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an
Clients et créances rattachées	3 929 881	3 929 881	
Autres créances	1 451 838	1 425 543	26 295
Charges constatées d'avance	287 543	287 543	
<b>TOTAL</b>	<b>5 669 262</b>	<b>5 642 967</b>	<b>26 295</b>

## 2 - Les comptes de passif

### Capital

Au 31 décembre 2009, le capital de la Société d'un total de 86 599 900 €, se compose de 1.731.998 actions de 50 € de valeur nominale chacune.

### Variation des capitaux propres

<b>Capitaux propres au 31 décembre 2008</b>	<b>217 576 554</b>
- Augmentation de capital social	420 000
- Variation de la Prime d'émission	-3 125 273
- Affectation du résultat 2008 (dividendes 2008)	-6 340 412
- Réserve légale	317 021
- Reprise sur Ecart de réévaluation	-1 372 298
- Réserve indisponible OSRA prélevée sur prime d'émission	625 577
- Réserve indisponible BSA prélevée sur prime d'émission	543 360
- Réserve disponible	612 351
- Variation du Report à nouveau	-917 653
- Amortissements dérogatoires	595 029
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2009 avant résultat de la période</b>	<b>208 934 256</b>
- Résultat au 31 décembre 2009	-7 528 473
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2009</b>	<b>201 405 783</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 2009, 460.525 OSRA pour un montant global de 49 M€.

Les intérêts courus non échus sur OSRA sont de 0,7 M€ au 31 décembre 2009 et ont été calculés sur la base d'un taux de 2 % du montant nominal.

Emprunts bancaires : 162,1 M€

Les contrats conclus par la Société dont les lignes ont été tirées ou non au 31 décembre 2009, sont indiqués dans le tableau suivant :

Montant à l'origine (en M€)	Capital restant dû au 31/12/2009	Nature de la ligne	Taux	Marge	Période	Type
100	31,3	Amortissable	Euribor 3 mois	de 0,425 à 0,625%	2007-2013	Corporate
	50,0	In fine	Euribor 3 mois	de 0,55 à 0,675%	2007-2014	Corporate
3,9	2,7	Amortissable	3,60%	n/a	2006-2017	Hypothécaire
10	3,2	Amortissable	Euribor 3 mois	0,80%	2008-2014	Corporate
	6,0	In fine	Euribor 3 mois	0,80%	2008-2014	Corporate
10	3,7	Amortissable	Euribor 3 mois	1,00%	2009-2016	Corporate
	6,0	In fine	Euribor 3 mois	1,00%	2009-2016	Corporate
15	5,7	Amortissable	Euribor 3 mois	1,00%	2009-2014	Corporate
	9,0	In fine	Euribor 3 mois	1,00%	2009-2014	Corporate
15	5,4	Amortissable	Euribor 3 mois	0,65%	2009-2016	Corporate
	9,0	In fine	Euribor 3 mois	0,75%	2009-2016	Corporate
10	3,0	Amortissable	Euribor 3 mois	1,50%	2009-2014	Corporate
	7,0	in fine	Euribor 3 mois	1,50%	2009-2014	Corporate
20	6,0	Amortissable	Euribor 3 mois	1,40%	2009-2014	Corporate
	14,0	In fine	Euribor 3 mois	1,40%	2009-2014	Corporate
7	0,0	Amortissable	Euribor 3 mois	1,30%	2010-2017	Corporate
	0,0	In fine	Euribor 3 mois	1,30%	2010-2017	Corporate

Le capital restant dû de ces crédits au 31 décembre 2009 est de 161,9 M€. Ces crédits sont à taux variable et ont fait l'objet par la Société d'une couverture de taux sous la forme de swap de taux fixe contre taux variable. Les intérêts courus de ces crédits au 31 décembre 2009 sont de 0,2 M€.

Le coût de ces crédits est donc fixé jusqu'à leur date de remboursement. Il s'établit au 31 décembre 2009, marges bancaires comprises, à 4,5%, avec une volatilité résiduelle limitée au regard de l'évolution future du taux variable.

## Emprunts et dettes financières diverses

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

## Avances et acomptes

Les avances et acomptes reçus d'un montant de 1,1 M€ correspondent à des règlements de locataires du 1er trimestre 2010.

Dettes fournisseurs, dettes fiscales et sociales et Autres dettes

Les dettes et charges à payer comprennent notamment des dettes fournisseurs pour 2,8 M€, des avoirs à établir au titre de régularisation de charges locataires pour 0,8 M€ et des dettes fiscales et sociales pour 1,1 M€. Ces dernières correspondent principalement à de la TVA pour 0,8 M€ et aux cotisations sociales du 4ème trimestre 2009 pour 0,2 M€.

## Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent à un décalage de facturation d'un locataire par rapport à un trimestre civil.

### 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	657 806	657 806		
Emprunts et dettes auprès d'éts de crédit	162 116 596	13 842 442	130 305 155	17 968 999
Emprunts et dettes financières divers	4 059 368	137 529	722 663	3 199 176
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 817 761	2 817 761		
Dettes fiscales et sociales	1 108 598	1 108 598		
Autres dettes	780 042	780 042		
Produits constatés d'avance	68 054	68 054		
<b>TOTAL</b>	<b>171 608 225</b>	<b>19 412 232</b>	<b>131 027 818</b>	<b>21 168 175</b>

### Charges à payer

Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	209 827
Intérêts courus non échus sur emprunts obligataires	657 806
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	983 266
Dettes fiscales et sociales	205 036
<b>TOTAL</b>	<b>2 055 935</b>

Les dettes fournisseurs sont composées en partie de factures non parvenues pour un montant de 1 M€ et de factures non réglées au 31 décembre 2009 pour un montant de 1,8 M€ mais dont le règlement interviendra au cours du mois de janvier 2010.

## 3 - Notes sur le compte de résultat

### Chiffre d'affaires

Les loyers facturés par FPF au titre des immeubles détenus directement représentent 24 M€ pour l'exercice 2009.

### Transferts de charges d'exploitation et reprises de provisions

Le montant des refacturations de charges locatives sur une base réelle représente 6,9 M€, de plus une reprise de dépréciation a été effectuée pour un montant de 0,2 M€.

### Autres produits

Les autres produits correspondent à la reprise d'immobilisation d'un locataire ayant libéré un immeuble pour un montant de 0,2 M€, et à la comptabilisation de produits liés à la refacturation de charges au forfait vis-à-vis de certains locataires.

### Charges d'exploitation

Le poste « Autres achats et charges externes » s'élève à 9,9 M€ et concerne principalement les charges locatives liées au patrimoine pour 7,6 M€, les dépenses engagées pour la gestion de la Société à savoir principalement des loyers pour un montant de 0,3 M€ et des honoraires pour 1,3 M€, ainsi que des frais de communication et de représentation pour 0,5 M€.

Les impôts et taxes s'élèvent pour l'exercice à 2,9 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 1,8 M€ en ce compris les charges sociales.

Les dotations aux amortissements et dépréciations sont de 17,4 M€, dont 7,6 M€ de dotation aux amortissements et 9,7 M€ de dotations aux dépréciations des immobilisations corporelles.

## Produits financiers et charges financières

L'essentiel des produits financiers est constitué principalement par la reprise de provision sur les titres de la SCI CHEMIN DE PRESLES d'un montant de 1,3 M€, de la reprise de la provision sur les actions propres de 0,5 M€, de plus values de cessions sur des SICAV de placement et d'intérêts d'obligations pour 0,9 M€, de produits de rémunération de comptes courants d'avance associé pour 1,1 M€, des résultats positifs des SCIfiliales pour un montant de 2,7 M€, de la perception du dividende de la SARL MAISON COMMUNE pour 0,2 M€ et de l'activation des faits financiers concernant l'opération de Rueil 250 pour 0,3 M€, soit un total de produits financiers de 6,9 M€.

Les charges financières au titre de la période concernée d'un montant de 11,9 M€ correspondent aux intérêts des OSRA pour 1,5 M€, le coupon 2009/2010 ayant été calculé prorata temporis sur la base d'une rémunération de 2% de la valeur nominale des OSRA, à des charges financières liées aux crédits bancaires pour un montant de 7 M€, à une dépréciation des titres de participations pour 3,1 M€ et à la quote part des résultats négatifs des SCI filiales.

## Produits exceptionnels et charges exceptionnelles

Les produits exceptionnels de 0,1 M€ correspondent principalement à des dégrèvements de Taxes Foncières sur certains immeubles et à la cession de titres SCI CHEMIN DE PRESLES à la SARL MAISON COMMUNE.

Les charges exceptionnelles de 1,9 M€ correspondent à la valeur nette comptable de cession des titres SCI CHEMIN DE PRESLES pour 1,3 M€, et aux dotations aux amortissements dérogatoires pratiqués sur les immobilisations incorporelles pour 0,6 M€.

## 4 - Autres informations

### Effectif

La Société comprend au 31 décembre 2009, 14 personnes, dont trois mandataires sociaux (le Président Directeur Général et les deux Directeurs Généraux Délégués) et onze salariés (un Directeur Général Adjoint, six cadres senior et quatre assistantes administratives).

### Engagements sociaux

Un accord d'intéressement a été signé le 19 mai 2008 et la société a mis en place un plan d'épargne entreprises.

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

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

### Rémunération des dirigeants et des administrateurs

La rémunération brute totale des trois mandataires sociaux a représenté 525 750 € sur la période.

Les administrateurs ont perçu 70 000 € de jetons de présence sur l'exercice 2009.

### 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.

Au titre de 2009 en application du régime SIIC aucun impôt n'a été constaté dans les comptes.

## Entreprises liées

La société dispose généralement d'avances d'associé vis-à-vis de ses filiales. Ces avances ne sont pas rémunérées s'agissant des SCI détenues intégralement par FPF à l'exception de la SCI Studios du Lendit 1 et de la SCI 43 rue du Landy qui ont signé une convention d'avance rémunérée à 5 % pour la durée des travaux de construction.

L'avance d'associé concernant la SARL Maison Commune a donné lieu à une rémunération basée sur un taux Euribor 1 an début de période plus Marge. Le taux applicable pour 2009 est de 3,73 % (Euribor 1 an de 3,025 % plus marge de 0,7 %).

## Evaluation des actifs immobiliers

La Société fait procéder régulièrement à une expertise par des experts indépendants des actifs immobiliers qu'elle détient ou contrôle par l'intermédiaire de filiales.

La valeur de liquidation (hors droits) retenue par les experts pour les 41 actifs et les 2 développements en cours de construction détenus directement ou indirectement au 31 décembre 2009 s'établit à 426,5 M€.

Au regard de ces valeurs d'expertises, la société a déprécié, au niveau des comptes sociaux au 31/12/2009, 15 actifs qui ont fait l'objet de dotations aux dépréciations pour 9,4 M€ et une reprise de 0,2 M€. Les autres actifs font ressortir une plus value globale de 31,5 M€.

Une dépréciation au titre des participations a été dotée pour 3,1 M€.

## Honoraires des commissaires aux comptes

	MAZARS				DELOITTE		PRICEWATERHOUSE	
	Exercice 2009		Exercice 2008		Exercice 2009		Exercice 2008	
	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%
<b>Audit</b>								
* Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
. Emetteur	80 000	100%	97 500	100%	80 000	100%	97 500	100%
. Filiales intégrées globalement								
* Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
. Emetteur								
. Filiales intégrées globalement								
<b>Sous total</b>	80 000	100%	97 500	100%	80 000	100%	97 500	100%
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>								
* Juridique, fiscal, social								
* Autres (à indiquer si sup. 10% aux honoraires d'audit)								
<b>Sous total</b>	0		0		0		0	
<b>Total</b>	<b>80 000</b>	<b>100%</b>	<b>97 500</b>	<b>100%</b>	<b>80 000</b>	<b>100%</b>	<b>97 500</b>	<b>100%</b>

Il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

## Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Au cours du mois de janvier 2010, 2 contrats de crédits bancaires ont été signés pour un montant total de 20 M€.

## Engagements hors bilan

### Engagements réciproques :

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour gérer et réduire son exposition nette aux fluctuations des taux d'intérêts. Le Groupe a conclu neuf swaps d'intérêt taux fixe contre taux variable. Ces swaps décrits au paragraphe « emprunts bancaires » permettent de limiter l'impact de la volatilité des flux de trésorerie futurs liés aux paiements d'intérêts relatifs aux emprunts à taux variable. Selon les termes de ces swaps, le Groupe paie des taux d'intérêt fixes précisés ci-dessous et reçoit des intérêts variables calculés d'après l'Euribor 3 mois sur les montants du principal couvert. Au cours de l'exercice 2009, le groupe a signé 3 caps.

Le montant notionnel en principal de la dette couverte par ces instruments de couverture est de 180,7 M€ au 31 décembre 2009.

### Engagements reçus :

- 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 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 :

#### - Crédits baux

- La société a donné au crédit bailleur en garantie de la bonne exécution du contrat de crédit bail dont elle est titulaire, concernant l'actif immobilier « 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 2009 de ce contrat de crédit bail est de 6,8 M€.
- La société a donné au crédit bailleur en garantie de la bonne exécution du contrat de crédit bail dont elle est titulaire, concernant l'actif immobilier « Le Sérénice », un nantissement portant sur la créance des sous loyers. Le montant du capital restant dû au 31 décembre 2009 de ce contrat de crédit bail est de 2,2 M€.
- La société a donné au crédit bailleur en garantie de la bonne exécution du contrat de crédit bail dont elle est titulaire, concernant l'actif immobilier « Le Décime », un nantissement portant sur la créance des sous loyers. Le montant du capital restant dû au 31 décembre 2009 de ce contrat de crédit bail est de 1,2 M€.

Le montant des redevances payées par la société sur l'exercice 2009 au titre des crédits baux est de 1,8 M€. Le montant des redevances restant à payer est de 8,1 M€ dont 1,8 M€ à moins d'un an, dont 6,3 M€ entre 1 et 5 ans. Par ailleurs, la valeur résiduelle à l'échéance des contrats est de 3,5 M€.

#### - Baux à Construction

- Le bail à construction dont la société est titulaire concernant l'actif « Linois » ne comporte pas d'engagement hors bilan particulier pour la société avant son échéance en 2034.
- Le bail à construction dont la société est titulaire concernant l'actif « Mercure 3 » ne comporte pas d'engagement hors bilan particulier pour la société avant son échéance en 2036.

## - Garantie hypothécaire

• La banque HSBC dispose en garantie des prêts mis en place pour le financement des actifs Cités, Cap la Rochette et Cap Gaillard, d'une hypothèque de premier rang sur ces mêmes actifs. Le montant du capital restant dû au 31 décembre 2009 au titre de ces crédits est de 2,7 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 attribué, en 2008, 7 884 actions gratuites au profit des mandataires sociaux et salariés de la société.
- La société a attribué, en 2009, 3 120 actions gratuites au profit des mandataires sociaux et salariés de la société.

Aucun autre plan en exercice n'a été autorisé par le conseil d'administration dans le cadre des délégations votées par l'assemblée générale des actionnaires du 17 mars 2009.

## - Comptes consolidés

La société présente au 31 décembre 2009 des comptes consolidés en normes IFRS.

## - Tableau des flux de trésorerie

	En milliers d'Euros	
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE	31/12/2009	31/12/2008
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net de la société	-7 528,5	6 340,4
Elimination des charges et des produits sans incidence sur le trésorerie ou non liés à l'activité :		
> Amortissements	8 230,8	7 052,3
> Provisions	11 087,7	5 916,2
Variation du besoin de fond de roulement lié à l'activité	-1 730,2	1 007,5
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>	<b>10 059,8</b>	<b>20 316,5</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'Immobilisations	-18 238,5	-21 588,7
VNC des immobilisations cédés	1 322,9	7 268,1
Variation des immobilisations financières	-25 361,8	5 545,2
Charges à répartir N	-152,6	-115,0
indemnité d'immobilisation sur acquisition d'actif		651,2
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-42 430,1</b>	<b>-8 239,2</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-9 237,3	-9 674,6
Réduction de capital en numéraire	0,0	-9 668,3
Augmentation de Capital en numéraire		0,0
Emission de bsa	0,0	0,0
Emission d'OSRA	0,0	0,0
Emission d'OSRA (partie non libérée)	0,0	0,0
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>50 612,3</b>	<b>-18 467,0</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>18 242,1</b>	<b>-6 389,8</b>
Trésorerie d'ouverture	53 894,0	60 283,8
Trésorerie de clôture	72 136,1	53 894,0
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>18 242,1</b>	<b>-6 389,8</b>

## - Tableau des filiales et participations

Participations	SCI 43 rue du Landy	SARL Maison Commune	SCI 19 Leblanc	SCI 54 Leclerc	SCI 738 Kermen	SCI Port Chatou	SCI St Leger	SCI Studios du Lendit 1
Siège social	52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris							
Capital social	10 000 €	9 000 €	270 000 €	40 000 €	85 000 €	1 200 €	1 000 €	4 550 000 €
Capitaux propres autres que le capital social	0 €	2 807 759 €	0	0	0	0	0	0
Pourcentage du capital social détenu par la Société	99,99%	100,00%	99,99%	99,99%	99,99%	100,00%	99,90%	99,99%
Valeur comptable des actions détenues	<i>brute</i> 895 353	<i>brute</i> 3 471 589	<i>brute</i> 15 189 341	<i>brute</i> 1 710 846	<i>brute</i> 6 040 908	<i>brute</i> 3 428 019	<i>brute</i> 0	<i>brute</i> 4 549 900
	<i>nette</i> 895 353	<i>nette</i> 3 471 589	<i>nette</i> 12 543 163	<i>nette</i> 1 710 846	<i>nette</i> 5 559 057	<i>nette</i> 3 428 019	<i>nette</i> 0	<i>nette</i> 4 549 900
Montants des prêts et avances consenties en €	10 214 919	1 891 239	4 304 861	4 561 526	3 954 910		0	33 887 090
Chiffre d'affaires en € HT	1 094 050	527 834	2 394 553	1 330 889	1 045 183	429 459	0	néant
Résultat du dernier exercice en €	808 277	388 750	934 316	-253 948	541 416	399 429	-23	-20 365
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Sté au cours de l'exercice en €	808 196	183 949	934 315	-253 948	541 415	399 096	-61	-20 365

### 3. Annexes au rapport de gestion

#### Résultats au cours des cinq derniers exercices

En Euros	31/03/2006	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
Capital Social	18 986 200	18 986 200	90 279 900	86 179 900	86 599 900
Nombres d'actions existantes	379 724	379 724	1 805 598	1 723 598	1 731 998

#### Opérations et résultats de l'exercice

Chiffres d'affaires hors taxes	680 799	4 076 524	17 456 562	18 924 134	24 416 340
Résultat avant impôts, participation, dotation et reprise aux amortissements et provisions	335 055	3 044 859	16 454 116	19 308 920	11 558 715
Impôts sur les bénéfices	57 933	52 831	0	0	0
Résultat après impôts, participation, dotation et reprise aux amortissements et provisions	114 110	1 602 887	10 930 903	6 340 412	-7 528 473
Dividende distribué	0	1 594 841	9 674 604	9 237 327	9 292 773 (*)

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

Résultat avant impôts, participation, avant dotation et reprise aux amortissements et provisions	0,73	7,88	9,11	11,20	6,67
Résultat après impôts, participation, dotation et reprise aux amortissements et provision	0,30	4,22	6,05	3,68	-4,35
Dividende distribué à chaque action	0,00	4,20	5,50	5,50	5,50

#### Personnel

Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	3	4	10	14	14
Montant de la masse salariale	47 499	214 933	948 768	1 316 968	1 252 287
Montant versé au titres des avantages sociaux	19 838	89 100	381 263	653 080	546 857

(\*) proposition à l'AG du 16/03/2010 par prélèvement sur la prime d'émission

## **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 2009 et présentés en Partie III

#### **Foncière Paris France**

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

**Exercice clos le 31 décembre 2009**

**DELOITTE & ASSOCIES**

**MAZARS**

#### **DELOITTE&ASSOCIES**

185, avenue charles de gaulle - bp 136 – 92 524 neuilly sur seine cedex  
Societe Anonyme d Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes  
Capital de 1 723 040 Euros - RCS Nanterre B 528 028 041

#### **MAZARS**

Siège social : 61 rue Henri Regnault - 92400 Courbevoie  
Societe Anonyme d Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes  
Capital de 8 320 000 Euros - RCS Nanterre B 784 824 153

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

## Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31/12/2009 sur :

le contrôle des comptes annuels de la société Foncière Paris France, tels qu'ils sont joints au présent rapport,

la justification de nos appréciations,

les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## II - Justification des appréciations

La crise économique qui a débuté en 2008 et qui s'est poursuivie sur l'année 2009 emporte de multiples conséquences pour les entreprises. Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de difficultés à appréhender les perspectives économiques et financières.

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 :

- Comme indiqué dans la note II-2B de l'annexe, le patrimoine immobilier de la société fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant pour estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'expert et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectuées sur la base des expertises externes.
- Les titres de participation figurant à l'actif de votre société sont évalués comme indiqué dans le paragraphe II-2C de l'annexe. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier les données utilisées par votre société pour déterminer la valeur des titres de participation et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectuées selon la méthode décrite en annexe.

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 d'exercice professionnel 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.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

**FAIT A NEUILLY-SUR-SEINE ET A COURBEVOIE, LE 23 FEVRIER 2010**

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

<b>DELOITTE &amp; ASSOCIES</b>	<b>Laure Silvestre-Siaz</b>
<b>MAZARS</b>	<b>Gilles Magnan</b>

# Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Ce rapport est indissociable des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et présentés en Partie III.

## Foncière Paris France

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2009

**DELOITTE & ASSOCIES**

**MAZARS**

#### DELOITTE&ASSOCIES

185, avenue charles de gaulle - bp 136 – 92 524 neuilly sur seine cedex  
Societe Anonyme d Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes  
Capital de 1 723 040 Euros - RCS Nanterre B 528 028 041

#### MAZARS

Siège social : 61 rue Henri Regnault - 92400 Courbevoie  
Societe Anonyme d Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes  
Capital de 8 320 000 Euros - RCS Nanterre B 784 824 153

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

## Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Foncière Paris France, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3 de l'annexe des comptes consolidés concernant les évolutions des règles et méthodes comptables.

## II - Justification des appréciations

La crise économique qui a débuté en 2008 et qui s'est poursuivie sur l'année 2009 emporte de multiples conséquences pour les entreprises. Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de difficultés à appréhender les perspectives économiques et financières.

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 :

- Comme indiqué dans la note 5.6 de l'annexe, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert indépendant. Nous nous sommes assurés que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles en cours de construction telle que présentée dans le bilan et dans les notes 9 et 10 de l'annexe était effectuée sur la base desdites expertises.
- Les notes 5.11.4 et 11 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la détermination de la juste valeur des instruments dérivés ainsi que les caractéristiques des instruments de couverture du groupe. Nous avons examiné les critères de classification et de documentation propres à la norme IAS 39 et vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes annexes.

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 d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi 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 A NEUILLY-SUR-SEINE ET COURBEVOIE, LE 23 FEVRIER 2010**

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**DELOITTE & ASSOCIES**

Laure Silvestre-Siaz

**MAZARS**

Gilles Magnan

# **Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés**

## **Foncière Paris France**

### **Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**

**Exercice clos le 31 décembre 2009**

**DELOITTE & ASSOCIES MAZARS**

#### **DELOITTE&ASSOCIES**

185, avenue charles de gaulle - bp 136 – 92 524 neuilly sur seine cedex  
Societe Anonyme d Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes  
Capital de 1 723 040 Euros - RCS Nanterre B 528 028 041

#### **MAZARS**

Siège social : 61 rue Henri Regnault - 92400 Courbevoie  
Societe Anonyme d Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes  
Capital de 8 320 000 Euros - RCS Nanterre B 784 824 153

## Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

**Aux actionnaires,**

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 et L. 225-42-1 du Code de commerce.

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

**LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**DELOITTE & ASSOCIES**

**Laure Silvestre-Siaz**

**MAZARS**

**Gilles Magnan**

**Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil d'administration de Foncière Paris France, pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Ce rapport est indissociable du rapport du Président qui figure en partie IV, Section 11, page 186.

**Foncière Paris France**

**Rapport des commissaires aux comptes établi  
en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce,  
sur le rapport du Président du conseil d'administration  
de la société Foncière Paris France**

**Exercice clos le 31 décembre 2009**

**DELOITTE & ASSOCIES**

**MAZARS**

**DELOITTE&ASSOCIES**

185, avenue charles de gaulle - bp 136 – 92 524 neuilly sur seine cedex  
Societe Anonyme d Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes  
Capital de 1 723 040 Euros - RCS Nanterre B 528 028 041

**MAZARS**

Siège social : 61 rue Henri Regnault - 92400 Courbevoie  
Societe Anonyme d Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes  
Capital de 8 320 000 Euros - RCS Nanterre B 784 824 153

# Rapport des commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil d'administration de la société Foncière Paris France

## Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société Foncière 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 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 2009.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

## *Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière*

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques 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 et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

## *Autres informations*

Nous attestons que le rapport du Président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

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

**Les Commissaires aux Comptes**

DELOITTE & ASSOCIES

Laure Silvestre-Siaz

MAZARS

Gilles Magnan

# QUATRIEME PARTIE : INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

## 1. Informations à caractère général

### Dénomination sociale

La dénomination sociale de la Société est " Foncière Paris-France".

### Lieu et numéro d'identification unique

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro d'identification unique 414 877 118.

### Date de constitution et durée

La Société a été constituée le 19 décembre 1997 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans expirant le 19 décembre 2096.

### Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé 52, rue de la Bienfaisance, 75008 Paris (téléphone : 01 43 12 39 00).

La Société est une société anonyme de droit français à conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce (partie législative et réglementaire) sur les sociétés commerciales.

### Réorganisation

- Changement de dénomination sociale

La Société, initialement dénommée Rueil 250, a changé de dénomination sociale aux termes d'une décision collective des associés en date du 8 juillet 2005 pour adopter la dénomination "Société Foncière Paris Ile de France".

Aux termes de l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 16 mars 2007, la Société a changé de dénomination sociale et a adopté la dénomination sociale " Foncière Paris-France".

- Transformation de la Société en société anonyme

La Société, initialement constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée, a été transformée en société anonyme à conseil d'administration aux termes d'une décision collective des associés en date du 8 juillet 2005.

- Cotation en bourse et régime SIIC

La Société est cotée sur NYSE Euronext Paris, compartiment B et fait partie des indices CAC Small 90 et SBF 250 (code "FPF", code ISIN : FR0010304329). Elle a opté pour le régime fiscal des SIIC au cours du mois de mai 2006 avec effet à compter du 1er avril 2006.

### Historique de la Société

#### *Historique de la constitution de la Société*

La Société a été créée le 19 décembre 1997 sous la forme d'une société par actions simplifiée par la Caisse Centrale de Réassurance, en vue de la réalisation le 31 décembre 1997, de l'apport d'un ensemble immobilier situé au 250, route de l'Empereur à Rueil Malmaison.

#### *Histoire et évolution de l'activité de la Société*

La Société détient cet ensemble immobilier situé 250, route de l'Empereur à Rueil Malmaison, depuis cette date et en assure la gestion locative depuis le deuxième trimestre 2005.

La totalité des actions constituant le capital social de la Société a été vendue par la Caisse Centrale de Réassurance à la société Holding Wilson 250, le 31 mai 2005. La Société a été transformée en société anonyme le 8 juillet 2005.

La Société a procédé au renforcement de ses fonds propres au mois de décembre 2005 et de février 2006 et a mis en œuvre un important programme d'acquisition tout au long de l'exercice 2006.

Les actions de la Société ont été admises aux négociations sur le compartiment C du marché Eurolist by Euronext™ d'Euronext Paris le 27 mars 2006.

La Société a procédé courant avril 2007 à des augmentations de capital qui lui ont apporté 141 M€ de nouveaux fonds propres. Par ailleurs, certains porteurs d'obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA) ont décidé la conversion de ces OSRA en actions fin avril 2007 pour un total de 36 M€.

Depuis le 21 janvier 2008, les actions de la Société sont négociées sur le compartiment B de Nyse Euronext Paris.

## 2. Capital social et statuts

### 2.1 – Statuts

#### **Objet social**

Conformément à l'article 2 des statuts, la Société a pour objet :

- l'acquisition par tous moyens, l'exploitation et la gestion, notamment la location, de tous immeubles bâtis,
- la prise à bail de tous locaux et la sous-location,
- la construction d'immeubles en vue de leur vente ou de leur exploitation ou gestion,
- la prise de participation ou d'intérêts dans toutes les sociétés et entreprises françaises ou étrangères commerciales, financières ou autre,
- la Société pourra en outre effectuer toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières, foncières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social

#### **Assemblées générales**

##### ***Convocation***

Les Assemblées Générales sont convoquées dans les formes et délais fixés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Pendant la période de liquidation, les Assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu, en France comme à l'étranger, indiqué dans l'avis de convocation.

##### ***Ordre du jour***

L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la fraction de capital social exigée par la loi et agissant dans les conditions et délais fixes par la loi, ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée des projets de résolutions.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

**Droit d'information, de communication et de consultation des actionnaires**

Tout actionnaire dispose d'un droit d'information, de communication et de consultation dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires.

##### ***Accès aux Assemblées – Pouvoirs***

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède. Toutefois, le droit de participer, de voter par correspondance ou de se faire représenter aux assemblées est subordonné :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à l'inscription de leurs actions à leur nom sur les comptes tenus par la Société ou le mandataire de celle-ci dix (10) jours au moins avant la date de l'Assemblée et jusqu'à l'issue de celle-ci ;

- pour les titulaires d'actions au porteur, au dépôt dix (10) jours au moins avant la date de l'Assemblée, aux lieux indiqués dans l'avis de convocation, d'un certificat établi par l'intermédiaire habilité teneur de leur compte constatant l'indisponibilité de leurs titres jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale.

Le Conseil d'administration peut 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'acquérir ou non le contrôle de la Société, de demander sa nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme administrateur, membre du directoire ou du conseil de surveillance. Elle est adressée à la Société, et à l'Autorité des Marchés Financiers dans le délai prévu par la loi.

A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus énoncées, conformément à l'article L.233-7 du Code de commerce, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaire qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, conformément à l'article L.233-14 du Code de commerce. Les droits de vote attachés à ces actions ne peuvent pas être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

A défaut de déclaration par l'actionnaire franchissant les seuils de 10% ou 20% du capital ou des droits de vote des objectifs qu'il a l'intention de poursuivre au cours de douze mois à venir, l'actionnaire défaillant est privé des droits de vote attachés aux titres excédant la fraction qui aurait dû être déclarée pour toute assemblée d'actionnaire qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

## **Modification des droits des actionnaires**

Les droits des actionnaires tels que figurant dans les statuts de la Société ne peuvent être modifiés que par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la Société.

Toute augmentation des engagements des actionnaires doit être décidée à l'unanimité.

## **Stipulations particulières régissant les modifications du capital social**

Il n'existe aucune stipulation particulière dans les statuts de la Société régissant les modifications de son capital.

## **Droits et obligations attachés aux actions - Catégorie d'actions**

Chaque action donne droit dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

Elle donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les Assemblées Générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires

## **Droit de vote des actionnaires**

A chaque action de la Société est attaché un droit de vote. En conséquence, les actionnaires dont la liste figure en Partie II, paragraphe 6.2 du présent Document de Référence disposent d'un nombre de droit de vote égal au nombre d'actions qu'ils détiennent.

## **Acte constitutif et statuts**

Les principales dispositions statutaires présentées ci-dessus sont celles qui ont été adoptées par l'assemblée générale des actionnaires du 9 février 2006, entrées en vigueur concomitamment à l'admission aux négociations des actions de la Société sur le marché Eurolist by Euronext d'Euronext Paris, et qui demeurent en vigueur à la date de dépôt du présent Document de Référence.

## 2.2 - Capital social

### 2.2.1 - Nombre d'actions

A la date de dépôt du présent Document de Référence, le capital social de la Société s'élève à quatre vingt six millions cinq cent quatre vingt dix neuf mille neuf cent euros (86.599.900 €), divisé en un million sept cent trente et un mille neuf cent quatre vingt dix huit (1.731.998) actions d'une valeur nominale de cinquante (50) euros, intégralement libérées et de même catégorie.

### 2.2.2 - Titres donnant accès au capital

#### **Obligations subordonnées 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 (6ème) 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 (7ème) 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 (10ème) 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 (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.

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 ci-dessus Partie II, Sous-section 6.2, page 90.

### **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 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2013, dans les conditions suivantes :

\* vingt pour cent (20 %) des BSA émis pourront être exercés dès lors que la Société détiendra à son bilan consolidé des actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières pour une valeur nette comptable supérieure à trois cent millions (300.000.000 €) d'euros,

\* un supplément de vingt pour cent (20 %) des BSA émis pourront être exercés dès lors que la Société détiendra à son bilan consolidé des actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières pour une valeur nette comptable supérieure à quatre cent millions (400.000.000 €) d'euros,

\* un supplément de vingt pour cent (20 %) des BSA émis pourront être exercés dès lors que la Société détiendra à son bilan consolidé des actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières pour une valeur nette comptable supérieure à cinq cent millions (500.000.000 €) d'euros,

\* un supplément de vingt pour cent (20 %) des BSA émis pourront être exercés dès lors que la Société détiendra à son bilan consolidé des actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières pour une valeur nette comptable supérieure à six cent millions (600.000.000 €) d'euros,

\* un supplément de vingt pour cent (20 %) des BSA émis pourront être exercés dès lors que la Société détiendra à son bilan consolidé des actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières pour une valeur nette comptable supérieure à sept cent millions (700.000.000 €) d'euros,

\* nonobstant ce qui précède, la totalité des BSA émis pourra être exercée sans aucune condition, notamment de délai, dès lors que tout ou partie des titres émis par la Société feront l'objet d'une offre d'achat ou d'échange sous quelque titre que ce soit ;

- ceux des BSA non exercés ou non exerçables seront caducs après le 31 décembre 2013 ;

- les bénéficiaires des BSA sont énumérés au paragraphe 6.2 de la partie II du présent Document de Référence.

En outre, la Société a mis en place des plans d'attributions d'actions gratuites aux conditions décrites au paragraphe 4.1.2 de la partie II du présent Document de Référence.

### **Capital autorisé non émis**

Le tableau ci-dessous récapitule les délégations de compétences consenties au Conseil d'administration par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 17 mars 2009 :

Délégation de compétences consenties par l'assemblée générale du 17 mars 2009	Maintien du droit préférentiel de souscription	Montant nominal maximal des valeurs mobilières pouvant être émises	Montant nominal maximal des augmentations de capital pouvant résulter de l'exercice des valeurs mobilières ou options de souscription ou achat	<u>Durée de validité</u>
Augmentation du capital par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société	oui	100.000.000 €	150.000.000 €	26 mois (à compter du 17 mars 2009)
Augmentation du capital social par émission et appel public à l'épargne de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société	non	100.000.000 €	70.000.000 €	26 mois (à compter du 17 mars 2009)
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 17 mars 2009)
Augmentation de capital par l'émission d'actions réservées aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise	non	N/A	1.000.000 €	26 mois (à compter du 17 mars 2009)
Attribution d'actions gratuites aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux	N/A	Limite d'attribution des actions gratuites à 4% du capital social au jour de la décision du Conseil	3.000.000 €	38 mois (à compter du 17 mars 2009)

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 17 mars 2009)
Mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions	N/A	Limite du nombre maximal d'actions pouvant être rachetées : 10% du capital.	Limite du montant maximal pour titres rachetés : 19.000.000 €	18 mois (à compter du 17 mars 2009)

### 3. Nantissements - Hypothèques

Société	Immeuble	Obligations garanties			Sûretés
		Nature	Capital restant dû	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)	904 330 €	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)	1 469 781 €	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)	315 936 €	15/07/2017	Hypothèque sur l'immeuble Cession Dailly des loyers
SCI Port Chatou	Nanterre	Prêt CRCAM Brie Picardie du 14/09/06	1 005 551 €	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	6 755 612 €	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	2 236 596 €	31/12/2016	Nantissement de la créance des sous-loyers
FPF	Décime	Crédit-bail immobilier consenti par Sogebail par acte du 31/10/2003 et cédé à FPF le 22/07/08	1 215 938 €	01/06/2016	Cession "Dailly" des sous-loyers Nantissement du crédit-bail

La part des sûretés consenties sur les immeubles financés au moyen de concours bancaires (hors crédit-bail) représente 33 % de la valeur d'expertise hors droits des immeubles Cap Gaillard, La Rochette, Cités et Port Chatou.

## 4. Pacte d'actionnaire

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun pacte d'actionnaire.

## 5. Organigramme du Groupe

Le Groupe est composé de la Société elle-même et de ses neuf (9) filiales, décrites en Partie I, Section 8 -Organisation juridique, page 50. Ces sociétés font toutes partie du groupe consolidé.

## 6. Opérations avec des apparentés

Il n'y a pas d'opérations avec des apparentés.

## 7. Contrats Importants

La Société a signé des contrats de bail avec plus de cent-quatre-vingt (180) locataires représentant un chiffre d'affaires en 2009 de 30,8M€.

Les dix (10) premiers locataires en terme de loyers bruts représentent aujourd'hui en base annuelle un chiffre d'affaires de l'ordre de 17 M€ soit 55% du revenu locatif brut généré par les immeubles.

L'échéance des baux relatifs à ces contrats permettra par ailleurs à la Société d'envisager toute solution opportune dans l'hypothèse où des locataires ne souhaiteraient pas procéder au renouvellement de leurs baux.

La Société n'a pas de dépendance particulière vis-à-vis de fournisseurs.

## 8. Procédure judiciaire et arbitrage

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent ou susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société qui n'ait pas fait l'objet de provisions adaptées dans les comptes de l'exercice 2009 (Cf également ci-dessus Partie II, paragraphe 5.2.2 – Risques juridiques, page 85).

## 9. Expertise

### Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Le portefeuille de la Société est évalué chaque semestre par un expert indépendant. La société a mandaté pour son exercice 2009, la société CB Richard Ellis Valuation, 34 rue Guersant 75017 PARIS, (CBRE Valuation), qui fait partie des tous premiers évaluateurs en France et au niveau mondial.

Cette société dispose d'une cinquantaine d'experts en France, fait partie de l'AFREXIM et est signataire de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

La Société travaille depuis 2005 avec CB Richard Ellis Valuation et entend procéder à une rotation de son expert tous les 5 à 7 ans, conformément aux recommandations du code de déontologie des SIIC.

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 de capitalisation du revenu locatif avec un recouplement par une seconde méthode dite par comparaison.

Pour une description de la méthodologie et des définitions utilisées par CBRE Valuation, cf Partie I, Sous-Section 6.3, Rapport résumé d'expertise, page 42.

Sur la base des valeurs d'expertise externe réalisée par CBRE pendant le mois de décembre 2009, la valeur totale du portefeuille d'actifs au 31 décembre 2009 est de 426.5 M€ (hors droits). Cette valeur est celle retenue par la Société pour l'arrêté de ses comptes consolidés au 31 décembre 2009.

CBRE Valuation				
	Montant (HT)		%	
	2009	2008	2009	2008
Expertise du patrimoine	83 380 €	85 000 €	84,75%	100,00%
Sous-total	83 380 €	85 000 €	84,75%	100,00%
Autres missions	15 000 €	0 €	15,25%	
Sous-total	15 000 €	0 €	15,25%	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>98 380 €</b>	<b>85 000 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

En sus des honoraires payés au titre de l'expertise de son portefeuille d'actifs, la Société a mandaté le cabinet CBRE Valuation, afin de faire réaliser une évaluation de 3 actifs immobiliers dans le cadre d'une étude portant sur un dossier d'acquisition.

## 10. Personnes responsables – Accès à l'information financière

### 10.1 - Responsables de l'information financière

#### 10.1.1 Personne responsable du Document de Référence

Monsieur Jean-Paul DUMORTIER, Président-Directeur Général de la Société ;

#### 10.1.2 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 II – Informations Financières – Rapport de Gestion, page 51 et suivantes du Document de Référence, et en Partie III – Informations Financières, pages 114 et suivantes du Document de Référence) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes de la Société une lettre de fin de travaux dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Document de Référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Document de Référence.

Les informations financières historiques présentées dans ce Document de Référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en page 163 du Document de Référence pour ce qui concerne le rapport sur les comptes sociaux, et en page 166 du Document de Référence, pour ce qui concerne le rapport sur les comptes consolidés qui contient une observation. »

Monsieur Jean-Paul Dumortier  
Président Directeur Général

## 10.2 - Contrôleurs légaux des Comptes

### 10.2.1 Commissaires aux comptes titulaires

DELOITTE & ASSOCIES, représenté par Laure Silvestre-Siaz  
185, avenue Charles de Gaulle - 92524 Neuilly sur Seine

Deloitte & Associés est une société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles.

Date de première nomination : Deloitte & Associés a été nommé commissaire aux comptes titulaire de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 17 mars 2009.

Durée du mandat en cours : six (6) exercices.

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Mazars, représenté par Monsieur Gilles Magnan  
61, rue Henri Regnault - 92400 Courbevoie

Mazars est une société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Paris.

Date de première nomination : Mazars a été nommé commissaire aux comptes titulaire de la Société par une décision collective des associés le 28 octobre 2005.

Durée du mandat en cours : six (6) exercices.

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société qui sera 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).

Le Conseil d'administration a proposé à l'assemblée générale des actionnaires du 16 mars 2010 de procéder au renouvellement du mandat de commissaire aux comptes de Mazars pour une durée de 6 ans.

### 10.2.2 Commissaires aux comptes suppléants

BEAS, représenté par Pascal Pincemin  
7-9, Villa Houssay  
92524 Neuilly-sur-Seine  
SIREN n°315 172 445

Date de première nomination : BEAS a été nommé commissaire aux comptes suppléant de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 17 mars 2009.

Durée du mandat en cours : six (6) exercices.

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Avant le 17 mars 2009, la fonction de commissaire aux comptes suppléant était occupée par : Monsieur Pierre Coll, nommé aux termes d'une décision de l'associé unique du 27 avril 2004 pour une durée de 6 exercices. Le mandat de Monsieur Pierre Coll en qualité de commissaire aux comptes suppléant de la Société a expiré à l'issue de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008, en date du 17 mars 2009.

Monsieur Guillaume Potel  
61, rue Henri Regnault  
92400 Courbevoie

Date de première nomination : Monsieur Guillaume Potel a été nommé commissaire aux comptes suppléant de la Société par une décision collective des associés le 28 octobre 2005.

Durée du mandat en cours : six (6) exercices.

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société qui sera 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).

Le Conseil d'administration a proposé à l'assemblée générale des actionnaires du 16 mars 2010 de procéder au renouvellement du mandat de commissaire aux comptes suppléant de M. Guillaume Potel pour une durée de 6 ans.

### Honoraires des commissaires aux comptes et de leur réseau

Conformément à l'article 222-8 du Règlement Général AMF, le tableau suivant présente le montant des honoraires et débours TTC versés par la Société et ses filiales intégrées globalement aux Commissaires aux Comptes et à leur réseau respectif, au titre des deux derniers exercices, en distinguant les honoraires correspondant, d'une part, à la mission légale et aux diligences directement liées à celles-ci et, d'autre part, aux autres prestations :

	MAZARS				DELOITTE		PRICEWATERHOUSE	
	Exercice 2009		Exercice 2008		Exercice 2009		Exercice 2008	
	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%
<b>Audit</b> * Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés . Emetteur . Filiales intégrées globalement * Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes . Emetteur . Filiales intégrées globalement	80 000	100%	97 500	100%	80 000	100%	97 500	100%
<b>Sous total</b>	80 000	100%	97 500	100%	80 000	100%	97 500	100%
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b> * Juridique, fiscal, social * Autres (à indiquer si sup. 10% aux honoraires d'audit)								
<b>Sous total</b>	0		0		0		0	
<b>Total</b>	<b>80 000</b>	<b>100%</b>	<b>97 500</b>	<b>100%</b>	<b>80 000</b>	<b>100%</b>	<b>97 500</b>	<b>100%</b>

## 10.3 - Calendrier de communication financière

### Dates des dernières communications financières effectuées

- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T1 2009) : 23/04/2009
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T2 2009) : 27/07/2009
- Tableau d'activité et de résultats du semestre écoulé (S1 2009) : 27/07/2009
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T3 2009) : 29/10/2009
- Activité (T 4 et année 2009) et Résultats annuels 2009: 8/2/2010

### Calendrier prévisionnel de communication financière pour 2010

- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T1 2010) : 22/04/2010
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T2 2010) : 26/07/2010
- Tableau d'activité et de résultats du semestre écoulé (S1 2010) : 26/07/2010
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T3 2010) : 28 /10/2010

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 2009 a été publié séparément, et est disponible sur le site Internet de la Société (<http://www.fonciereparisfrance.fr>).

## 10.4 - Documents accessibles au public

Des exemplaires du présent Document de Référence sont disponibles sans frais auprès de la Société ainsi que sur son site Internet (<http://www.fonciereparisfrance.fr>)

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société.

## **11. Rapport du Président du Conseil sur l'organisation des travaux du Conseil d'Administration, sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques (Article L. 225-37 du Code de Commerce)**

*Chers Actionnaires,*

En complément du rapport établi par notre Conseil d'Administration, nous vous rendons compte dans le présent rapport spécial, conformément à l'article L. 225-37 du Code de Commerce, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société. Il est rappelé, en tant que de besoin, que la Société détient 99,99% à 100% du capital des sociétés SCI 43 rue du Landy, Sarl Maison Commune, SCI 19 Leblanc, SCI 54 Leclerc, SCI 738 Kermen, SCI Port Chatou, SCI Studios du Lendit 1, et SCI Saint-Léger.

Les diligences ayant permis l'élaboration du présent rapport sont exposées aux termes de l'article 2.2.1 ci-après.

### **1. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration**

#### **Règles de composition du Conseil d'administration**

##### **1.1.1 Membres du Conseil d'administration**

L'administration de la Société est confiée à un Conseil d'administration de dix (10) membres (étant précisé que le nombre de membres est statutairement limité à trois (3) membres au moins et à dix-huit (18) membres au plus, sauf dérogation temporaire prévue en cas de fusion).

Cinq (5) administrateurs indépendants siègent au Conseil d'administration de la Société.

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

- Compétence : un membre indépendant doit avoir l'expérience et les compétences de nature à lui permettre d'exercer ses fonctions de manière pleine et entière, au sein du Conseil d'administration et des Comités dans lesquels il est susceptible de siéger. Les membres indépendants doivent en particulier être "actifs, présents et impliqués ;
- Indépendance : un membre indépendant doit présenter un certain nombre de qualités d'indépendance par rapport à la Société ainsi que par rapport à ses actionnaires et dirigeants.

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

(a) ne pas être salarié ou mandataire social de la Société ou salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;

(b) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de trois ans) détient un mandat d'administrateur ;

(c) ne pas être (ou être lié directement ou indirectement avec) client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement :

- significatif de la Société ou de son groupe, ou
- pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité,

(d) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ; et

(e) ne pas avoir été commissaire aux comptes/auditeur de la Société au cours des cinq années précédentes ; et

(f) ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le Conseil d'administration de la Société était composé des membres dont la liste suit, assortie de celle de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société française ou étrangère par chacun d'eux :

**Jean-Paul DUMORTIER** : 61 ans, 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris  
Président du Conseil d'Administration (6 ans - nommé le 8 juillet 2005), Directeur Général (6 ans - nommé le 8 juillet 2005) ,  
Nombre d'actions détenues : 4 691

*AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :*

Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), Administrateur de la Banque Populaire Rives de Paris.  
Administrateur de la SOVAFIM.

**Didier BRETHERS** : 51 ans, 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris  
Administrateur (6 ans - nommé le 8 juillet 2005), Directeur Général Délégué (6 ans - nommé le 8 juillet 2005)  
Nombre d'actions détenues : 4 048

*AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :*

Président de la SAS ABCD Invest

**Patrick BEGHIN** : 62 ans, 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris  
Directeur Général Délégué (6 ans - nommé le 8 novembre 2005)  
Nombre d'actions détenues : 4 040

*AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :*

Néant.

**Robert K. SURSOCK** : 65 ans, 17, avenue George V 75008 Paris  
Administrateur (6 ans - nommé le 8 juillet 2005)  
Nombre d'actions détenues : 1

*AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :*

Président Directeur Général de PrimeCorp Finance SA (France), Président PremiaCorp S.A. (Luxembourg) I.T. Investment Company SAE (Cairo), Administrateur, I.T. Telecom Ventures Partners (Luxembourg), 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 P & C Energy Procurement Services Limited, Directeur Growthgate Fund, Directeur.

**Bernard MAILLET** : 62 ans, 254, rue du Fg Saint-Honoré 75008 Paris  
Administrateur (6 ans - nommé le 8 juillet 2005)  
Nombre d'actions détenues : 421

*AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :*

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.

**Serge BAYARD**, 47 ans, 3 bis rue Louis Braille - 75012 Paris  
Administrateur (6 ans - nommé le 28 octobre 2005)  
Nombre d'actions détenues : 1

*AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :*

La Banque Postale : Directeur de la Stratégie et Membre du Conseil de surveillance depuis le 24 avril 2009, Ciloger : Membre du Conseil de surveillance depuis le 8 juin 2009, Xange Private Equity : représentant permanent de SF2, membre du Conseil de surveillance depuis le 6 avril 2009, La Banque Postale Assurances IARD : représentant permanent de SF2, membre du Conseil de surveillance du 14 septembre 2009 au 10 décembre 2009, Administrateur et membre du Comité financier depuis le 10 décembre 2009, LBP Consultants : Président depuis le 31 juillet 2009, SA de Gestion immobilière : Administrateur,

**Evelyn CHOW** : 35 ans, 50, Sloane Street, Flat 27 Londres SW1X 9SN - Royaume-Uni  
Administrateur (6 ans - nommée le 28 octobre 2005)  
Nombre d'actions détenues : 1

*AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :*

Eurozone Capital S.A, Eurozone Asset Management S.L., Crown Westfalen Investments Sarl, Crown Westfalen Investment Advisors Ltd.

**Barthélémy RAYNAUD** : 66 ans, 37, boulevard Beaumarchais - 75003 Paris  
Administrateur (6 ans - nommé le 28 octobre 2005)  
Nombre d'actions détenues : 1

*AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :*

Président de BR Immobilier Conseil SARL

**Bruno de SCORBIAC** : 44 ans, 4 bis avenue Pasteur 92400 Courbevoie  
Administrateur (6 ans - nommé le 28 octobre 2005)  
Nombre d'actions détenues : 1

*AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :*  
Directeur financier de Neuflyze Vie, Président de la SICAV NOAM Sécurité

**PREDICA**, 50-56, rue de la Procession 75015 Paris  
Administrateur (6 ans - nommé le 9 février 2005), Représentée par Madame Françoise DEBRUS  
Nombre d'actions détenues : 256 362

*AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :*  
Représentant permanent de PREDICA, membre du conseil de surveillance de Foncière des Régions, Membre du comité d'investissement de Foncière des Régions, Membre du Conseil d'administration d'Altarea, Membre du conseil de surveillance de Foncière développement logement, Membre du conseil de surveillance et Président du Comité d'Audit de Foncière des Murs.

**Pieter HAASBROEK** : 61 ans, Beatrixlaan 2, Doorn Pays-Bas  
Administrateur (6 ans - nommé le 26 avril 2006)  
Nombre d'actions détenues : 1

*AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :*  
Membre du conseil d'Eurocommercial Properties N.V.

### 1.1.2 Nomination des administrateurs

Les administrateurs sont nommés, renouvelés dans leurs fonctions, ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société.

### 1.1.3 Durée des fonctions des administrateurs

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

### 1.1.4 Limite d'âge

Aucune limite d'âge n'a été fixée dans les statuts concernant les administrateurs, sauf en ce qui concerne le président du Conseil d'administration dont la limite d'âge est de soixante dix (70) ans.

### 1.1.5 Actions des administrateurs

Chaque administrateur du Conseil d'administration est propriétaire d'au moins une action de la Société, inscrite au nominatif.

### 1.1.6 Cumul des mandats

Cf 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 la loi et par les statuts de la Société.

### 1.2.1 Présidence du Conseil d'administration

L'article 14 des statuts de la Société stipule que le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président qui est, à peine de nullité de la nomination, une personne physique.

Le Conseil d'administration détermine sa rémunération.

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

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

Monsieur Jean-Paul Dumortier assume les fonctions de Directeur Général et de Président du Conseil d'administration, et Monsieur Didier Brethes et Monsieur Patrick Béghin assument chacun les fonctions de Directeur Général Délégué.

### 1.2.2 Convocations et délibérations du Conseil d'administration

Selon l'article 15 des statuts de la Société, les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

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

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

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

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

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

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

### 1.2.3 Pouvoirs du Conseil d'administration

Conformément à la loi et à l'article 16 des statuts de la Société, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en oeuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

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

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur peut se faire communiquer tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

### 1.2.4 Réunions du Conseil d'administration

L'article 15 des statuts de la Société stipule que "le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président. Le Directeur Général, ou, lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un tiers au moins des administrateurs, peuvent demander au Président, qui est lié par cette demande, de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé".

Les réunions du Conseil sont précédées de l'envoi aux Administrateurs d'un dossier sur les points à l'ordre du jour permettant une analyse et une réflexion préalables, nourries en outre, s'il y a lieu, par les travaux des différents Comités du Conseil.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le Conseil d'administration s'est réuni cinq (5) fois, le 5 février, le 23 avril, le 24 juillet, 8 octobre et le 16 décembre 2009. Le taux de présence ou de représentation des administrateurs a été proche de 100 %.

Les points à l'ordre du jour de ces réunions ont été les suivants :

➤ **Réunion du 5 février 2009**

1. Approbation du procès verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 12 décembre 2008.
2. Rapport d'expertise définitif relatif aux valeurs des actifs immobiliers détenus par la Société à la date du 31 décembre 2008.
3. Examen et arrêté des comptes annuels (sociaux et consolidés) de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2008. Rapport du comité d'audit.
4. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2008.
5. Conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce.
6. Administration et contrôle de la Société.
7. Convocation de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de la Société.
8. Etablissement des rapports du Conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de la Société.
9. Etudes des projets de résolutions sur le renforcement des fonds propres de la Société par le biais d'émission de différentes valeurs mobilières donnant accès au capital
10. Autorisation donnée au Management pour utiliser une partie de la trésorerie disponible pour des placements en actions cotées.
11. Définition de la communication et des informations qui seront présentées lors de la réunion SFAF prévue le 9 février 2009 - Rédaction du communiqué de presse.
12. Divers  
Franchissement de seuil  
Comité des nominations et rémunérations

➤ **Réunion du 23 avril 2009**

1. Approbation du procès verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 5 février 2009
2. Points sur les investissements en cours (Cordon)
3. Budgets 2009 et prévision 2010 et 2011 - Stress scénario
4. Point d'information sur la gestion de la trésorerie et sur la négociation de financements bancaires
5. Point d'avancement sur les travaux (Médiacom 3, Studios du Lendit et Rueil 250)
6. Questions diverses.

➤ **Réunion du 24 juillet 2009**

1. Approbation du procès verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 23 avril 2009.
2. Point d'information sur les développements en cours.
3. Information sur le rapport d'expertise relatif aux valeurs des actifs immobiliers détenus par la Société au 30 juin 2009.
4. Examen et arrêté des comptes semestriels (sociaux et consolidés) de la société au 30 juin 2009.
5. Rédaction du communiqué de presse sur les résultats du premier semestre. Rapport semestriel d'activité.
6. Situation financière de la Société  
a- Etats des financements bancaires et de la trésorerie de la Société au 30 juin 2009  
b- Nouvelles lignes bancaires en négociation pour 2010 et autorisation donnée au Management.
7. Point sur les négociations en cours avec des compagnies d'assurance pour des apports d'actifs rémunérés en titres et sur la création d'un fonds de co investissements.
8. Questions diverses.

➤ **Réunion du 8 octobre 2009**

1. Approbation du procès verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 24 juillet 2009.
2. Dégradation de l'environnement économique.
3. Stratégie d'acquisition pour 2010.
4. Contrats de crédits bancaires en cours de signature.
5. Etudes des dossiers d'investissements.
6. FPF Metropolis Fonds
7. Réflexion sur un projet d'émission d'ORA.
8. Questions diverses.

## ➤ Réunion du 16 décembre 2009

1. Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 8 octobre 2009
2. Expertise du patrimoine immobilier de la Société au 31 décembre 2009. Principales conséquences au niveau des comptes sociaux et consolidés.
3. Budget révisé 2009. Prévisions budgétaires pour 2010 et 2011.
4. Fixation provisoire du montant du dividende par action pour l'arrêté des comptes 2009.
5. Situation prévisionnelle de liquidité au 31 décembre 2009 et état des principaux engagements financiers de la Société pour 2010. Evolution prévisionnelle de la dette bancaire à fin 2009 et courant 2010. Stratégie de couverture pour les nouveaux crédits de la Société.
6. Actions détenues en autocontrôle.
7. Rapport du comité des nominations et des rémunérations. Affectation des jetons de présence, attribution et versement des bonus des mandataires sociaux et attribution des actions gratuites au titre de 2009.
8. Création matérielle des actions et augmentation de capital correspondante faisant suite à la décision d'attribution d'actions gratuites du 18 décembre 2007.
9. Dossiers d'investissement
10. Renforcement des fonds propres de la Société.
11. Calendrier et communication pour le 1er trimestre 2010.
12. Code de déontologie de la FSIF et mise en œuvre par FPF
13. Divers

### 1.3 Mesures de gouvernement d'entreprise adoptées par le Conseil d'administration

Afin de mettre en œuvre les principes du gouvernement d'entreprise, le Conseil d'administration a adopté à l'unanimité une charte de gouvernance le 19 janvier 2006.

Lors de sa réunion du 12 décembre 2008, il a adhéré aux recommandations MEDEF-AFEP du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées, devenu en conséquence, pour ce qui concerne son objet, le code auquel se réfère la Société. Il peut être consulté sur le site du Medef ([www.medef.fr](http://www.medef.fr)).

La Société a également adhéré au « Code de Déontologie des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) » édité par la FSIF le 26 juin 2008, le Conseil ayant approuvé son application lors de sa réunion du 16 décembre 2009. Ce Code a en outre été complété par un ensemble de règles internes à destination principalement des effectifs de la Société, présenté au Conseil lors de sa réunion du 4 février 2010.

Le Conseil d'administration de la Société a, lors de sa réunion du 4 février 2010, adopté un règlement intérieur du Comité d'audit et de suivi des risques créé par le Conseil d'administration, aux termes d'une décision en date du 8 novembre 2005, a l'effet de préciser ses missions, les conditions de leur exercice, conformément aux termes de l'ordonnance n°2008-1278 du 8 décembre 2008.

D'une manière générale, les normes appliquées par le Conseil pour l'élaboration de ses principes de gouvernance et ses procédures de contrôle interne ont été établies en fonction de celles définies par le Code MEDEF-AFEP de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF d'octobre 2003 et de leurs recommandations de janvier 2007 et d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées), qui constitue son code de référence. En outre, concernant les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, la Société se fonde sur le cadre défini par le Guide de Mise en Œuvre du Contrôle Interne pour les Valeurs Moyennes et Petites, publié par l'Autorité des Marchés Financiers le 25 février 2008.

### 1.4 Organisation et fonctionnement des comités spécialisés

Par décision en date du 8 novembre 2005, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité la création des trois comités suivants :

#### 1.4.1 Comité d'investissement

Le Comité d'investissement est composé de cinq (5) administrateurs : Monsieur Jean Paul Dumortier, président du comité, Monsieur Didier Brethes, Madame Evelyn Chow, Monsieur Barthélémy Raynaud et Monsieur Pieter Haasbroek.

Le Comité d'investissement assiste le Conseil d'administration en assurant un suivi de la stratégie d'investissements et de cessions de la Société et en étudiant les principales opérations. Il a pour mission d'étudier et d'émettre un avis sur tout projet d'investissement supérieur à 20 M€. Un dossier comprenant les aspects commerciaux, juridiques, techniques et financiers (calcul sur la rentabilité future des projets) est transmis aux membres du Comité d'investissement préalablement à toute réunion. Le Comité d'investissement s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2009, le 16 décembre 2009.

#### 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, administrateur indépendant, et Monsieur Bruno de Scorbiac. Ces membres ont été désignés en considération de leurs compétences particulières en matière financière ou comptable, nécessaires à l'exercice de la mission du comité d'audit et de suivi des risques.

Sans préjudice des compétences propres aux organes d'administration et de direction, le comité d'audit et de suivi des risques a pour mission générale d'assister le Conseil d'administration dans le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations financières et comptables.

Il est notamment chargé d'assurer le suivi :

- (i) du processus d'élaboration de l'information financière ;
- (ii) de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- (iii) du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes ;
- (iv) de l'indépendance des commissaires aux comptes.

Dans le cadre des attributions précitées, le comité d'audit et de suivi des risques est chargé :

- d'émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation, sur leur rémunération, de s'assurer de leur indépendance et de veiller à la bonne exécution de leur mission ;
- de fixer les règles de recours aux commissaires aux comptes pour des travaux autres que le contrôle des comptes et en vérifier la bonne application ;
- d'assurer le suivi du contrôle par les commissaires aux comptes des comptes sociaux et consolidés de la Société ;
- d'examiner les hypothèses retenues pour les arrêtés de comptes, étudier les comptes sociaux de la Société et les comptes consolidés annuels, semestriels et trimestriels avant leur examen par le Conseil d'administration, en ayant pris connaissance régulièrement de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements figurant dans les comptes annuels de la Société ;
- d'examiner les programmes annuels de travaux des auditeurs externes et internes ;
- d'être régulièrement informé des travaux d'audit, examiner le rapport d'audit interne et les autres rapports (commissaires aux comptes, rapport annuel, etc.) ;
- d'examiner la pertinence du choix des principes et méthodes comptables ;
- à la demande du Conseil d'administration, d'examiner les opérations majeures envisagées par la Société ;
- de prendre connaissance de l'état annuel des contentieux importants ;

Le Comité d'audit et de suivi des risques se réunit au moins deux (2) fois par an sur convocation de son président ou du Président du Conseil d'Administration. Chaque membre du comité d'audit et de suivi des risques peut par ailleurs proposer la tenue d'une réunion, s'il estime nécessaire de débattre d'une question particulière. 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.

Le comité d'audit et de suivi des risques peut entendre toute personne dans le cadre de l'exercice de ses missions, notamment les commissaires aux comptes, le directeur financier, tout dirigeant de la Société.

Le président du comité d'audit et de suivi des risques, ou à défaut, un membre désigné par lui, rend régulièrement compte au Conseil d'administration et à son Président, de l'exercice des missions du comité d'audit et de suivi des risques et de ses recommandations, conclusions et observations. Il informe sans délai le Conseil d'administration de toute difficulté rencontrée dans le cadre de l'exercice de ses missions.

Le comité d'audit et de suivi des risques soumet enfin à l'approbation du Conseil d'administration un résumé de son activité au cours de l'exercice écoulé, ledit résumé étant destiné à être inséré dans les documents d'information annuels de la Société.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le Comité d'Audit et des Risques s'est réuni deux fois, le 22 juillet 2009 pour l'arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2009 et le 2 février 2010 pour l'arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

### 1.4.3 Comité des Nominations et des Rémunérations

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le Comité des Rémunérations s'est réuni une fois le 5 novembre 2009.

## 1.5 Rémunération des administrateurs et des mandataires sociaux

### 1.5.1 Rémunérations et avantages en nature versés au titre de l'exercice 2009

Le 16 décembre 2009, le Conseil d'administration a fixé le montant des rémunérations variables et le nombre d'actions gratuites devant être octroyées aux dirigeants mandataires sociaux, selon les critères adoptés lors de sa réunion du 12 décembre 2008 ci-après rappelés.

#### *a) Rappel des critères de détermination de la rémunération variable*

Lors de sa réunion du 12 décembre 2008, le Conseil d'administration a adopté, conformément aux recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008, un plan de rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux sur trois années, de 2009 à 2011.

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

- d'une part, un bonus déterminé en fonction de critères financiers, et
- d'autre part, l'attribution d'actions gratuites selon ces mêmes critères financiers.

Les critères financiers sont les suivants

- (i) l'ANR de liquidation par action tel que communiqué par la société à la date de clôture après retraitement des ORA en actions,
- (ii) le bénéfice net par action : il sera retenu le bénéfice net avant dotation ou reprise aux provisions pour dépréciations d'actifs, tel que déterminé au niveau des comptes sociaux de la Société, divisé par le nombre d'actions émises par la société, en moyenne pondérée sur l'année.
- (iii) le cours de bourse ; il sera retenu le cours de bourse moyen de décembre.
- (iv) le rendement de l'action : il sera retenu le pourcentage représenté par le dividende par action proposé par le Conseil au titre de l'exercice concerné divisé par le cours de bourse moyen de décembre du même exercice.

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%.

Il avait été en outre prévu que le montant maximum de la prime brute variable serait éventuellement révisé pour les années 2010 et 2011 sur proposition du comité des nominations et rémunérations.

Le tableau ci-dessous illustre les critères de déclenchement, les pourcentages applicables et les pondérations de chaque critère, pour l'année 2009 :

	ANR par action (€)	Bénéfice net par action (€)	Cours de bourse (€)	Rendement de l'action (%)
A 80 %	> = 129	> = 5.20	> 113	> 4.2 %
A 100 %	> = 136	> = 5.85	> 130	> 4.6 %
Pondération de chaque critère	30 %	30 %	20 %	20 %

Pour l'exercice 2009, le montant maximal du bonus et le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué s'établissait comme suit :

	Bonus maximal (en €)	Actions gratuites (en nombre)
Jean-Paul Dumortier	80.000 €	3.400
Didier Brethes	80.000 €	2.900
Patrick Béghin	80.000 €	2.900

### b) Montants versés

Nom - Prénom- Fonction	Rémunération annuelle 2009 en K€			Actions gratuites 2009 en nombre
	Part fixe	Part variable		
		Prime d'Intéressement	Bonus sur objectifs	
Jean-Paul Dumortier Président Directeur Général	183.7	13.6	16	680
Didier Brethes Directeur Général Délégué	147	13.6	16	580
Patrick Béghin Directeur Général Délégué	147	13.6	16	580

### 1.5.2 Engagement de toute nature pris par la Société pour les mandataires sociaux : jetons de présence

Affectation des jetons de présence - exercice 2009	
Jean Paul Dumortier	6.600
Didier Brethes	6.600
Evelyn Chow	7.180
Serge Bayard	7.180
Bernard Maillet	7.180
Barthélémy Raynaud	5.500
Bruno de Scorbiac	7.180
Robert K. Sursock	1.100
Prédica représentée par Françoise Debrus	4.400
Prédica représentée par Laurent Cazelles	1.100
Pieter Haasbroek	15.980
	<b>70 000</b>

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société, lors de sa réunion du 17 mars 2009, a fixé le montant global annuel des jetons de présence alloués aux membres du conseil d'administration à la somme de soixante-dix mille euros (70.000 €). Conformément aux dispositions de l'article L.225-45 du Code de commerce, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 16 décembre 2009, 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.

### 1.5.3 Montant des engagements de retraites et autres avantages

La Société n'a pris à l'égard des mandataires sociaux aucun engagement particulier à exécuter à l'occasion de la prise, du changement ou de la cessation de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci. Aucune provision n'a donc été constituée à ce titre dans les comptes de l'exercice 2009.

### 1.5.4 Participation des mandataires sociaux dans le capital social

La Société a émis en juillet 2005, 400.000 BSA, chaque BSA permettant la souscription d'une action au prix de 94.86€. Ces BSA sont exerçables du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2013, sous conditions d'atteinte de seuils concernant le montant du patrimoine déteu (300, 400, 500, 600 et 700 M€).

Une partie de ces BSA a été souscrite par les mandataires sociaux, savoir :

- 68 116 par Monsieur Jean-Paul Dumortier,
- 55 141 par Monsieur Didier Brethes,
- 19 035 par Monsieur Patrick Béghin,
- 51 508 par Monsieur Bernard Maillet
- 41 601 par Monsieur Robert K. Sursock

### 1.5.5 Limitation aux pouvoirs du Directeur Général

Les statuts de la Société n'ont pas prévu de limitations des pouvoirs du Directeur Général.

## 2. Contrôle interne et gestion des risques de la Société

### 2.1 Procédures de contrôle interne mises en place dans la Société

La Société a mis en place un dispositif de contrôle interne intégrant les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation, qui couvre l'intégralité de l'activité de la Société et de ses filiales (ci-après le "**Groupe**") et répond aux normes actuellement en vigueur.

#### 2.1.1 Définition et objectifs du contrôle interne

Le contrôle interne recouvre l'ensemble des procédures définies et mises en œuvre par la Direction Générale de la Société ayant pour vocation de garantir :

- la fiabilité, la qualité et la disponibilité de l'information comptable et financière ;
- l'efficacité dans la conduite des opérations du Groupe et conforter le Groupe dans l'atteinte de ses objectifs stratégiques et opérationnels ;
- 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 substantiel, et comprend 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 refacturation :*

Les charges de fonctionnement des immeubles sont suivies par la Direction Générale de la Société en liaison le cas échéant avec ses prestataires. Au cours du premier semestre de chaque année, la Société procède aux redditions des charges de l'exercice précédent.

### *Les risques juridiques :*

Les contrats de location sont rédigés sur la base d'un bail type. Une veille concernant la gestion des baux est effectuée.

### **Les risques financiers et comptables :**

L'activité de la Société est suivie de façon régulière. La Société établit un ensemble de documents financiers et de gestion lui permettant de suivre l'évolution de ses opérations et de ses résultats. Ces documents portent tant sur l'*asset management* des actifs immobiliers que sur la gestion et la structuration du passif de la société.

### **Les risques internes : risques informatiques, continuité d'exploitation, procédures :**

La Société dispose d'un système d'informations, organisé de façon à sécuriser la gestion, l'échange et la conservation des données la concernant.

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

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

## **2.1.4 Procédures et méthodes de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (comptes sociaux et comptes consolidés)**

Le contrôle interne de l'information comptable et financière s'organise autour d'un certain nombre de modalités relatives aux outils et procédures comptables, au contrôle de gestion, à la mise en œuvre d'un suivi budgétaire et d'une modélisation prévisionnelle des flux futurs et de la communication financière.

Un certain nombre d'informations financières résultent d'informations communiquées par des sous-traitants, principalement administrateurs de biens et gestionnaires techniques qui ont la responsabilité de la gestion au quotidien de certains actifs immobiliers. Ces sociétés disposent elles-mêmes d'une organisation interne destinée à sécuriser la qualité de l'information qu'elles diffusent et répondent à un ensemble de missions précisément définies dans les contrats signés avec elles

Les comptes consolidés de la Société sont établis conformément au référentiel IFRS applicable aux exercices ouverts depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, adopté par l'Union Européenne, et a choisi la méthode de comptabilisation en juste valeur pour ses immeubles de placement.

A ce titre, elle a confié à deux prestataires indépendants distincts, d'une part, l'expertise de la valeur de ses actifs immobiliers, celle-ci étant réalisée pour l'issue de chaque semestre civil, et d'autre part, l'élaboration des comptes consolidés.

En outre, conformément à leur mission, les comptes font l'objet de contrôle par les commissaires aux comptes, avant et après leur clôture, et sont examinés, au regard notamment des observations des commissaires aux comptes par le Comité d'Audit et de suivi des risques, selon les principes rappelés au point 1.4.2 ci-dessus

## **2.1 Diligences mises en œuvre et l'évaluation des procédures**

### **2.1.1 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.

### **2.1.2 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.

### **2.1.3 Défaillances ou insuffisances graves du contrôle interne le cas échéant**

Néant.

### **3. Dispositions diverses**

#### **3.1. Modalités de Participation des Actionnaires à l'Assemblée Générale**

Les modalités de participation des Actionnaires à l'Assemblée générales sont définies à l'article 22 des statuts de la Société.

#### **3.2. Publication des informations prévues par l'article L.225-100-3 du code de commerce**

Chacune des informations prévues par l'article L.225-100-3 du code de commerce est mentionnée au rapport du Conseil à l'Assemblée Générale, qui sera lui-même accessible sur le site de la Société ([www.fonciereparisfrance.com](http://www.fonciereparisfrance.com)).

## 12. Table de concordance

Afin de faciliter la lecture du présent document de référence, le tableau ci-dessous présente dans sa partie gauche les informations à inclure au minimum dans le présent document de référence en application des annexes I et XIX du Règlement (CE) n°809/2004 de la Commission du 29 avril 2004, et renvoie dans sa colonne de droite aux références correspondantes du présent document de référence.

Information à inclure au minimum en application des annexes I et XIX du Règlement (CE) n°809/2004 de la Commission du 29 avril 2004		
Ref.	Rubriques	Insertion dans le document de référence
1.	Personnes responsables	Partie IV, Section 10, Sous-section 10.1, page 183
1.1	Responsable du document de référence	Partie IV, Section 10, Sous-section 10.1, paragraphe 10.1.1 page 183
1.2	Attestation du responsable du document de référence	Partie IV, Section 10, Sous-section 10.1, paragraphe 10.1.2 page 183
2.	Contrôleurs légaux des comptes	Partie IV, Section 10, Sous-section 10.2, page 184
2.1	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur.	Partie IV, Section 10, Sous-section 10.2, page 184 paragraphes 10.2.1 et 10.2.2, page 184
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.	Non applicable
3.	Informations financières sélectionnées	Partie I, Section 1, page 7
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 financiers 2009 (point 3), page 7
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 financiers 2009 (point 3), page 7
4.	Facteurs de risque	Partie II, Section 5, Sous-section 5.2, pages 78 à 88
5.	Informations concernant l'émetteur	Partie IV, Section 1, Informations à caractère général, page 173
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, Dénomination sociale, Lieu et numéro d'identification unique, Date de constitution et durée, Siège social, forme juridique et législation applicable, Réorganisation et Histoire de la Société, page 173
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 date du document d'enregistrement 5.2.2 Décrire les principaux investissements de l'émetteur qui sont en cours y compris la distribution géographique de ces investissements	5.2.1 : Partie II, Section 1, Sous-section 1, paragraphes 1.1.1 a) (Investissements et cessions) et b) (Développements), page 51 5.2.2 : Partie II, Section 1, Sous-section 1, Paragraphe 1.2 – Evénements post-clôture, page 54 5.2.3 : Partie II, Section 1, Sous-section 5, Paragraphe 5.1, Perspectives (Développement) page 77

	(sur le territoire national ou à l'étranger) et leur méthode de financement (interne ou externe) 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	
6.	Aperçu des activités	Partie I, Section 5 – Panorama des activités et des marchés du Groupe, pages 13 à 17
6.1	Principales activités 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 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.	Partie I, Section 5, Sous-section 5.1 – L'activité d'immobilier d'entreprise menée par le Groupe, pages 13 à 17
6.2	Principaux marchés	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 16
6.3	Lorsque les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2 ont été influencés par des événements exceptionnels, en faire mention.	Partie I, Section 5, Sous-section 5.1 – L'activité d'immobilier d'entreprise menée par le Groupe, page 15 Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 16
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 II, Section 5, Sous-section 5.2 – Risque lié à la dépendance de la Société à toute marque, brevet licence, page 78
6.5	Indiquer tous les éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle.	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le marché du Groupe, page 16
7.	Organigramme	Partie I, Section 8, Organisation juridique, page 50
7.1	Si l'émetteur fait partie d'un groupe, décrire sommairement ce groupe et la place qu'y occupe l'émetteur.	Partie I, Section 8, Organisation juridique, page 50
7.2	Dresser la liste des filiales importantes de l'émetteur y compris leur nom, leur pays d'origine ou d'établissement ainsi que le pourcentage de capital et s'il est différent, le pourcentage des droits de vote qui y sont détenus.	Partie I, Section 8, Organisation juridique, page 50 Partie II, Section 2, Sous-section 2.3 – Principales filiales, page 58 Partie III, Annexes aux comptes consolidés (périmètre de consolidation)
8.	Propriétés immobilières, usines et équipements	<b><u>Partie I, Sections 6 et 7</u></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, Paragraphe 6.1 – Les Actifs, page 25
8.2	Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles.	Partie I, Section 7 – Développement durable, page 48
9.	Examen de la situation financière et du résultat	Partie II, Section 2 – Résultat des activités, page 55
9.1	Situation financière	Partie II, Section 2, paragraphes 2.1 et 2.2, pages 55 à 57
9.2	Résultat d'exploitation	Partie II, Section 2, paragraphes 2.1 et 2.2, pages 55 à 57
9.2.1	Facteurs importants	Partie II, Section 2, Sous-section 2.2, paragraphe 2.2.1 – Présentation des facteurs ayant un impact sur

		les résultats, page 57
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.	Partie II, Section 2, Sous-section 2.2, paragraphe 2.2.1 – Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats, page 57
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.	Partie II, Section 2, Sous-section 2.2, paragraphe 2.2.1 – Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats, page 57
10.	Trésorerie et capitaux	Partie II, Section 2, Sous-section 2.5, page 59
10.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme).	Partie II, Section 2, Sous-section 2.5, page 59
10.2	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie.	Partie II, Section 2, Sous-section 2.5, page 59
10.3	Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur.	Partie II, Section 1, Paragraphe 1.1.3 – Financement, page 53
10.4	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur.	Non applicable
10.5	Information concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1.	Non applicable
11.	Recherche et développement, brevets et licences	Partie II, Section 5, Sous-section 5.2 – Risques liés à la dépendance de la Société à une marque, brevet, licence, page 78
12.	Information sur les tendances	Partie II, Section 2 et Section 5
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, Sous-section 2.4, page 58 Partie II, Section 5, Sous-section 5.1, page 77
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, Sous-section 2.4, page 58 Partie II, Section 5, Sous-section 5.1, page 77
13.	Prévisions ou estimations de bénéfices	Non renseignée car non applicable
14.	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale	Partie II, Section 3, paragraphe 3.1 et 3.2 (3.2.1), pages 60 à 69
14.1	Nom, adresse professionnelle, et fonctions dans la société émettrice, des mandataires sociaux	Partie I, Point 2, page 6 Partie II, Section 3, Sous-section 3.2, page 61
14.2	Conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration, de direction, de surveillance et de la direction générale	Non applicable
15.	Rémunérations et avantages	Partie II, Section 3.3, page 69
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, Sous-section 3.3, paragraphe 3.3.4, page 73
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, Sous-section 3.3, page 69
16.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	Partie II, Section 3, page 60
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, Sous-section 3.2, paragraphe 3.2.1, page 61

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, Sous-section 3.2, paragraphe 3.2.2, page 65
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, Sous-section 3.2, paragraphe 3.2.3 – Comités spécialisés, page 67
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, Sous-section 3.2, paragraphe 3.2.2, page 65
17.	Salariés	Partie II, Section 4, page 74
17.1	Nombre de salariés	Partie II, Section 4, Sous-section 4.2 paragraphe 4.1.1, page 74
17.2	Participations et stock-options	Partie II, Section 4, Sous-section 4.2 paragraphe 4.1.2, page 74
17.3	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Partie II, Section 4, Sous-section 4.2 paragraphe 4.1.2, page 74
18.	Principaux actionnaires	Partie II, Section 6
18.1	Dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur, donner le nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance, qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur qui doit être notifié en vertu de la législation nationale applicable à celui-ci ainsi que le montant de la participation ainsi détenue, ou en l'absence de telles personnes, fournir des déclarations négatives appropriées.	Partie II, Section 6, Sous-section 6.2 – Actionnariat du Groupe, page 90
18.2	Droits de vote différents ou déclaration négative appropriée.	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.1 – Statuts, Droit de vote des actionnaires (point 8) page 176
18.3	Dans la mesure où ces informations sont connues de l'émetteur, indiquer si celui-ci est détenu ou contrôlé, directement ou indirectement, et par qui ; décrire la nature de ce contrôle et les mesures prises pour qu'il ne soit pas exercé de manière abusive.	Partie II, Section 6, Sous-section 6.1 – Informations relatives au capital (mention selon laquelle la Société n'est pas contrôlée par l'un de ses actionnaires), page 89
18.4	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait à une date ultérieure entraîner un changement de son contrôle.	Partie IV, Section 4 - Pacte d'actionnaires, page 182
19.	Opérations avec des apparentés	Partie IV, Section 6, page 182
20.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	Partie III, page 114
20.1	Informations financières historiques	Partie III, Section 3, page 162
20.2	Informations financières pro forma	Non applicable
20.3	Etats financiers annuels consolidés	Partie III, Section 1, page 114
20.4	Vérifications des informations financières historiques annuelles	Partie III, Section 4, page 163
20.5	Date des dernières informations financières	Partie IV, Section 10, Sous-section 10.3 – Calendrier de communication financière, page 185
20.6	Informations financières intermédiaires et autres.	Non applicable (non intégrés dans le Document de Référence)
20.7	Politique de distribution des dividendes / informations historiques	Partie II, Section 6, paragraphe 6.3.1, page 93
20.8	Procédures judiciaires ou d'arbitrage.	Partie IV, Section 8 – Procédure judiciaire et arbitrage, page 182
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale.	Partie II, Section 2, paragraphe 2.1.5 – Déclaration négative quant à un éventuel changement significatif de la situation financière et commerciale, page 57
21.	Informations complémentaires	Partie IV, page 173
21.1	Capital social	Partie IV, Section 2.2 – Capital social, page 177 Partie II, Section 6, Sous-section 6.1 – Informations relatives au capital, page 89
21.1.1	Montant du capital social souscrit	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.2 – Capital social, paragraphe 2.2.1 – Nombre d'actions, page

		177
21.1.2	Actions non représentatives du capital	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.2 – Capital social, paragraphe 2.2.1 – Nombre d’actions, page 177
21.1.3	Actions détenues par l’émetteur lui-même, ou en son nom, ou par ses filiales	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.2 – Capital social, paragraphe 2.2.1 – Nombre d’actions, page 177
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, Sous-section 2.2 – Capital social, paragraphe 2.2.2 – Titres donnant accès au capital social, page 177
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, Sous-section 2.2 – Capital social, paragraphe 2.2.2 – Titres donnant accès au capital social, page 177
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, Sous-section 2.2 – Capital social, paragraphe 2.2.2 – Titres donnant accès au capital social, page 177
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, Sous-section 6.1 – Informations relatives au capital, page 89
21.2	Acte constitutif et statuts	Partie IV, Section 2- Capital social et statuts, page 174
21.2.1	Objet social de l’émetteur	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.1 – Statuts, Objet social (point 1), page 174
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, Sous-section 3.2, paragraphe 3.2.2 – Rôle et fonctionnement du Conseil d’administration, page 61
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d’actions existantes.	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.1, Droits et obligations attachés aux actions – Catégorie d’actions (point 7), page 174
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, Sous-section 2.1, Droits et obligations attachés aux actions – Catégorie d’actions (point 7), page 174
21.2.5	Conditions régissant la manière dont les assemblées générales extraordinaires des actionnaires sont convoquées, y compris les conditions d’admission.	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.1, Assemblées générales (point 2), page 174
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, Sous-section 2.1, Clauses susceptibles d’avoir une incidence sur le contrôle de la Société (point 3), page 175
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, Sous-section 2.1, Franchissement de seuils légaux (point 4), page 176
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, Sous-section 2.1, Stipulations particulières régissant les modifications du capital social (point 6), page 176
22.	Contrats importants	Partie IV, Section 7 – Contrats importants, page 182
23.	Informations provenant de tiers, déclaration d’experts et déclaration d’intérêts	Partie IV, Section 9 – Expertise, page 182
24.	Documents accessibles au public	Partie IV, Section 10, Sous-section 10.4, page 183
25.	Informations sur les participations	Partie II, Section 2, Sous-section 2.3 – Principales filiales, page 58/ Partie III, Annexes aux comptes consolidés, page 119
26.	Liste des émetteurs spécialistes : sociétés immobilières	Partie IV, Section 9, page 182

Tableau de concordance "Rapport financier annuel" / "Document de référence"

Informations requises par le rapport financier annuel	Document de Référence	
	Partie	Section/ paragraphe
1. Comptes annuels	III	Section 2, page 146
2. Comptes consolidés	III	Section 1, page 114
3. Rapport de gestion	II	
Informations mentionnées à l'article 225-100 du Code de commerce	II	Section 1 à Section 7, pages 51 à 113
Informations mentionnées à l'article 225-100-3 du Code de commerce	II	Section 6, paragraphe 6.5, page 95
Informations mentionnées à l'article 225-211 du Code de commerce (tableau des délégations)	IV	Section 2, page 180
4. Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du document financier annuel	IV	Section 10, Sous-section 10.1, page 183
5. Rapports des contrôleurs légaux des comptes	III	Section 4, page 163
6. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	IV	Section 10, Sous-section 10.2, page 184
7. Rapport sur les procédures de contrôle interne (article L. 225-37 du Code de commerce)	IV	Section 11, page 186