

ACTUALISATION DU DOCUMENT DE REFERENCE & RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2010



La présente Actualisation a été déposée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 17 novembre 2010, sous le numéro D.10-0146-A01, conformément à l'article 212-13, IV du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Elle complète le Document de Référence préparé par Foncière-Paris-France au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 23 mars 2010 sous le numéro D.10-0146 (le "**Document de Référence 2009**").

Le Document de Référence 2009 et son Actualisation ne pourront être utilisés à l'appui d'une opération financière que s'ils sont complétés par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Cette Actualisation du Document de Référence 2009 a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité des signataires.

Des exemplaires de la présente Actualisation du Document de Référence 2009 sont disponibles sans frais :

- Au siège social de la Société : Foncière-Paris- France, 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris,
- Sur le site internet de la Société : <http://www.fonciereparisfrance.fr/>
- Ainsi que sur le site internet de l'Autorité des Marchés Financiers : www.amf-france.org.



Foncière Paris France

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

<u>Partie I : Présentation du Groupe</u>	p. 4
1. Chiffres-clés financiers au 30 juin 2010	p. 4
2. Chiffres-clés du patrimoine	p. 8
3. Panorama des activités du Groupe – Activité d’immobilier d’entreprise menée par le Groupe au cours du premier semestre 2010	p. 9
4. Patrimoine	p. 10
<u>Partie II : Informations financières – Rapport Financier Semestriel</u>	p. 12
1. Activités et faits marquants	p. 12
1.1 Evènements significatifs intervenus au cours du 1 ^{er} semestre 2010	p. 12
1.1.1 Patrimoine immobilier	p. 12
1.1.2 Financement	p. 12
1.1.3 Membres du conseil d’administration	p. 12
1.2 Evènements post-clôture	p. 12
2. Résultats des activités	p. 12
2.1 Résultats consolidés du groupe Foncière Paris France	p. 12
2.1.1 Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats	p. 12
2.1.2 Analyse du bilan	p. 13
2.1.3 Analyse de la rentabilité	p. 13
2.1.4 Analyse de la structure financière	p. 13
- Situation financière	p. 13
- Capitaux de l’émetteur	p. 13
- Flux de trésorerie	p. 14
- Conditions d’emprunt et structure de financement de l’émetteur	p. 15
2.1.5 Déclaration négative quant à un éventuel changement significatif de la situation financière et commerciale	p. 15
2.2 Informations sur les tendances	p. 15
3. Gouvernement d’entreprise	p. 16
3.1 Conseil d’administration	p. 16
3.2 Rôle et fonctionnement du Conseil d’administration	p. 20
3.3 Comités spécialisés	p. 22
- Comité d’audit et de suivi des risques	p. 23
- Comité des nominations et des rémunérations	p. 23
- Comité d’Investissement	p. 23
4. Perspectives et gestion des risques	p. 24
4.1 Perspectives	p. 24
4.2 Facteurs de risques et assurances	p. 24
5. Capital et actionnariat du Groupe	p. 26
5.1 Informations relatives au capital	p. 26

5.2 Actionnariat du Groupe	p.	26
6. Assemblée générale du 24 novembre 2010	p.	29

Partie III : Informations financières p. 41

1. Comptes consolidés	p.	41
2. Annexes aux comptes consolidés semestriels au 30 juin 2010	p.	46
3. Rapports des commissaires aux comptes	p.	74

Partie IV : Informations complémentaires p. 76

1. Capital social et statuts	p.	76
2. Personnes responsables	p.	79
2.1 Responsables de l'information financière	p.	79
2.2 Calendrier de communication financière	p.	79
2.3 Documents accessibles au public	p.	80
3. Table de concordance	p.	80

ANNEXE :

COMMUNIQUE DE PRESSE DIFFUSE LE 30 JUILLET 2010	p.	88
COMMUNIQUE DE PRESSE DIFFUSE LE 28 OCTOBRE 2010	p.	91
COMMUNIQUE DE PRESSE DIFFUSE LE 17 NOVEMBRE 2010	p.	94

PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DU GROUPE

1. Chiffres-clés financiers au 30 juin 2010

	30/06/2010	31/12/2009
Valeur d'actifs - M€	447,7	426,5
Loyers bruts - M€	15,6	30,8
Résultat opérationnel courant - M€	12,3	23,9
Résultat net consolidé avant variation de juste valeur - M€	8,2	16,5
Variation de juste valeur - M€	1,2	- 27,8
Résultat net consolidé - M€	9,5	- 11,3
ANR de liquidation / Action - €	121,2	122,9
ANR de reconstitution / Action - €	131,3	132,7

Bilan consolidé résumé en M€ au 30 juin 2010 et au 31 décembre 2009 :

Actif	30/06/10	31/12/09	Passif	30/06/10	31/12/09
Immobilisations corporelles	0,2	0,2	Fonds propres	210,4	214,6
Immeubles de placement	447,7	426,5	ORA	49,0	49,0
Autres actifs	8,1	10,3	Dette financière	211,6	214,1
Trésorerie et équivalents	54,0	70,7	Autres dettes	39,0	30,0
TOTAL	510,0	507,7	TOTAL	510,0	507,7

A la date du 30 juin 2010, les capitaux propres consolidés augmenté des obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA, ou dans le tableau ci-dessus, ORA) représentent 259 millions d'euros.

L'ANR par action, sur la base du capital dilué des ORA, ressort à 121,2 euros sur la base de la valeur de liquidation et à 131,3 euros sur la base de la valeur de reconstitution.

Le portefeuille d'actifs valorisé en valeur liquidative (hors droits) représente 447,7 M€, dont 65,5 M€ qui correspond à des actifs en cours de développement.

L'endettement brut de la société est de 211 M€. La Société dispose par ailleurs d'une trésorerie placée représentant 54 M€.

Compte de résultat consolidé résumé en M€ au 30 juin 2010 et au 30 juin 2009 :

M€	2010 6 mois	2009 6 mois
Loyers nets	15,0	14,7
Charges d'exploitation	2,7	3,1
Résultat opérationnel courant	12,3	11,6
Variation de juste valeur	1,2	- 22,6
Résultat opérationnel	13,5	-11,0
Charges financières	- 4,0	- 3,6
Impôts	0,0	0,0
Résultat net	9,5	- 14,6

Au 30 juin 2010, Foncière Paris France a enregistré un chiffre d'affaires de 15,6 millions d'euros en hausse de 3% par rapport au premier semestre 2009.

Le résultat opérationnel courant atteint 12,3 millions d'euros contre 11,6 millions d'euros pour le premier semestre 2009.

Après prise en compte d'une variation de juste valeur de +1.2 M€ et du résultat net financier (-4 millions d'euros) le résultat net consolidé ressort à 9.5 millions d'euros contre -14.6 millions d'euros pour le premier semestre 2009.

Structure financière entre le 31 décembre 2009 et le 30 juin 2010

La Société dispose au 30 juin 2010 d'une structure financière solide avec 259 M€ de fonds propres et quasi fonds propres. Son endettement net de trésorerie disponible est de 157,6 M€.

L'endettement brut ressort à 211 millions d'euros. Il est couvert à taux fixe à hauteur de 92,5% 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 fin du premier semestre soit 157,6 M€, le ratio Loan to Value (dette financière nette / valeur des actifs hors droits) s'élève à 35,2%.

Tableau des flux de trésorerie consolidé résumé au 30 juin 2010 et au 31 décembre 2009 :

Les principales variations du tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2010 proviennent :

- des ressources des nouveaux crédits bancaires : 26.9M€ ;
- de la capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier : 8.6 M€ ;

tandis que les principaux emplois sont matérialisés par :

- l'acquisition d'actifs immobiliers et travaux pour 19.9 M€
- le remboursement de dettes bancaires ou autres pour 29 M€ ;
- le paiement du dividende pour 9.3M€.

La variation de trésorerie nette sur l'exercice est négative (10.4M€) et se traduit au niveau consolidé par une trésorerie disponible à la clôture de l'exercice de 47 M€, sachant que la société dispose en outre de placements en obligations à hauteur de 7.1M€ 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

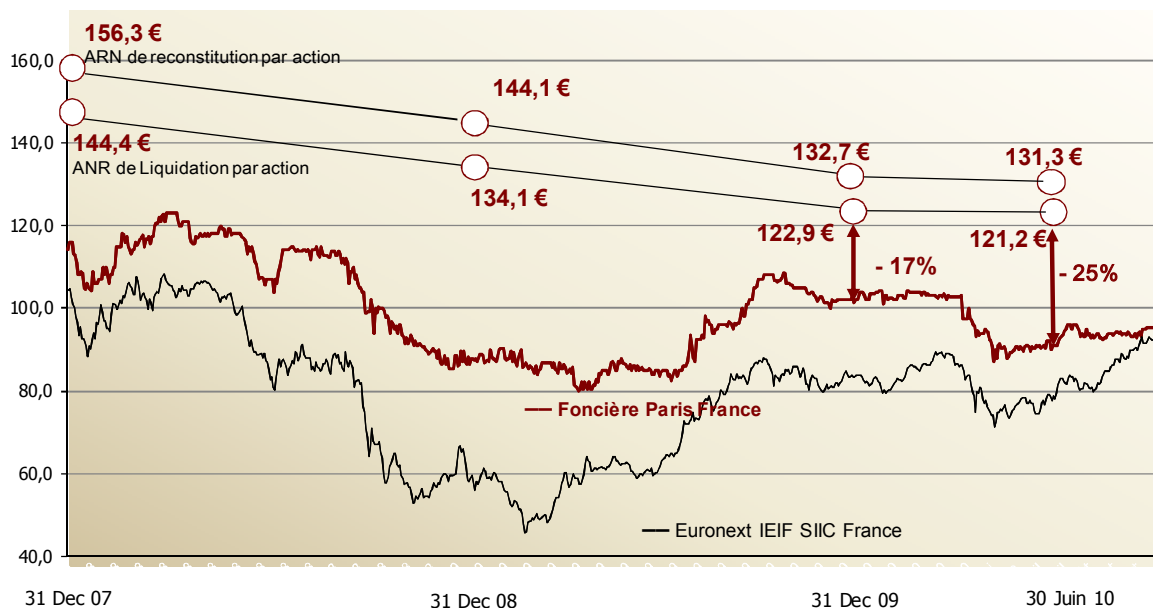
L'action Foncière Paris France a ainsi été introduite à 113 €. Le premier cours de bourse du 27 mars 2006 a clôturé à 124,50 €.

Le cours de bourse du 30 septembre 2010 était de 93,20 €. Sur la base de ce cours, la capitalisation boursière de Foncière Paris France s'élevait ainsi au 30 septembre 2010 à 161 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

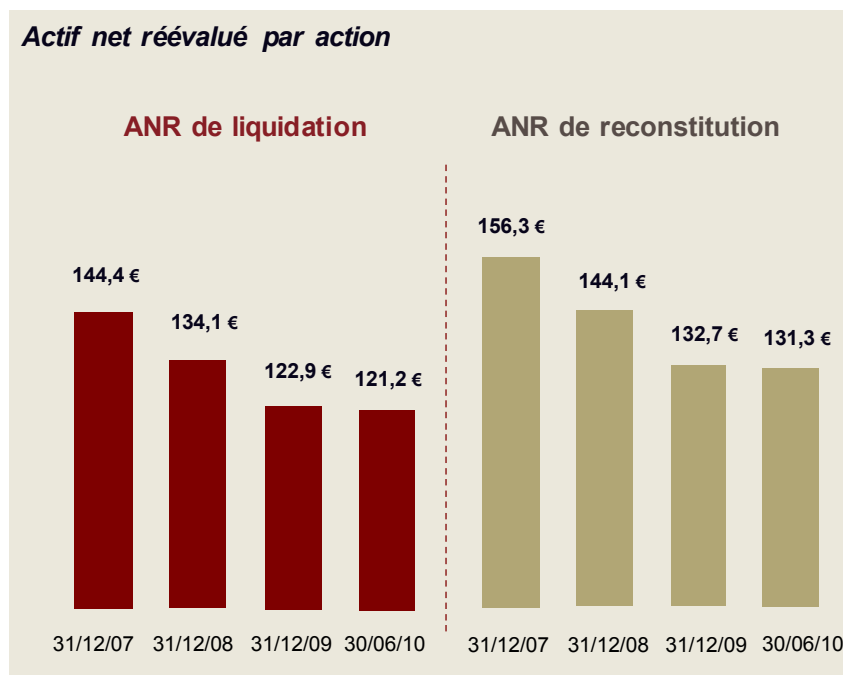
L'évolution du cours de bourse de la Société depuis le 31 décembre 2007 en perspective avec l'évolution de l'ANR par action et en référence de l'index Euronext IEIF SIIC France est décrite dans le graphique ci-dessous :



Index 100 au 01/01/07

Le cours de l'action de la Société au 30 septembre 2010 présente une décote de 24,1 % par rapport à l'actif net réévalué par action (en valeur liquidative) tel que calculé au 30 juin 2010.

Evolution de l'ANR par action :



L'Actif Net Réévalué (ANR) de la Société est présenté sur une base de capital dilué après retraitement des valeurs mobilières donnant accès au capital à la date du 30 juin 2010 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).

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

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

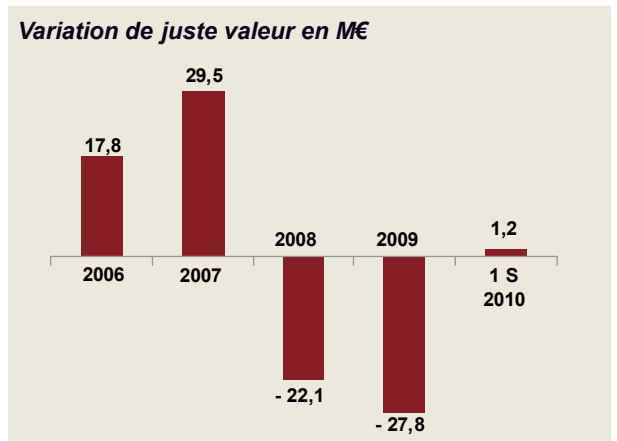
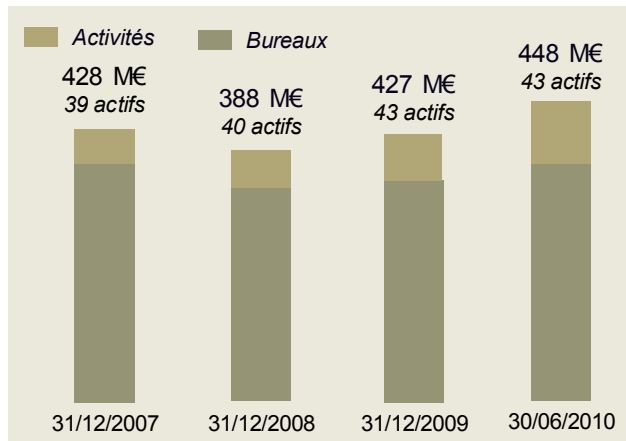
L'ANR de reconstitution correspond à l'ANR de liquidation auquel a été ajouté un montant représentant les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires et frais annexes).

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

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

2. Chiffres-Clés du patrimoine

Evolution du portefeuille d'Actifs :



Situation géographique des actifs



3. Panorama des activités et des marchés du Groupe – 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 (89% de la valeur totale).

Les actifs immobiliers correspondent à des immeubles de bureaux pour 74% et à des immeubles d’activités pour 26% 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 447,7 M€ au 30 juin 2010 ce qui la situe dans la catégorie des sociétés foncières de taille moyenne au niveau français.

Ce portefeuille, dont des actifs immobiliers étaient, pour une valeur de 382.2 M€, en situation d’exploitation à la date du 30 juin 2010, d’une part, et d’autres actifs étaient, pour une valeur de 65.5 M€, en cours de construction, d’autre part, a dégagé un revenu locatif brut de 15,6 M€ au titre du premier semestre 2010 et un revenu net de 15 M€.

Sur la base des expertises en date du 30 juin 2010, 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%.

L’activité locative du Groupe se situe dans un contexte de marché qui demeure affecté par le ralentissement de l’activité économique.

Concernant le second semestre de l’exercice 2010, Foncière-Paris-France anticipe une légère progression de son chiffre d’affaires global, en dépit d’une indexation des baux qui sera négative pour plusieurs d’entre eux. Cette augmentation proviendra principalement des loyers perçus sur de nouveaux actifs livrés dans l’année ou à la suite de signatures de nouveaux baux sur des surfaces précédemment vacantes.

Foncière-Paris-France a connu peu de changement dans sa situation locative au cours du premier semestre 2010 par rapport au 31 décembre 2009, le chiffre d’affaires au 30 septembre 2010 s’inscrivant en légère augmentation (+1.1%) par rapport à celui de la même période pour 2009.

Le rendement locatif brut global du portefeuille en exploitation (hors opérations de construction en cours) au 30 juin 2010, ressort à 8,1%.

Les travaux de construction des développements lancés par la Société au cours de l’année 2008 se poursuivent de façon satisfaisante, avec une date de réception pour les Studios du Lendit et Lendit Lumière au 30 septembre 2010 et une date de livraison estimée pour Mediacom 3 en début 2011.

En outre, la Société a actuellement loué 65% des surfaces disponibles des Studios du Lendit et de Lendit Lumière et est en phase de commercialisation locative concernant Mediacom 3.

Le montant brut en cumul des loyers perçus par la Société au 30 septembre 2010 est de 23,5 M€ (pour la période du 1^{er} janvier 2010 au 30 juin 2010), conformément au Communiqué de presse en date du 28 octobre 2010 (tel que figurant en Annexe, page 91), étant précisé que le montant brut des loyers perçu par la Société au titre du troisième trimestre de l’exercice 2010 (pour la période du 1^{er} juillet 2010 au 30 septembre 2010) est de 7,9 M€.

4. Patrimoine

4.1 - Les Actifs

Au 30 septembre 2010, le patrimoine du groupe Foncière Paris France comprend environ 240.000 m² 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'établit comme suit :

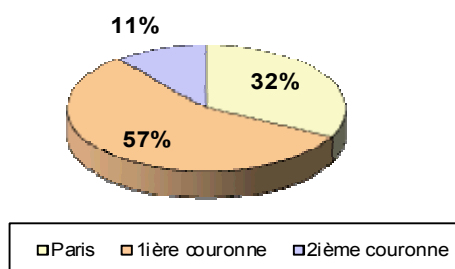
Liste des immeubles détenus au 30/09/2010 par zone géographique (en m ²)		Surfaces bureaux	Surfaces activités et autres	Nombre de parkings		Surfaces totales (hors parkings)
				extérieurs	couverts	
Nom immeuble	Adresse					
Paradis	- Cité Paradis - 8 cité Paradis - 75010 Paris	2 055	145	3	10	2 200
La Bellevilloise	- 19-21 rue Boyer - 75020 Paris		2 065			2 065
Le Linois	- 23 rue Linois - 75015 Paris	5 525			100	5 525
Le Rez de Pereire	- 253 boulevard Pereire - 75017 Paris	6 926	189		104	7 115
Sequoia	- 27 rue des petites écuries - 75010 Paris	3 133	752		45	3 885
Mercure 3	- 9-11 rue Robert de Flers - 75015 Paris	2 382	3 217		98	5 599
Le Ponant	- 19-29 rue Leblanc - 75015 Paris	5 457	141		78	5 598
Total Paris		25 478	6 509	3	435	31 987
Rueil 250	- 250 route de l'Empereur - 92500 Rueil-Malmaison	24 447		253	320	24 447
Mediacom 1	- 43 rue du Landy - 93200 Saint Denis	793	2 894	20		3 687
Orion	- Tour Orion - 10/14 rue de Vincennes - 93100 Montreuil	12 213			231	12 213
Cap La Rochette	- 72-74 avenue Gambetta - 93170 Bagnolet		5 126	32		5 126
Cap Gaillard	- 34 rue Gaston Lauriau - 93100 Montreuil		5 163	38		5 163
Cités	- 17-19 Guyard Delalain - 93300 Aubervilliers		1 670			1 670
Mediacom 2	- 198 avenue du Président Wilson - 93200 Saint Denis		5 258			5 258
Pantin Manufacture	- 140 avenue Jean Lolive - 93500 Pantin	6 194			131	6 194
Cordon	- 29 rue Emile Cordon - 93400 Saint Ouen	380	2 376	10		2 756
Leclerc	- 54-56 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne	3 708	78		90	3 786
Kermen	- 738 rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt	3 968			100	3 968
Nungesser	- 278-290 rue de Rosny - 93100 Montreuil	1 917	1 519	52		3 436
Groupe	- 2 avenue du Groupe Manouchian - 94400 Vitry-sur-Seine	860	3 012	20	100	3 872
Port Chatou	- 21 rue du Port - 92000 Nanterre		3 800	2		3 800
Topazé	- 44-46 rue de Sèvres - 92100 Boulogne-Billancourt	2 058		18	11	2 058
Parc de la Croisée	- 209-217 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
Lendit	- 12-16 rue André Canpra - 93200 Saint Denis	7 187	15 162		246	22 349
Mediacom 3	- 31-33 rue du Landy - 93210 Saint Denis	4 064			56	4 064
Total Première périphérie		68 953	61 549	465	1 330	130 502
La Rachée	- Allée du 6 Juin 1944 - 91410 Dourdan	651	6 206	50		6 857
Le Balcon	- 281-283 boulevard John Kennedy - 91100 Corbeil	2 018	1 950			3 968
Le Double Pont	- 81-83 avenue Aristide Briand - 93240 Stains	1 860	5 264	50		7 124
Le Lancenet	- 8-10 rue des Lances - 94310 Orly		2 464	10		2 464
Le Rond Point	- 7 bis avenue Roger Hennequin - 78190 Trappes	1 226	2 553	83		3 779
Immonord	- 3 Allée Hector Berlioz - 95130 Franconville	1 804			40	1 804
Serience	- 30 avenue Carnot - 91300 Massy	1 753	125		30	1 878
Caudron 14	- 14 rue des Frères Caudron 7- 8140 Vélizy	2 127	1 256	25	57	3 383
Le Croizat	- 16-18 rue Ambroise Croizat - 95100 Argenteuil	2 485	7 150	180		9 635
Iris	- 55 route de Longjumeau - 91380 Chilly Mazarin	1 995	7 605	100		9 600
Mermoz	- 4 rue Jean Mermoz - 91080 Courcouronnes Evry	1 730	1 985	90		3 715
Virtuel	- 4 rue de la Mare Blanche - 77186 Noisiel	511	8 818	50		9 329
Bièvres 9/15/26	- Route de Gisy (Bâtiments 9/15/26) - 91570 Bièvres	4 435		148		4 435
Décime	- 28 rue du Puits de Dixmes - 94320 Thiais	1 593	7 275	16	66	8 868
Total Seconde périphérie		24 188	52 651	802	193	76 839
TOTAL Groupe FPF		118 619	120 709	1 270	1 958	239 328

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).

Le patrimoine comprend 42 immeubles en exploitation à la date du 30 septembre 2010 et 1 programme en cours de construction (Mediacom 3) localisé à Saint Denis (93).

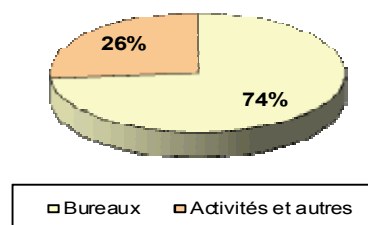
Répartition géographique des actifs (en valeur) au 30 juin 2010 :

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



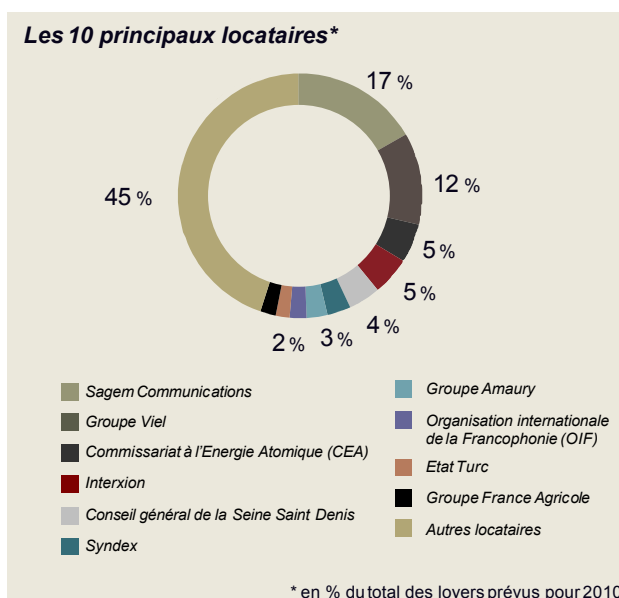
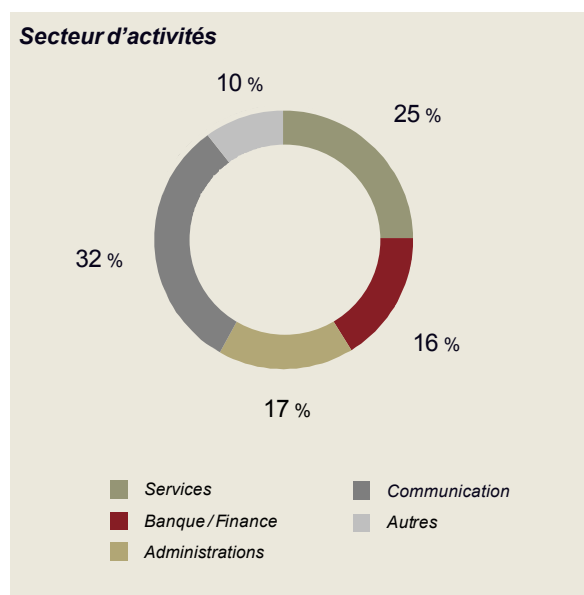
Répartition par type d'actif du patrimoine par valeurs d'expertise au 30 juin 2010 :

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



4.2 - 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.

Ces graphiques sont établis avant prise en compte des locataires des Studios du Lendit dont la livraison est intervenue au 30 septembre 2010.

DEUXIEME PARTIE :

INFORMATIONS FINANCIERES – RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

* * *

Le Rapport Financier Semestriel, établi au titre du premier semestre 2010, a été diffusé par la Société le 29 juillet 2010, et est disponible sur le site internet de la Société.

* * *

1. Activités et faits marquants

1.1 - Evénements significatifs intervenus au cours du premier (1^{er}) semestre 2010

Le premier semestre 2010 est caractérisé principalement par les faits suivants :

1.1.1 - Patrimoine immobilier

a) Investissements et cessions

Acquisitions et cessions :

La Société n'a pas procédé à de nouvelles acquisitions ni à des cessions au cours du 1^{er} semestre 2010. Elle a poursuivi la construction de ses développements en cours.

b) Développements

Les travaux de construction des développements des Studios du Lendit (Saint-Denis, Zac Landy Pleyel) et de Mediacom 3 (Saint-Denis – rue du Landy), décrits aux termes du Document de Référence 2009, se poursuivent de façon satisfaisante avec une livraison intervenue pour les Studios du Lendit et Lendit Lumière à la date de 30 septembre 2010 et pour une livraison prévue pour Mediacom 3 début 2011.

1.1.2 - Financement

A la date du 30 juin 2010, la Société disposait d'une trésorerie disponible et d'équivalents de trésorerie pour un montant de 54 M€.

La Société dispose par ailleurs d'une ligne de crédit bancaire non tirée à la date du 30 septembre 2010 d'un montant de 18,8 M€.

1.1.3 - Membres du Conseil d'administration

Deux cooptations en remplacement de deux administrateurs démissionnaires, ont été effectuées en date du 23 juillet 2010. (Pour une description plus en détails des cooptations intervenues, cf. Partie II, Section 3, pages 16, 17 et 18).

1.2 - Evénements post-clôture

A la date du Rapport Financier Semestriel, aucun événement post-clôture ne s'est produit.

2. Résultats des activités

2.1 - Résultats consolidés du groupe Foncière Paris France

Le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 15,6 M€ pour la période du 1^{er} janvier 2010 au 30 juin 2010. 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 8,3 M€ et s'analyse comme étant le résultat opérationnel courant diminué du coût de l'endettement financier net

La variation de juste valeur est positive à hauteur de 1,2 M€ sur le premier semestre 2010 et conduit à un bénéfice net consolidé de 9,5 M€ sur cette période.

2.1.1 - Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats

Le résultat net consolidé semestriel avant variation de juste valeur (8.2 M€) se situe en légère progression par rapport au premier semestre 2009. La variation de juste valeur sur le premier semestre 2010 est positive à +1.2 M€ contre – 22.6 M€ au titre du 1^{er} semestre 2009 explique donc pour l'essentiel la différence de résultat entre le 1^{er} semestre 2010 à +9.5 M€ contre -14.6 M€ pour le 1^{er} semestre 2009.

2.1.2 - Analyse du bilan

A l'actif, le total des immeubles de placement est de 447.7 M€ dont 382.2 M€ d'immeubles en exploitation au 30 juin 2010 et 65.5 M€ d'immeubles en cours de construction.

La trésorerie disponible est de l'ordre de 54 M€ au 30 juin 2010.

Au passif, les fonds propres consolidés sont de 210.3 M€. Les OSRA représentent 49 M€ et les dettes financières s'établissent à 211 M€.

2.1.3 - Analyse de la rentabilité

Au 30 juin 2010, le rendement locatif brut sur valeur d'expertise hors droits du portefeuille pour les immeubles en exploitation est d'environ 8,1 % et le rendement net locatif est d'environ 7,5 %.

2.1.4 - Analyse de la structure financière

Situation financière

Au 30 juin 2010, les fonds propres consolidés de la Société étaient de 259 M€.

Au 30 juin 2010, la structuration du passif s'établissait comme suit :

- fonds propres consolidés : 210 M€
- emprunt obligataire remboursable en actions : 49 M€
- dettes financières : 211,6 M€.

La Société disposait par ailleurs d'une trésorerie positive de 54 M€ placée sur des supports de placements à court terme.

Ces moyens seront en partie utilisés au titre du second semestre 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 30 juin 2010 à 35,2 %.

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	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 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	0		0
Résultat global 1er semestre 2009				-2 474	-14 640	-17 114	0	-17 114
Actions gratuites		415				415		415
Actions Propres			-1 050			-1 050		-1 050
Résultat de cession d'actions propres		-19				-19		-19
Capitaux propres 30 juin 2009	86 180	154 497	-4 398	-10 674	-14 640	210 964	0	210 964
Résultat global 2ème semestre 2009				-402	3 310	2 909	0	2 909
Augmentation de capital	420	-420						
Actions gratuites		404				404		404
Actions Propres			324			324		324
Résultat de cession d'actions propres		-23				-23		-23
Capitaux propres 31 décembre 2009	86 600	154 458	-4 074	-11 076	-11 330	214 578	0	214 578
Dividende		-9 289				-9 289		-9 289
Affectation résultat non distribué		-11 330			11 330	0		0
Résultat global 1er semestre 2010				-3 902	9 453	5 551	0	5 551
Augmentation de capital								
Actions gratuites		253				253		253
Actions Propres			-746			-746		-746
Résultat de cession d'actions propres		9				9		9
Capitaux propres 30 juin 2010	86 600	134 101	-4 820	-14 978	9 453	210 356	0	210 356

(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 2008	86 180	169 914	-3 348	-8 200	-6 576	237 970	0	237 970
Dividende		-9 237				-9 237		-9 237
Affectation résultat non distribué		-6 576			6 576			
Résultat global 30 juin 2009				-2 474	-14 640	-17 114		-17 114
Actions gratuites		415				415		415
Actions Propres			-1 050			-1 050		-1 050
Résultat de cession d'actions propres		-19				-19		-19
Capitaux propres 30 juin 2009	86 180	154 497	-4 398	-10 674	-14 640	210 964	0	210 964
Résultat global 2ème semestre 2009				-402	3 310	2 909		2 909
Augmentation de capital	420	-420						
Actions gratuites		404				404		404
Actions Propres			324			324		324
Résultat de cession d'actions propres		-23				-23		-23
Capitaux propres 31 décembre 2009	86 600	154 458	-4 074	-11 076	-11 330	214 578	0	214 578
Dividende		-9 289				-9 289		-9 289
Affectation résultat non distribué		-11 330			11 330			
Résultat global 1er semestre 2010				-3 902	9 453	5 551		5 551
Augmentation de capital								
Actions gratuites		253				253		253
Actions Propres			-746			-746		-746
Résultat de cession d'actions propres		9				9		9
Capitaux propres 30 juin 2010	86 600	134 101	-4 820	-14 978	9 453	210 356	0	210 356

Flux de trésorerie (tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2010)

En milliers d'euros	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2009
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	9 453	-11 330	-14 640
Dotations nettes aux amortissements et provisions	42	-24	-48
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	-1 181	27 854	22 633
Charges calculées (actualisation, IFRS 2)	253	853	432
Résultat sur cessions d'actifs	2		
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier	8 569	17 353	8 377
Coût de l'endettement financier net	3 976	7 722	3 994
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier (A)	12 545	25 075	12 371
Impôts courants et Exit tax versée (B)		-1 056	
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)	9 434	-7 425	-9 114
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B + C)	21 979	16 594	3 257

Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-19 952	-52 398	-31 250
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles			
Acquisitions d'immobilisations financières			
Cessions d'immobilisations financières, nets d'impôts			
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise			
Variation des dettes sur achat d'immobilisations	3 805	1 486	6 653
Autres flux liés aux opérations d'investissement	-9	28	35
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)	-16 156	-50 884	-24 562
Augmentation et réduction de capital			
Achats et reventes d'actions propres	-737	-768	-1 069
Dividende payé (actionnaires de la sté mère et minoritaires)	-9 289	-9 237	-9 237
Encaissements liés aux OSRA et BSA			
Encaissements liés aux emprunts	26 923	69 847	24 992
Remboursements d'emprunts et dettes financières	-29 049	-16 121	-7 666
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	-4 108	-8 230	-5 228
Autres flux liés aux opérations de financement	-9	-63	
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)	-16 269	35 428	1 792
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)	-10 446	1 138	-19 513
Trésorerie d'ouverture	57 411	56 273	56 273
Trésorerie de clôture	46 963	57 411	36 760

Les principales variations du tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2010 proviennent :

- des ressources des nouveaux crédits bancaires : 26.9M€ ;
- de la capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier : 8.6M€ ;

tandis que les principaux emplois sont matérialisés par :

- l'acquisition d'actifs immobiliers et travaux pour 19.9M€
- le remboursement de dettes bancaires ou autres pour 29 M€ ;
- le paiement du dividende pour 9.3 M€.

La variation de trésorerie nette sur l'exercice est négative (10.4M€) et se traduit au niveau consolidé par une trésorerie disponible à la clôture de l'exercice de 47 M€, sachant que la Société dispose en outre de placements en obligations à hauteur de 7.1M€ 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, du Document de Référence 2009.

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 au cours des trois (3) premiers trimestres de 2010.

2.2 - 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 pour cette 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. Depuis le début de l'année 2010, le ralentissement économique continue à peser sur les valeurs locatives, la diminution des loyers tertiaires est toutefois en train de ralentir par rapport à la baisse constatée en 2009 et l'augmentation du taux de vacance en région parisienne s'avère moins importante que ce qui était prévu initialement. L'offre de nouveaux immeubles va être en très forte diminution à partir de 2011 et sur les deux ou trois années suivantes du fait de la raréfaction des lancements 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 connaît un impact négatif de l'indexation de ses loyers à l'ICC sur le dégat d'année 2010 et les loyers prévisionnels pour l'année 2010 sur le patrimoine existant en exploitation sont légèrement en retard par rapport à l'exercice 2009.

- **Marché de l'investissement** : Depuis début 2010, les volumes de transaction ont commencé à s'accroître tout en restant faibles par rapport aux années 2006 et 2007 et les prix sont orientés à la hausse dans le triangle d'or et globalement stabilisés au niveau des autres localisations.

La Société a connu un ajustement de juste valeur légèrement positif au cours du premier semestre et s'attend à ce que le second semestre confirme une légère reprise des valeurs. La Société 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 est toujours être assez contraint mais en amélioration par rapport aux deux années précédentes. Le niveau des marges bancaires est stabilisé et le coût total de la dette bancaire reste raisonnable, compte tenu de la modicité des taux directeurs. La Société bénéficie de ses différents éléments dans le cadre de la mise en 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^{ème} semestre 2009. Il a été hésitant au cours du premier semestre 2010 s'inscrivant pour la plupart des sociétés foncières en retrait par rapport au 31/12/2009. La Société s'inscrit dans cette tendance, présentant en milieu d'année au niveau de son cours de bourse, une décote de l'ordre de 25% par rapport à son ANR de liquidation par action. Cette décote s'est légèrement réduite au cours du 3^{ème} trimestre mais la Société estime qu'il lui est aujourd'hui difficile de trouver sur le marché action de nouveaux fonds propres en ligne avec sa valorisation économique intrinsèque.

3. Gouvernement d'entreprise

3.1 - Conseil d'administration

Le 23 juillet 2010, à la suite de la démission, et en remplacement de Monsieur Bruno de Scorbiac et de Monsieur Robert Sursock de leur mandat d'administrateur, ont été cooptées Madame Constance de Poncins, née le 11 mars 1969, à Paris (75015), France, dont le domicile est situé 28, rue Borghèse 92200 Neuilly-sur-Seine, et Madame Tinka Kleine, née le 12 mai 1970, à Delft, Pays-Bas, dont le domicile est situé Levantkade 42, 1019 Amsterdam, Pays-Bas.

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 : 62 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 cinq (5) années précédentes :
2006, 2007, 2008, 2009 : 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 : 52 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 cinq (5) années précédentes : 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 :
Président de la SAS ABCD Invest

Patrick BEGHIN : 63 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 cinq (5) années précédentes : 2006, 2007, 2008, 2009 : Néant
2005 : Directeur général délégué de la compagnie EMGP

Constance de PONCINS : 41 ans, 28, rue Borghèse 92200 Neuilly-sur-Seine

Administrateur (nommée le 23 juillet 2010, jusqu'à la date de l'assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010)

Nombre d'actions détenues : 1

- Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société :
Néant.
- Mandats et fonctions exercés au cours des cinq (5) années précédentes :
Administrateur de Quantissima Vie de 2007 à octobre 2008.

Bernard MAILLET : 63 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 cinq (5) années précédentes :
2008, 2009 : 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, 48 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, CILOGER 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 cinq (5) années précédentes : 2009 : CILOGER 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,
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 : 36 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 cinq (5) années précédentes : 2006, 2007, 2008 : Administrateur d'Eurozone Capital S.A. et d'Eurozone Asset Management S.L 2005 : Néant

Barthélémy RAYNAUD : 67 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 cinq (5) années précédentes : 2007, 2008, 2009 : 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

Tinka KLEINE : 40 ans, Levantkade 42, 1019 Amsterdam, Pays-Bas

Administrateur (nommée le 23 juillet 2010, jusqu'à la date de l'assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010) Nombre d'actions détenues : 1

- Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société : néant.
- Mandats et fonctions exercés au cours des cinq (5) années précédentes : néant.

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'Altarea, 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 cinq (5) années précédentes : 2009, 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 : 62 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 cinq (5) années précédentes : 2008, 2009 : 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.

Prédica SA représentée par 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.

Constance de Poncins

Directeur des Engagements de Neulize Vie depuis octobre 2009.

A débuté en 1992 à la Direction Technique Vie Individuelle d'Axa France pour finir Responsable de l'équipe « Technique et Normes de Gestion » de 1999 à 2005. Puis elle a rejoint la Direction de la Gestion Privée et des Partenariats financiers d'Axa France – Assurance Vie Individuelle de 2005 à 2009 en tant que Directeur du Département Service-Clients Distributeurs et Directeur de l'Offre, Engagements et Projets Transversaux avant de rejoindre Neulize Vie.

Actuaire diplômée de l'Institut des Actuaires Français, elle est également titulaire d'un DEA d'Economie Mathématique et Econométrie et d'un MBA au MIP, Management Institute of Paris.

Tinka Kleine

Depuis 2006, Tinka Kleine a rejoint le fonds de pension néerlandais PGGM en tant que Directrice des Investissements Senior. Auparavant, elle a été Responsable Développement chez Het Oosten housing association à Amsterdam (2004-2005), analyste financière en immobilier d'entreprise chez SNS Securities (1999-2004) et consultante chez Kolpron Consultants à Rotterdam et Berlin (1994-1999). Diplômée de l'université d'Amsterdam en planification urbaine et régionale, elle est titulaire d'un master d'Analyse financière de l'Université Libre d'Amsterdam.

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.

Absence de conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration et de direction

Il n'existe, au sein de la Société, aucun conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration, et de direction de la Société et des sociétés du Groupe.

3.2 - 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. Les principales stipulations de la charte de gouvernement d'entreprise applicables au sein de la Société sont résumées ci-après.

Mission du Conseil d'administration

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'engage 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.

* * *

En outre, 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.

A ce jour, la Société applique l'ensemble des recommandations MEDEF-AFEP.

A cet effet, la Société entend pour les prochains mandats modifier la durée statutaire des mandats d'administrateurs pour la porter d'un maximum de 6 à 4 ans, conformément à la recommandation Medef – Afep. Cette résolution est portée au vote des actionnaires dans le cadre de l'assemblée générale convoquée le 24 novembre prochain.

3.3 - 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.

La Société comprend cinq (5) administrateurs indépendants :

- Monsieur Serge Bayard ;
- Monsieur Bernard Maillet ;
- Monsieur Barthélémy Raynaud ;
- Madame Tinka Kleine ;
- Monsieur Pieter Haasbroek.

La composition des comités spécialisés est la suivante :

a) Comité d'audit et de suivi des risques

Le Comité d'audit et de suivi des risques est composé de deux (2) administrateurs indépendants : Monsieur Serge Bayard, président du comité, et Madame Constance de Poncins, en remplacement de 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 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 du premier semestre de l'exercice 2010, le Comité d'Audit et des Risques s'est réuni une fois, le 21 juillet 2010, pour l'arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2010 (deux membres sur deux présents).

b) Comité des Nominations et des Rémunérations

Le Comité des Nominations et des Rémunérations est composé de deux (2) administrateurs : Monsieur Bernard Maillet en qualité de Président 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 titre du premier semestre de l'exercice 2010, le Comité des Nominations et Rémunérations ne s'est pas réuni.

c) Comité d'Investissement

Le Comité d'Investissement est composé de cinq (5) administrateurs dont deux (2) 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 titre du premier semestre de l'exercice 2010, le Comité d'Investissement ne s'est pas réuni.

4. Perspectives et gestion des risques

4.1 - Perspectives

Changement significatif de la situation financière ou commerciale

La Société n'a pas connu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale au cours des 3 premiers trimestres de l'exercice 2010.

Développement

Le 30 juillet 2010, Foncière Paris France et la SNI (Société Nationale Immobilière), filiale de la Caisse des dépôts et consignations, spécialisée dans le logement intermédiaire et social, ont annoncé la signature d'un protocole d'intention pour la reprise, par Foncière Paris France, de l'activité "Immobilier d'entreprise" de la SNI qui comprend :

- un ensemble de 6 immeubles de bureaux et d'activités situés à Paris d'une surface globale de 47 000 m² et d'une valeur d'environ 160 millions d'euros auquel sont attachés des financements bancaires pour 88 M€.
- une convention de gestion immobilière de gestion pour le compte de la Ville de Paris portant sur une vingtaine d'immeubles de bureaux et d'activités.
- une équipe de 17 personnes en charge de l'Asset et du Property management de ces actifs

Le montage retenu prévoit l'apport de cette branche d'activité par la SNI à une société créée ad hoc qui sera acquise par Foncière Paris France d'ici la fin de l'année 2010.

Afin de financer cette acquisition, le Conseil d'administration de Foncière Paris France a convoqué une assemblée générale extraordinaire de ses actionnaires qui se prononcera le 24 novembre prochain sur une émission d'obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA) d'un montant total de 100 M€, devant être émises au bénéfice d'investisseurs institutionnels. (cf Annexe, Communiqué publié en date du 17 novembre 2010).

4.2 - Facteurs de risques et assurances

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans la présente Actualisation du Document de Référence ainsi que dans le Document de Référence 2009, 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 de la présente Actualisation du 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 de la présente Actualisation du 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 aux termes de la présente Actualisation du Document de Référence et du Document de Référence 2009.

* * *

Au cours du second semestre 2010, la Société pourrait notamment être confrontée aux risques suivants :

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

La société n'anticipe pas d'évolution négative des taux de capitalisation et estime plutôt que l'orientation actuelle est à une légère baisse de ses taux sur le second semestre 2010. Concernant l'évolution des valeurs locatives, celle-ci est plus incertaine dans un environnement toujours difficile au plan économique. La tendance actuelle est à une stabilisation des valeurs locatives au cours des prochains mois.

Risques d'évolution des taux financiers

La société n'anticipe pas une forte évolution sur la fin de l'année au niveau des taux financiers.

Par ailleurs, elle dispose au 30 juin 2010 d'un endettement bancaire brut représentant 211,6 M€ qui a été pour l'essentiel contracté en taux variable, basé sur l'Euribor 3 mois et qui est très largement couvert (92.5% au 30 juin 2010) par des instruments de couverture principalement de type swap de taux fixe contre taux variable et accessoirement sous forme de Cap.

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

Les covenants signés avec les banques (LTV, ICR, etc..) ne présentent pas non plus d'élément de risque pour FPF pour le 2^{ème} semestre 2010, FPF étant très en deçà des seuils autorisés.

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 30 septembre 2010, 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 30 septembre 2010, la Société respecte les conditions requises par le régime SIIC.

* * *

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a eu connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze (12) derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

5. Capital et actionariat du Groupe

5.1 - Informations relatives au capital

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

5.2 - Actionariat du Groupe

Principaux actionnaires

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

Principaux actionnaires	30 juin 2010		31 décembre 2009	
	Nombre de titres	% du capital	Nombre de titres	% du capital
Sas Holding Wilson 250	183 908	10,62%	183 908	10,62%
Forum European Realty Income	209 237	12,08%	209 237	12,08%
Predica	256 362	14,80%	256 362	14,80%
Cofitem - Cofimurs	214 770	12,40%	214 770	12,40%
Autocontrôle	49 952	2,88%	42 003	2,43%
Autres actionnaires	817 769	47,22%	825 718	47,67%
Total	1 731 998	100,00%	1 731 998	100,00%

Le tableau ci-dessous décrit les droits de vote détenus au sein de la Société, après neutralisation des actions détenues en autocontrôle :

Principaux actionnaires	30 juin 2010		31 décembre 2009	
	Nombre de titres	% des droits de vote	Nombre de titres	% des droits de vote
Sas Holding Wilson 250	183 908	10,93%	183 908	10,88%
Forum European Realty Income	209 237	12,44%	209 237	12,38%
Predica	256 362	15,24%	256 362	15,17%
Cofitem - Cofimurs	214 770	12,77%	214 770	12,71%
Autres actionnaires	817 769	48,62%	825 718	48,86%
Total	1 682 046	100,00%	1 689 995	100,00%

Franchissements de seuils et déclarations d'intention

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

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 30 juin 2010.

Autocontrôle et contrat de liquidité

La Société a signé le 1^{er} juillet 2007 un contrat de liquidité avec la société Invest Securities, conforme à la Charte de Déontologie de l'AFEI. L'exécution de ce contrat s'est poursuivie au cours du premier semestre de l'exercice 2010, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'assemblée générale annuelle des actionnaires de la Société en date du 16 mars 2010.

Au 30 juin 2010, la Société détenait en autocontrôle, un nombre de quarante neuf mille quatre cent cinquante deux (49.452) de ses propres actions, soit 2,88% du capital de la Société, pour un prix de revient de 4,8 M€.

Au 30 juin 2010, la valeur de marché des actions détenues en autocontrôle par la Société ressort à 4,5M€.

A cette même date, le contrat de liquidité comprenait en outre une trésorerie disponible de 0,6 M€.

Valeurs mobilières donnant accès au capital

Au 30 juin 2010, la répartition des valeurs mobilières donnant accès au capital et émises par la Société était la suivante :

Titres et autres valeurs mobilières pouvant donner accès au capital de la Société	nbre d'actions potentielles
Obligations remboursables en actions (ORA)	460 525
Bons de souscription d'action (BSA)	400 000
Actions gratuites	11 004

Obligations Subordonnées Remboursables en Actions (OSRA)

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%
TOTAL	460.525	100,00%

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%
Neuflize Vie	53 846	3,11%	122 180	176 026	8,03%
Flottant	763 923	44,11%	0	763 923	34,84%
Autocontrôle	49 952	2,88%		49 952	2,28%
TOTAL	1 731 998	100,00%	460 525	2 192 523	100,00%

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.

Bons de Souscription d'Actions (BSA)

Le tableau ci-dessous présente la liste des porteurs de bons de souscription d'actions (BSA) émis au sein de la Société.

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

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

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

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

Valeur totale des actifs	nombre d'actions à créer pour atteindre la valeur d'actifs correspondante	nombre d'actions composant le capital social	nombre d'actions issues de l'exercice des BSA	nombre d'actions issues de l'exercice des BSA en cumul	pourcentage du capital à la suite de l'exercice des BSA	pourcentage du capital à la suite de l'exercice des BSA en cumul
> 300 M€	0	2 192 523			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%
Total	400 000	100,00%	9,56%

Impact dilutif au 30 juin 2010 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 résulterait des émissions d'actions gratuites attribuées et non encore émises au 30 juin 2010 et des BSA attribués en 2005 s'établirait à :

- 116.2 € par action sur la base de la valeur liquidative du portefeuille ;
- 124.6 € par action sur la base de la valeur de reconstitution du portefeuille.

6. Assemblée générale du 24 novembre 2010

L'assemblée générale des actionnaires de la Société est convoquée le 24 novembre 2010 sur l'ordre du jour ci-après et sera amenée à se prononcer sur les résolutions suivantes :

ORDRE DU JOUR

En matière ordinaire

1. Rapport du Conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société
2. Ratification de la nomination et de la cooptation, en qualité d'administrateur, de Madame Constance de Poncins, intervenue le 23 juillet 2010 (*première résolution*)
3. Ratification de la nomination et de la cooptation, en qualité d'administrateur, de Madame Tinka Kleine, intervenue le 23 juillet 2010 (*deuxième résolution*)

En matière extraordinaire

4. Rapport du Conseil d'administration à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société
5. Rapports spéciaux des Commissaires aux comptes
6. Augmentation du capital social par l'émission en une ou plusieurs fois de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital social de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société (*troisième résolution*)

7. 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 de la Société au profit de Cofitem – Cofimur, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société (*quatrième résolution*)
8. 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 de la Société au profit de Amber Capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société (*cinquième résolution*)
9. 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 de la Société au profit de GMF Vie, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société (*sixième résolution*)
10. 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 de la Société au profit de MMA Vie, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société (*septième résolution*)
11. 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 de la Société au profit de MAAF Vie, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société (*huitième résolution*)
12. 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 de la Société au profit de MAAF Assurances SA, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société (*neuvième résolution*)
13. 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 de la Société au profit de Neuflyze Vie, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société (*dixième résolution*)
14. 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 de la Société au profit de Predica, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société (*onzième résolution*)
15. Augmentation de capital social par l'émission, en une ou plusieurs fois, de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société au bénéfice d'une ou plusieurs catégories de personnes répondant à des caractéristiques déterminées (*douzième résolution*)
16. 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*)
17. Réduction de la durée du mandat d'administrateur et modification corrélative de l'article 13 des statuts de la Société (*quatorzième résolution*)
18. Modification de la limite d'âge applicable aux fonctions de Directeur Général et de Directeur Général Délégué et modification corrélative de l'article 17 des statuts de la Société (*quinzième résolution*)
19. Institution d'un collège de censeurs et modification corrélative des statuts de la Société par insertion d'un nouvel article 18 (*seizième résolution*)
20. Augmentation de capital par l'émission d'actions réservées aux salariés adhérents d'un plan épargne entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société au profit de ces derniers (*dix-septième résolution*)

TEXTE DES RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution

Ratification de la nomination et de la cooptation, en qualité d'administrateur, de Madame Constance de Poncins, intervenue le 23 juillet 2010

L'assemblée générale, statuant 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, celles de l'article L.225-24 alinéa 4 du Code de commerce,

décide de ratifier la cooptation, intervenue le 23 juillet 2010, de Madame Constance de Poncins, née le 11 mars 1969, à Paris (75015), France, dont le domicile est situé 28, rue Borghèse 92200 Neuilly-sur-Seine, en qualité d'administrateur, pour une durée comprise entre la date de ce jour et la date de l'assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Deuxième résolution

Ratification de la nomination et de la cooptation, en qualité d'administrateur, de Madame Tinka Kleine, intervenue le 23 juillet 2010

L'assemblée générale, statuant 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, celles de l'article L.225-24 alinéa 4 du Code de commerce,

décide de ratifier la cooptation, intervenue le 23 juillet 2010, de Madame Tinka Kleine, née le 12 mai 1970, à Delft, Pays-Bas, dont le domicile est situé Levantkade 42, 1019 Amsterdam, Pays-Bas, en qualité d'administrateur, pour une durée comprise entre la date de ce jour et la date de l'assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

TEXTE DES RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Troisième résolution

Augmentation du capital social par l'émission en une ou plusieurs fois de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société 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 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 personnes nommément désignées, conformément aux dispositions de l'article L.225-129-2 alinéa 1 et de l'article L.225-38 I du Code de commerce, en France ou à l'étranger, en une ou plusieurs fois, d'obligations subordonnées remboursables en actions (les "OSRA").

2°) **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 OSRA qui seront émises, sur présentation du rapport du commissaire aux comptes établi à cet effet,

3°) **décide** que la présente décision emporte le droit pour le Conseil d'administration de se prononcer sur le sort des droits de souscription à titre réductible,

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 OSRA, régies par les articles L.228-91 et suivants du Code de commerce et 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 OSRA 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, au titre de l'émission d'OSRA en vertu de la présente résolution, est fixé à quarante millions neuf cent huit mille neuf cent cinquante euros (40.908.950€), 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 ;

b) le montant nominal maximal de l'ensemble des OSRA, susceptibles d'être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence est fixé à quatre-vingt-neuf millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille six cent quatre-vingt-dix euros (89.999.690€), (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) par l'émission de huit cent dix-huit mille cent soixante-dix-neuf (818.179) OSRA, d'une valeur nominale unitaire de cent dix euros (110€) ;

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 caractéristiques des OSRA et leurs 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.

Quatrième 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 de COFITEM-COFIMUR, 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 troisième résolution ci-dessus,

1°) **décide** que les OSRA, visées aux termes de la troisième résolution ci-dessus, émises dans le cadre de la délégation précitée, pourront être émises au profit de :

COFITEM – COFIMUR
41, rue Saint-Dominique
75007 Paris

A concurrence d'une souscription d'un montant total de neuf millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix euros (9.999.990€), soit quatre-vingt-dix mille neuf cent neuf (90.909) OSRA

Conformément à l'article L.225-138-I alinéa 2 du Code de commerce, ce dans la limite des plafonds prévus à la troisième 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°) **décide**, conformément aux stipulations de l'article L.225-135 du Code de commerce, que le Conseil d'administration, lors de la réalisation de l'émission précitée, pourra supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société aux OSRA qui seront émises sur présentation du rapport du Commissaire aux comptes établi à cet effet ;

4°) **précise**, conformément aux dispositions de 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 troisième 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 ;

5°) **précise**, conformément aux dispositions de 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.

Cinquième 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 de AMBER CAPITAL, 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 troisième résolution ci-dessus,

1°) **décide** que les OSRA, visées aux termes de la troisième résolution ci-dessus, émises dans le cadre de la délégation précitée, pourront être émises au profit de :

AMBER CAPITAL
Succinite VI
900 Third Avenue Suite 200
New York, NY, 10022

A concurrence d'une souscription d'un montant total de quatorze millions neuf cent quatre vingt dix neuf mille neuf cent trente euros (14.999.930€), soit cent trente six mille trois soixante trois (136.363) OSRA

Conformément à l'article L.225-138-I alinéa 2 du Code de commerce, ce dans la limite des plafonds prévus à la troisième 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°) **décide**, conformément aux stipulations de l'article L.225-135 du Code de commerce, que le Conseil d'administration, lors de la réalisation de l'émission précitée, pourra supprimer le droit préférentiel de souscription

des actionnaires de la Société aux OSRA qui seront émises sur présentation du rapport du Commissaire aux comptes établi à cet effet ;

4°) **précise**, conformément aux dispositions de 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 troisième 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 ;

5°) **précise**, conformément aux dispositions de 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.

Sixième 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 de GMF Vie, 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 troisième résolution ci-dessus,

1°) **décide** que les OSRA, visées aux termes de la troisième résolution ci-dessus, émises dans le cadre de la délégation précitée, pourront être émises au profit de :

GMF Vie
76, rue de Prony
75017 Paris

A concurrence d'une souscription d'un montant total de huit millions trois cent trente-trois mille deux cent soixante-dix euros (8.333.270€), soit soixante-quinze mille sept cent cinquante-sept (75.757) OSRA

Conformément à l'article L.225-138-I alinéa 2 du Code de commerce, ce dans la limite des plafonds prévus à la troisième 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°) **décide**, conformément aux stipulations de l'article L.225-135 du Code de commerce, que le Conseil d'administration, lors de la réalisation de l'émission précitée, pourra supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société aux OSRA qui seront émises sur présentation du rapport du Commissaire aux comptes établi à cet effet ;

4°) **précise**, conformément aux dispositions de 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 troisième 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 ;

5°) **précise**, conformément aux dispositions de 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.

Septième 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 de MMA Vie, 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 troisième résolution ci-dessus,

1°) **décide** que les OSRA, visées aux termes de la troisième résolution ci-dessus, émises dans le cadre de la délégation précitée, pourront être émises au profit de :

MMA Vie SA
14, boulevard Marie et Alexandre Oyon
72030 Le Mans Cedex 9

A concurrence d'une souscription d'un montant total de huit millions trois cent trente-trois mille trois cent quatre vingt euros (8.333.380€), soit soixante-quinze mille sept cent cinquante-huit (75.758) OSRA

Conformément à l'article L.225-138-I alinéa 2 du Code de commerce, ce dans la limite des plafonds prévus à la troisième 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°) **décide**, conformément aux stipulations de l'article L.225-135 du Code de commerce, que le Conseil d'administration, lors de la réalisation de l'émission précitée, pourra supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société aux OSRA qui seront émises sur présentation du rapport du Commissaire aux comptes établi à cet effet ;

4°) **précise**, conformément aux dispositions de 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 troisième 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 ;

5°) **précise**, conformément aux dispositions de 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.

Huitième 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 de MAAF Vie, 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 troisième résolution ci-dessus,

1°) **décide** que les OSRA, visées aux termes de la troisième résolution ci-dessus, émises dans le cadre de la délégation précitée, pourront être émises au profit de :

MAAF Vie

79087 Niort Cedex 9

A concurrence d'une souscription d'un montant total de cinq millions neuf cent quatre vingt quinze mille euros (5.995.000€), soit cinquante quatre mille cinq cent (54.500) OSRA

Conformément à l'article L.225-138-I alinéa 2 du Code de commerce, ce dans la limite des plafonds prévus à la troisième 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°) **décide**, conformément aux stipulations de l'article L.225-135 du Code de commerce, que le Conseil d'administration, lors de la réalisation de l'émission précitée, pourra supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société aux OSRA qui seront émises sur présentation du rapport du Commissaire aux comptes établi à cet effet ;

4°) **précise**, conformément aux dispositions de 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 troisième 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 ;

5°) **précise**, conformément aux dispositions de 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.

Neuvième 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 de MAAF Assurances, 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 troisième résolution ci-dessus,

1°) **décide** que les OSRA, visées aux termes de la troisième résolution ci-dessus, émises dans le cadre de la délégation précitée, pourront être émises au profit de :

MAAF Assurances SA

79087 Niort Cedex 9

A concurrence d'une souscription d'un montant total de deux millions trois cent trente huit mille deux cent soixante dix euros (2.338.270€), soit vingt et un mille deux cent cinquante sept (21.257) OSRA

Conformément à l'article L.225-138-I alinéa 2 du Code de commerce, ce dans la limite des plafonds prévus à la troisième 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°) **décide**, conformément aux stipulations de l'article L.225-135 du Code de commerce, que le Conseil d'administration, lors de la réalisation de l'émission précitée, pourra supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société aux OSRA qui seront émises sur présentation du rapport du Commissaire aux comptes établi à cet effet ;

4°) **précise**, conformément aux dispositions de 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 troisième 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 ;

5°) **précise**, conformément aux dispositions de 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.

Dixième 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 de NEUFLIZE VIE, 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 troisième résolution ci-dessus,

1°) **décide** que les OSRA, visées aux termes de la troisième résolution ci-dessus, émises dans le cadre de la délégation précitée, pourront être émises au profit de :

NEUFLIZE VIE
3, avenue Hoche
75008 Paris

A concurrence d'une souscription d'un montant total de quatorze millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent trente euros (14.999.930€), soit cent trente-six mille trois cent soixante-trois (136.363) OSRA

Conformément à l'article L.225-138-I alinéa 2 du Code de commerce, ce dans la limite des plafonds prévus à la troisième 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°) **décide**, conformément aux stipulations de l'article L.225-135 du Code de commerce, que le Conseil d'administration, lors de la réalisation de l'émission précitée, pourra supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société aux OSRA qui seront émises sur présentation du rapport du Commissaire aux comptes établi à cet effet ;

4°) **précise**, conformément aux dispositions de 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 troisième 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 ;

5°) **précise**, conformément aux dispositions de 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.

Onzième 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 de PREDICA, 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 troisième résolution ci-dessus,

1°) **décide** que les OSRA, visées aux termes de la troisième résolution ci-dessus, émises dans le cadre de la délégation précitée, pourront être émises au profit de :

PREDICA

50-56, rue de la Procession

75724 Paris Cedex 15

A concurrence d'une souscription d'un montant total de vingt-quatre millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent vingt euros (24.999.920€), soit deux cent vingt-sept mille deux cent soixante-douze (227.272) OSRA

Conformément à l'article L.225-138-I alinéa 2 du Code de commerce, ce dans la limite des plafonds prévus à la troisième 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°) **décide**, conformément aux stipulations de l'article L.225-135 du Code de commerce, que le Conseil d'administration, lors de la réalisation de l'émission précitée, pourra supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société aux OSRA qui seront émises sur présentation du rapport du Commissaire aux comptes établi à cet effet ;

4°) **précise**, conformément aux dispositions de 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 troisième 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 ;

5°) **précise**, conformément aux dispositions de 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.

Douzième résolution

Augmentation du capital social par l'émission en une ou plusieurs fois de valeurs mobilières donnant accès au capital 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.225-38 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 des 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, compagnies d'assurances, fonds d'investissement, fonds commun de placement (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** que, 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 quatre millions cinq cent quarante-cinq mille quatre cent cinquante euros (4.545.450 €), 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 ;

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 neuf millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix euros (9.999.990€), (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) ;

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.

8°) **prend acte** que la présente délégation prive d'effet, pour la partie non utilisée et pour la période non écoulée, la délégation accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 16 mars 2010 dans sa douzième résolution.

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 ;

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 16 mars 2010 dans sa treizième résolution.

Quatorzième résolution

Réduction de la durée du mandat d'administrateur et modification corrélative de l'article 13 des statuts 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,

décide de réduire la durée du mandat des administrateurs de six (6) à quatre (4) ans,

décide en conséquence de modifier l'article 13 des statuts comme suit :

"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 quatre (4) 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 tenu dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Chaque administrateur doit être propriétaire d'une action."

Quinzième résolution

Modification de la limite d'âge applicable aux fonctions de Directeur Général et Directeur Général Délégué et modification corrélative de l'article 17 des statuts 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,

décide de modifier l'âge au-delà duquel nul ne peut plus être nommé, ou demeurer dans les fonctions de Directeur Général ou Directeur Général Délégué, stipulé aux termes des statuts, et de l'étendre de soixante-cinq (65) ans à soixante-huit (68) ans,

décide en conséquence de modifier les articles 17.2 et 17.3 des statuts de la Société, comme suit :

"17.2 Direction générale

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

La durée des fonctions du Directeur Général 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-huit (68) ans. Lorsque le Directeur Général atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

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

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

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.

17.3 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-huit ans (68) ans. Lorsqu'un Directeur Général Délégué atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

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

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

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur Général."

Seizième résolution

Institution d'un collège de censeurs et modification corrélative des statuts

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

décide l'institution d'un collège de censeurs auprès du Conseil d'administration, composé d'au maximum trois (3) membres,

décide, en conséquence, l'insertion d'un nouvel article 18 - "*Collège de Censeurs*" au sein des statuts, rédigé comme suit :

"L'Assemblée Générale Ordinaire peut procéder à la nomination de censeurs choisis parmi les actionnaires ou en dehors d'eux.

Le nombre de censeurs ne peut excéder trois (3).

Les censeurs sont nommés pour une durée de quatre (4) ans. Les fonctions de chaque censeur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leurs fonctions.

En cas de vacances par décès ou démission d'un ou plusieurs postes de censeurs, le Conseil d'administration peut procéder à des nominations à titre provisoire. Ces nominations sont soumises à la ratification de la plus proche Assemblée Générale Ordinaire.

Les censeurs participent aux réunions du Conseil d'administration auxquelles ils sont convoqués. Ils peuvent également siéger, à l'initiative du Conseil d'administration, aux comités créés par celui-ci.

Ils ont communication de tous les documents fournis au Conseil d'administration. Ils sont tenus au secret des délibérations.

Les censeurs ne disposent d'aucun pouvoir de décision, mais disposent d'une voix consultative auprès du Conseil d'administration et de son Président aux fins d'émettre tout avis sur les questions qui leur sont soumises en matière technique, commerciale, administrative ou financière. Ils prennent part aux délibérations (avec voix consultative) et ne participent pas au vote ; leur absence ne peut nuire à la validité des délibérations.

Le Conseil d'administration peut rémunérer les censeurs par prélèvement sur le montant des jetons de présence alloué par l'Assemblée Générale à ses membres".

Compte tenu de l'insertion du nouvel article 18, l'ancien article 18 devient l'article 19 des statuts et les autres articles sont modifiés en conséquence.

L'assemblée générale, statuant, à titre exceptionnel, aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, **décide** de nommer, à compter de ce jour, Monsieur Robert Sursock, né le 1^{er} mai 1944, à Alexandrie (Egypte), dont le domicile est situé 199, avenue Victor Hugo 75116 Paris, en qualité de censeur, pour une durée de quatre (4) ans, qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir dans l'année 2014, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Dix-Septième 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 cinq cent mille euros (500.000€) (étant précisé que ce montant s'imputera sur le plafond fixé à la troisième 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

TROISIEME PARTIE : INFORMATIONS FINANCIERES

1. Comptes consolidés

I - Bilan consolidé au 30 juin 2010

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

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

II - Compte de résultat consolidé au 30 juin 2010

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

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

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

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

IV - Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2010

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

V – Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Autres réserves	Actions propres	Gains et pertes compta- bilisés en capitaux propres	Résultat	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des mino- ritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres 31 décembre 2008	86 180	169 914	-3 348	-8 200	-6 576	237 970	0	237 970
Dividende		-9 237				-9 237		-9 237
Affectation résultat non distribué		-6 576			6 576			
Résultat global 30 juin 2009				-2 474	-14 640	-17 114		-17 114
Actions gratuites		415				415		415
Actions Propres			-1 050			-1 050		-1 050
Résultat de cession d'actions propres		-19				-19		-19
Capitaux propres 30 juin 2009	86 180	154 497	-4 398	-10 674	-14 640	210 964	0	210 964
Résultat global 2ème semestre 2009				-402	3 310	2 909		2 909
Augmentation de capital	420	-420						
Actions gratuites		404				404		404
Actions Propres			324			324		324
Résultat de cession d'actions propres		-23				-23		-23
Capitaux propres 31 décembre 2009	86 600	154 458	-4 074	-11 076	-11 330	214 578	0	214 578
Dividende		-9 289				-9 289		-9 289
Affectation résultat non distribué		-11 330			11 330			
Résultat global 1er semestre 2010				-3 902	9 453	5 551		5 551
Augmentation de capital								
Actions gratuites		253				253		253
Actions Propres			-746			-746		-746
Résultat de cession d'actions propres		9				9		9
Capitaux propres 30 juin 2010	86 600	134 101	-4 820	-14 978	9 453	210 356	0	210 356

2. Annexes aux comptes consolidés semestriels au 30 juin 2010

1. Informations générales	48
2. Faits caractéristiques	48
3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés	48
4. Bases de préparation, d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	48
5. Principes, règles et méthodes comptables	49
5.1. Méthodes de consolidation	49
5.2. Période de consolidation	49
5.3. Opérations réciproques	49
5.4. Regroupements d'entreprises	49
5.5. Immobilisations incorporelles	49
5.6. Immeubles de placement (IAS 40)	49
5.7. Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement	50
5.8. Immobilisations corporelles	50
5.9. Dépréciation des écarts d'acquisition et des immobilisations	50
5.10. Créances clients et autres débiteurs	50
5.11. Actifs financiers	50
5.11.1. Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance	50
5.11.2. Actifs financiers disponibles à la vente	51
5.11.3. Prêts et créances	51
5.11.4. Instruments financiers dérivés actifs ou passifs	51
5.11.5. Actifs financiers à la juste valeur par résultat	51
5.11.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie	52
5.12. Actifs destinés à être cédés (IFRS 5)	52
5.13. Capitaux propres	52
5.13.1. Titres d'autocontrôle	52
5.13.2. Bons de souscription d'actions	52
5.13.3. Actions gratuites	52
5.14. Emprunts obligataires subordonnés remboursables en actions (OSRA)	52
5.15. Dettes financières	52
5.16. Dépôts de garantie reçus des preneurs	53
5.17. Fournisseurs	53
5.18. Impôts	53
5.18.1. Régime SIIC	53
5.18.2. Impôts différés	53
5.19. Provisions	53
5.20. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés	54
5.21. Revenus locatifs	54
5.22. Produits et charges locatives	54
5.23. Autres produits et charges sur immeubles	54
5.24. Résultat par action	54
5.25. Présentation des états financiers	55
5.26. Secteurs opérationnels	55
5.27. Gestion des risques	55
5.27.1. Risque de marché	55
5.27.2. Risque de contrepartie	55
5.27.3. Risque de liquidité	55
5.27.4. Risque de taux	55
5.27.5. Risque de marché actions	55
5.27.6. Risque lié au maintien du Régime SIIC	55
6. Périmètre de consolidation	56
6.1. Périmètre et méthodes de consolidation au 30 juin 2010	56
6.2. Variations de périmètre	56

7. Immobilisations incorporelles	57
8. Immobilisations corporelles	57
9. En-cours de construction	57
10. Immeubles de placement	58
11. Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêt	58
12. Autres actifs non courants	60
13. Créances clients	60
14. Autres actifs courants	60
15. Actifs financiers évalués à leur juste valeur par résultat	60
16. Trésorerie et équivalents de trésorerie	61
17. Actifs destinés à être cédés	61
18. Capitaux propres consolidés	61
18.1. Composition et évolution du capital social.....	61
18.2. Titres donnant accès au capital.....	61
18.2.1. Bons de souscription d'actions.....	61
18.2.2. Actions gratuites.....	62
18.2.3. Titres donnant accès au capital - Délégations au Conseil d'administration.....	62
18.3. Dividende versé.....	62
18.4. Actions d'autocontrôle.....	62
19. Dettes financières	63
19.1. Variation des dettes financières.....	63
19.2. Echéances des dettes financières.....	65
19.3. Echéances des redevances de location-financement.....	65
19.4. Ventilation endettement taux fixe / taux variable.....	66
19.5. Endettement financier net.....	66
19.6. Valeur comptable et juste valeur des instruments.....	66
20. Dépôts de garantie	67
21. Provisions	67
22. Dette d'impôt	67
23. Dettes sur acquisition d'immobilisations	68
24. Autres passifs courants	68
25. Produits et charges locatives	68
26. Coût de l'endettement financier net	68
27. Autres produits et charges financiers	68
28. Impôt sur les bénéfices	69
29. Rapprochement de la charge d'impôt	69
30. Résultat par action	69
31. Détail de certains postes du tableau des flux de trésorerie	70
32. Evènements postérieurs à la clôture	70
33. Gestion des risques	70
34. Engagements hors bilan et sûretés réelles	72
35. Rémunération des mandataires sociaux	73
36. Effectifs	73

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 1^{er} avril 2006.

2. Faits caractéristiques

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

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

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

Les états financiers intermédiaires du premier semestre 2010 résumés portant sur la période de 6 mois close au 30 juin 2010 du groupe FPF ont été préparés conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour l'établissement des états financiers annuels et doivent donc être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Les comptes semestriels sont établis suivant les mêmes principes qu'au 31 décembre 2009.

Le groupe FPF applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations qui ont été adoptées dans l'Union européenne et qui sont applicables pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2010.

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

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

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

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

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

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

Les comptes sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers dérivés, et des instruments financiers détenus à des fins de transaction qui sont évalués à leur juste valeur.

Estimations et hypothèses

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

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

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

5. Principes, règles et méthodes comptables

5.1. Méthodes de consolidation

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

5.2. Période de consolidation

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre établissent des comptes à la même date que celle des comptes consolidés.

Les états financiers consolidés intègrent les états financiers des sociétés acquises à compter de la date de prise de contrôle.

Les périodes de consolidation sont présentées en note 6 "Périmètre de consolidation".

5.3. Opérations réciproques

Les créances, dettes, produits et charges résultant d'opérations entre les sociétés consolidées sont éliminés.

5.4. Regroupements d'entreprises

Les regroupements d'entreprises sont traités conformément à la norme IFRS 3. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité sur laquelle le groupe acquiert un contrôle exclusif, les actifs acquis et les passifs, ainsi que les passifs éventuels sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition.

La différence éventuelle entre le coût d'acquisition et la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis est portée en compte de résultat, sauf dans l'hypothèse où l'activité de l'entreprise permettrait de justifier l'existence d'un écart d'acquisition positif qui serait inscrit à l'actif et évalué à son coût.

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

5.5. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont inscrites au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées par des licences d'utilisation de logiciels informatiques de faible valeur unitaire.

5.6. Immeubles de placement (IAS 40)

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour l'utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Le patrimoine immobilier est exclusivement constitué d'immeubles en location ou d'immeubles destinés à être loués lorsqu'il s'agit de projets en cours de développement.

La société a retenu l'option de comptabiliser les constructions en cours et les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur correspondant à leur valeur de marché qui doit refléter l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la clôture de l'exercice. Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements, ni de dépréciation.

La juste valeur est évaluée semestriellement par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I et du rapport COB de février 2002 (COB est devenue AMF depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et au principe de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS). L'approche de la valeur vénale est approchée suivant la méthode de la capitalisation des revenus avec un recouplement par la méthode dite de comparaison directe. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché immobilier.

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

Les valeurs ont été retenues hors droits et hors frais. L'écart entre les justes valeurs d'un exercice à l'autre est enregistré en résultat.

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

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

Les dépenses capitalisées correspondent aux dépenses immobilisées engagées durant l'exercice concerné.

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

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

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

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

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

5.8. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles hors immeubles de placement sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les amortissements sont comptabilisés en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée des immobilisations corporelles. Les composants ayant des durées d'utilité plus courtes que la durée de l'immobilisation à laquelle ils se rattachent sont amortis sur leur durée d'utilisation propre.

Les durées d'utilité estimées sont de 3 à 10 ans.

5.9. Dépréciation des écarts d'acquisition et des immobilisations

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

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

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

5.10. Créances clients et autres débiteurs

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

5.11. Actifs financiers

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

5.11.1. Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance

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

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

Le Groupe ne détient pas de tels placements en cours au 30 juin 2010.

5.11.2. Actifs financiers disponibles à la vente

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

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

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

Le Groupe ne détient pas de tels placements en cours au 30 juin 2010.

5.11.3. Prêts et créances

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

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

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

5.11.4. Instruments financiers dérivés actifs ou passifs

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

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

Dans ce cas, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée par contrepartie des capitaux propres, la variation de juste valeur de la partie couverte de l'élément couvert n'étant pas enregistrée au bilan. La variation de valeur de la part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont repris en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat. La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash flows futurs,...) et fondée sur des données de marché.

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

5.11.5. Actifs financiers à la juste valeur par résultat

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

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

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

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

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

5.11.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste comprend les disponibilités, les placements à court terme ainsi que les autres instruments liquides et facilement convertibles dont le risque de perte de valeur est négligeable et dont la maturité est de trois mois au plus au moment de leur date d'acquisition. Les placements à plus de trois mois, de même que les comptes bancaires bloqués ou nantis sont exclus de la trésorerie. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont comptabilisés à la juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées en résultat.

5.12. Actifs destinés à être cédés (IFRS 5)

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

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

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

5.13. Capitaux propres

5.13.1. Titres d'autocontrôle

Conformément à la norme IAS 32, les titres d'autocontrôle ainsi que les coûts de transaction directement liés sont enregistrés en déduction des capitaux propres consolidés. Lors de leur cession, la contrepartie est comptabilisée en capitaux propres.

5.13.2. Bons de souscription d'actions

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

En application de la norme IFRS 2 "Paiements fondés sur des actions", la juste valeur de ces options correspondant à la juste valeur des services rendus par les détenteurs a été évaluée de façon définitive à la date d'attribution en utilisant le modèle binomial. La totalité de la charge liée à cette attribution a été enregistrée au cours d'un exercice passé.

5.13.3. Actions gratuites

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

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

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

5.14. Emprunts obligataires subordonnés remboursables en actions (OSRA)

Le 19 janvier 2006 la société a émis des obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA).

Un passif financier est une obligation contractuelle de remettre de la trésorerie ou un autre actif financier alors que les capitaux propres sont un contrat mettant en évidence un intérêt dans une entreprise. Bien qu'en substance la finalité de l'opération d'émission soit le remboursement en actions à l'échéance, le contrat d'émission prévoit de remettre de la trésorerie dans certains cas précis. Par suite, les OSRA ont été qualifiées de passif financier en totalité et sont à ce titre valorisées et inscrites en dettes financières pour le montant de la dette qui serait à rembourser par sortie de trésorerie dans l'hypothèse d'une absence de remboursement en actions.

5.15. Dettes financières

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

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

5.16. Dépôts de garantie reçus des preneurs

Les dépôts de garantie n'ont pas donné lieu à actualisation car l'incidence de cette dernière serait non significative.

5.17. Fournisseurs

Les dettes fournisseurs sont évaluées à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti. Lorsque les échéances de ces passifs sont brèves, les montants obtenus du fait de l'application de cette méthode sont très voisins de la valeur nominale des dettes, celle-ci étant alors retenue.

5.18. Impôts

5.18.1. Régime SIIC

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

Cette option entraîne l'imposition au taux réduit de 16,5 % des plus-values latentes relatives aux immeubles détenus par ces sociétés antérieurement soumises à l'IS et des plus values latentes des titres de participations des sociétés relevant de l'art 8 (SCI transparentes) antérieurement détenus. A compter du 1^{er} janvier 2009, le taux de l'impôt de sortie est passé à 19%.

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

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

En contrepartie, les SIIC sont tenues de distribuer :

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

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

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

5.18.2. Impôts différés

Les impôts différés concernent les sociétés ne relevant pas du régime SIIC ou les périodes antérieures à l'option pour ce régime. Ils sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actifs et passifs et leurs valeurs fiscales et ils sont calculés sur la base du taux d'impôt attendu.

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

5.19. Provisions

Conformément à la norme IAS 37 une provision est comptabilisée lorsqu'à la date de clôture, le groupe a une obligation résultant d'un événement passé dont il est probable qu'elle provoquera une sortie de ressources représentative d'avantages économiques et que le montant ou l'échéance est incertain. Le montant provisionné est actualisé au taux sans risque lorsque l'effet temps de l'argent est significatif et dans la mesure où un échéancier fiable peut être déterminé. L'augmentation des provisions enregistrée pour refléter les effets de

l'écoulement du temps est inscrite en charge financière. Les provisions dont l'échéance est supérieure à un an ou n'est pas fixée sont classées en passif non courant.
Les actifs et passifs éventuels ne sont pas comptabilisés.

5.20. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés

Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies consentis aux salariés du groupe sont constitués par des indemnités de fin de carrière versées à la date du départ à la retraite. En raison du nombre très faible de salariés et de leur prise d'emploi récente, ces indemnités ne sont pas significatives et ne sont pas comptabilisées. Il est rappelé que les retraites des salariés du groupe sont versées par des organismes nationaux de retraite fonctionnant par répartition. Le groupe estimant n'avoir aucune obligation au-delà de celle d'avoir à verser les cotisations à ces organismes, celles-ci sont enregistrées en charges de périodes au titre desquelles elles sont appelées.

5.21. Revenus locatifs

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

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

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

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

5.22. Produits et charges locatives

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

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

5.23. Autres produits et charges sur immeubles

Les autres produits sur immeubles correspondent aux produits qui ne peuvent être qualifiés de loyer ou de charges locatives refacturées (honoraires et prestations de services divers...).

Les autres charges sur immeubles correspondent aux frais de contentieux, créances douteuses, et charges de travaux n'ayant pas la nature de charges locatives.

Considérant qu'ils sont inclus dans la juste valeur des immeubles de placement, les coûts directs initiaux encourus lors de la négociation et la rédaction des contrats de location simple sont enregistrés en charges lors de la signature des baux auxquels ils se rattachent et ne sont donc pas comptabilisés en charges sur la période de location.

Dans le cas particulier d'une signature en fin d'année pour laquelle les produits locatifs ne commencent à courir qu'à partir de l'année suivante, ces frais sont considérés comme constatés d'avance.

5.24. Résultat par action

Le résultat net par action (avant dilution) est calculé en faisant le rapport entre le résultat net part du groupe de l'exercice et le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat net dilué par action prend en compte les actions en circulation et les instruments financiers donnant un accès différé au capital du groupe en ayant un effet de dilution. L'effet dilutif est calculé selon la méthode du "rachat d'actions" selon laquelle le nombre théorique d'actions qui serait émis avec une contrepartie au prix de marché (moyenne des cours de l'action FPF) vient en diminution du nombre d'actions résultant de l'exercice des droits.

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

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

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

5.25. Présentation des états financiers

Les actifs et les passifs dont la maturité est inférieure à 12 mois, sont classés au bilan en actifs et passifs courants. Si leur échéance excède cette durée, ils sont classés en actifs ou passifs non courants.

Les charges au compte de résultat sont présentées selon leur nature.

Dans le tableau de flux de trésorerie, le flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles est obtenu suivant la méthode indirecte, selon laquelle ce flux net est obtenu à partir du résultat net corrigé des opérations non monétaires, des éléments associés aux flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissement et de financement et de la variation du besoin en fonds de roulement.

5.26. Secteurs opérationnels

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

5.27. Gestion des risques

5.27.1. Risque de marché

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

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

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

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

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

5.27.2. Risque de contrepartie

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

5.27.3. Risque de liquidité

Dans les conditions de marché actuelles, le Groupe n'envisage pas de recourir à une structure de financement dont l'effet de levier bancaire représenterait, par rapport à la valeur économique de son patrimoine immobilier, un ratio Loan To Value supérieur à 40 %. Le Groupe est actuellement peu sensible au risque de liquidité, compte tenu du niveau de sa trésorerie disponible et des lignes de crédits disponibles et non tirées dont elle dispose.

5.27.4. Risque de taux

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

5.27.5. Risque de marché actions

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

5.27.6. Risque lié au maintien du Régime SIIC

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

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

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

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

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

6. Périmètre de consolidation

6.1. Périmètre et méthodes de consolidation au 30 juin 2010

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

IG : Intégration globale

6.2. Variations de périmètre

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

7. Immobilisations incorporelles

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

8. Immobilisations corporelles

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

9. En-cours de construction

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

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

10. Immeubles de placement

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

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

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

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

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

Les swaps et CAP présentent les caractéristiques suivantes :

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

Echéancier des instruments financiers

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

Méthodes d'évaluation des justes valeurs des instruments financiers

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

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

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

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

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

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

12. Autres actifs non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Augmentation	Diminution	Montant au 30.06.2010
Titres immobilisés	6			6
Cautions et fonds de roulement versés	172			172
Autres actifs non courants		9		9
Total	178	9		187

13. Créances clients

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

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

14. Autres actifs courants

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

15. Actifs financiers évalués à leur juste valeur par résultat

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

Le poste correspond à un placement de trésorerie en obligations.

16. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

17. Actifs destinés à être cédés

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

18. Capitaux propres consolidés

18.1. Composition et évolution du capital social

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

18.2. Titres donnant accès au capital

18.2.1. Bons de souscription d'actions

Le 8 juillet 2005, la Société a émis 400.000 bons de souscription d'actions (BSA) pour un prix de souscription par BSA de 0,2 euro, soit 80.000 euros. Ce versement a été enregistré au poste "Prime d'émission".

Chaque bon de souscription donne droit de souscrire une action au prix d'exercice de 94,86 € par action. Ils peuvent être exercés au cours de la période comprise entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2013 à hauteur de 20, 40, 60, 80 et 100 % selon que les actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières ont une valeur nette comptable supérieure à 300, 400, 500, 600 et 700 millions d'euros.

18.2.2. Actions gratuites

Le Conseil d'administration a attribué le 12 décembre 2008 et le 16 décembre 2009 respectivement 7.884 et 3.120 actions gratuites existantes ou à émettre de la Société au bénéfice du personnel salarié et des dirigeants de la société. Les actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter du jour du Conseil.

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

L'assemblée générale des actionnaires du 16 mars 2010 a délégué au Conseil d'administration un ensemble de compétences portant notamment sur des augmentations de capital.

18.3. Dividende versé

(En milliers d'euros)	Proposé au titre de l'exercice clos le 31.12.2010	Versé en 2010 (Actions propres exclues)
Dividende global versé	Non connu	9 288 901
Dividende net par action en euros	Non connu	5,50

18.4. Actions d'autocontrôle

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

19. Dettes financières

19.1. Variation des dettes financières

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

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

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

La rémunération des OSRA est calculée en retenant le montant le plus élevé entre un taux fixe annuel de 2 % et le dividende par action qui serait distribué au titre du résultat de la période écoulée multiplié par la parité de remboursement des OSRA. Cette rémunération est inscrite en charges financières par contrepartie d'un poste de passif courant. Pour ce qui concerne la charge du 1^{er} semestre 2010, le coupon a été calculé au taux de 2 % pour la période du 1^{er} janvier au 30 avril 2010 et de 5,17 % (5,50 € par ORA) du 1^{er} mai au 30 juin 2010.

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

Contrats de Crédit bancaires

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

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

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

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

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

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

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

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

- Le ratio LTV (Loan To Value) généralement exprimé par « Emprunts et dettes bancaires / Valeur de marché des actifs immobiliers » lequel doit se situer suivant les définitions spécifiques de chaque contrat de crédit pour ce qui concerne le ratio LTV global inférieur à 60 % et pour ce qui concerne le ratio LTV bancaire inférieur à 50 %,
- Le ratio DSCR (Debt Service Coverage Ratio) généralement exprimé par « Revenu net d'exploitation / Échéances liées aux emprunts » lequel doit se situer suivant les définitions spécifiques de chaque contrat de crédit pour ce qui concerne le ratio DSCR bancaire supérieur à 110 % au minimum et pour ce qui concerne le ratio DSCR global supérieur à 120 % au minimum,
- Le ratio ICR (Interest Coverage Ratio) généralement exprimé par « Revenu net d'exploitation / Intérêts, frais et commissions des emprunts nets des produits financiers des placements de trésorerie » lequel doit se situer suivant les définitions spécifiques de chaque contrat de crédit supérieur à 180 %,

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

19.2. Echéances des dettes financières

(En milliers d'euros)	30/06/2010 Avant prise en compte des instruments financiers	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Montant au 31.12.2009
OSRA	49 000		49 000		49 000
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	423	423			658
Lignes de crédit utilisées	198 699	17 773	152 054	28 872	199 842
Autres emprunts	3 495	412	1 809	1 273	3 696
Dette location financement	9 635	1 464	6 929	1 242	10 341
Sous-total dettes Ets de crédit en principal	211 829	19 649	160 792	31 387	213 879
Concours bancaires					
Intérêts courus	315	315			305
Frais émission emprunts (a)	-541				-522
Total dettes Ets de crédit	211 603	19 964	160 792	31 387	213 662

(a) Les frais d'émission d'emprunt comptabilisés en diminution du poste « Part long terme des dettes financières » ont été décaissés entre 2006 et 2010 et ne sont donc pas ventilés dans les échéances futures.

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

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

19.3. Echéances des redevances de location-financement

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

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 30/06/2010	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Prix de levée de l'option
Redevances location financement	10 882	1 872	4 804	648	3 557
Intérêts inclus dans redevances	1 247	409	788	51	

19.4. Ventilation endettement taux fixe / taux variable

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

En excluant les OSRA dont la finalité est un remboursement en actions à l'échéance et en tenant compte du montant nominal du principal de la dette couverte par des swaps et de l'existence d'options de couverture (CAP) non levées pour 6 460 milliers d'euros, il subsiste une quotité de 7,50 % des dettes financières du Groupe qui portent intérêts à taux variables sans faire l'objet d'une couverture.

Une augmentation hypothétique de 1 % du taux Euribor sur le niveau d'endettement à taux variable non couvert à la clôture aurait une incidence négative de 158 milliers d'euros sur le résultat net.

19.5. Endettement financier net

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

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

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

19.6. Valeur comptable et juste valeur des instruments

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

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

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

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

20. Dépôts de garantie

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

21. Provisions

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

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

22. Dette d'impôt

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

23. Dettes sur acquisition d'immobilisations

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

24. Autres passifs courants

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

25. Produits et charges locatives

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

26. Coût de l'endettement financier net

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

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

27. Autres produits et charges financiers

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

28. Impôt sur les bénéfices

Toutes les entités consolidées relèvent du régime SIIC.

29. Rapprochement de la charge d'impôt

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

30. Résultat par action

En nombre d'actions ou équivalent actions	Nombre émis à la clôture	Méthode du rachat d'actions après pondération
Actions en capital	1 731 998	1 731 998
Actions propres	-49 952	-44 094
BSA 2005	400 000	12 495
OSRA	460 525	460 525
Actions gratuites 2008	7 884	6 300
Actions gratuites 2009	3 120	766
Nombre d'actions après exercice	2 553 575	2 167 990

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

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

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

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

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

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

Commentaires sur le tableau des flux de trésorerie :

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

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

32. Evènements postérieurs à la clôture

Investissements

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

Financements

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

33. Gestion des risques

- Risques liés à l'environnement économique

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

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

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

- Risques liés au marché de l'immobilier tertiaire

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

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

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

- Risques liés aux taux d'intérêt

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

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

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

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

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

- Risques liés à la liquidité

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

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

- Risques liés aux actions

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

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

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

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

34. Engagements hors bilan et sûretés réelles

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

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

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

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

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

- Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies consentis aux salariés du groupe sont constitués par des indemnités de fin de carrière versées à la date du départ à la retraite. En raison du nombre très faible de

salariés et de leur prise d'emploi récente, ces indemnités ne sont pas significatives ; aucun montant n'est donc inscrit en engagement hors bilan.

-Les engagements d'acquisition au 30 juin 2010 représentent les terrains des tranches 2 à 4 de studios du lendit (7 292 K€).

- Autres restrictions liées aux immeubles de placements :

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

35. Rémunération des mandataires sociaux

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

Avantages dirigeants (En milliers d'euros)	30/06/2010	30/06/2009
Rémunération brute	239	239
Rémunération variable		
Prime d'intéressement		
Paiement en actions (actions gratuites mandataires)	156	158
Rémunération globale	395	397

L'assemblée générale des actionnaires a voté l'attribution d'une enveloppe de 70 000 € sous forme de jetons de présence au titre de l'exercice 2010.

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

36. Effectifs

Effectifs	Cadres	Non cadres	Total
Total des effectifs	11	1	12

La société comprend douze salariés à la clôture de l'exercice et trois mandataires sociaux dirigeants. Dans le cadre du Droit Individuel à la Formation, les salariés avaient acquis au 31 décembre 2009, 540 Heures.

3. Rapports des Commissaires aux Comptes

Rapport Général des Commissaires aux Comptes

FONCIERE PARIS FRANCE

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

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

DELOITTE & ASSOCIES

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

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

MAZARS

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

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

Aux actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Foncière Paris France, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2010, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3 de l'annexe des comptes semestriels consolidés résumés concernant les évolutions des règles et méthodes comptables.

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

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

Les Commissaires aux Comptes

**DELOITTE &
ASSOCIES**

LAURE SILVESTRE-SIAZ

MAZARS

GILLES MAGNAN

QUATRIEME PARTIE : INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Capital social et statuts

Droits et obligations attachés aux 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.

Chaque actionnaire bénéficie, à ce titre, du droit d'information prévu aux termes des articles L.225-115 et 225-117 du Code de commerce, qui reconnaît à chaque actionnaire le droit d'obtenir communication :

- lors de chaque assemblée générale,
 - de l'inventaire, des comptes annuels et de la liste des administrateurs et des membres du directoire ou du conseil de surveillance et, le cas échéant, des comptes consolidés ;
 - des rapports du conseil d'administration ou du directoire et du conseil de surveillance, selon le cas et des commissaires aux comptes, qui seront soumis à l'assemblée ;
 - le texte et l'exposé des motifs des résolutions proposées, ainsi que des renseignements concernant les candidats au conseil d'administration ou au conseil de surveillance, selon le cas ;
 - du montant global, certifié exact par les commissaires aux comptes, des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées, le nombre de ces personnes étant de dix ou de cinq selon que l'effectif du personnel excède ou non deux cents salariés ;
 - du montant global certifié par les commissaires aux comptes des versements effectués en application des articles 1 et 4 de l'article 238 bis du Code général des impôts ainsi que la liste des actions nominatives de parrainage et de mécénat ;
 - de la liste et de l'objet des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales établis conformément aux articles L.225-39 et L.225-87 du Code de commerce ;
- à toute époque :
 - les documents visés ci-dessus au titre de l'exercice clos et des trois derniers exercices ; et
 - les procès-verbaux et feuilles de présence des assemblées tenues au cours des trois derniers exercices.

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

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 16 mars 2010 :

Délégation de compétences consenties par l'assemblée générale du 16 mars 2010	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 €	100.000.000 €	26 mois (à compter du 16 mars 2010)
Augmentation du capital social par émission et appel public à l'épargne de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société	non	100.000.000 €	100.000.000 €	26 mois (à compter du 16 mars 2010)
Augmentation du capital par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, par le biais d'un placement privé	non	40.000.000 €	17.000.000 €	26 mois (à compter du 16 mars 2010)
Augmentation du capital social par l'émission 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	non	40.000.000 €	20.000.000 €	26 mois (à compter du 16 mars 2010)
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	non	40.000.000 €	20.000.000 €	26 mois (à compter du 16 mars 2010)
Délégation de compétence donnée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions en	non	N/A	N/A	26 mois (à compter du 16 mars 2010)

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				
Augmentation du nombre d'actions ou autre valeurs mobilières émises à l'occasion d'émission réalisées avec suppression du DPS et avec appel public à l'épargne	N/A	N/A	Limite de 15% de l'émission initiale	30 jours (suivant la clôture de la souscription)
Augmentation du capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes	N/A	N/A	20.000.000 €	26 mois (à compter du 16 mars 2010)
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 16 mars 2010)
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 16 mars 2010)
Réduction du capital (L.225-209)	N/A	Limite de réduction à 10% du capital social par période de 24 mois		18 mois (à compter du 16 mars 2010)
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 16 mars 2010)

Éléments pouvant avoir un impact en cas d'offre publique d'achat (OPA)

Dans le cas d'une offre publique d'achat ou d'échange, il est à signaler que :

- les détenteurs d'OSRA bénéficient contractuellement de dispositions pouvant leur permettre, soit d'obtenir de façon anticipée des actions, soit obtenir le remboursement en numéraire de leurs OSRA.
- Les banques prêteuses peuvent rendre exigible sous certaines conditions le remboursement des crédits mis en place.

Franchissement 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.

Ladite personne précise en outre dans sa déclaration :

- le nombre de titres qu'elle possède donnant accès à terme aux actions à émettre et les droits de vote qui y seront attachés ;
- les actions déjà émises que cette personne peut acquérir en vertu d'un accord ou d'un instrument financier tel que visé aux termes de l'article L.211-1 du Code monétaire et financier ;

- les actions déjà émises sur lesquelles porte tout accord ou tout instrument financier tel que visé aux termes de l'article L.211-1 du Code monétaire et financier, réglé exclusivement en espèces et ayant pour cette personne un effet économique similaire à la possession desdites actions ; il en est de même pour les droits de vote sur lesquels porte dans les mêmes conditions tout accord ou instrument financier ;

Elle en informe également l'Autorité des Marchés Financiers dans le délai prévu par la loi, et dans les conditions prévues par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Elle est également tenue de déclarer, à l'occasion du franchissement du seuil du 10^{ème}, des 3/20^{ème}, du 5^{ème}, ou du quart du capital ou des droits de vote, les objectifs qu'elle a l'intention de poursuivre au cours des six mois à venir.

Cette déclaration précise les modes de financement de l'acquisition, 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, la stratégie qu'il envisage vis-à-vis de l'émetteur et les opérations pour la mettre en œuvre ainsi que tout accord de cession temporaire ayant pour objet les actions ou les droits de vote. Elle précise si l'acquéreur envisage 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.

Dépendance de la Société

La Société n'a pas de dépendance particulière vis-à-vis de ses fournisseurs.

2. Personnes responsables – Accès à l'information financière

2.1 - Responsables de l'information financière

2.1.1 Personne responsable du Document de Référence

Monsieur Jean-Paul DUMORTIER, Président-Directeur Général de la Société ;

2.1.2 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 la présente Actualisation du 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 complets pour le semestre écoulé 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, (lesdits comptes semestriels figurant en Partie III – Informations Financières, pages 41 à 75 de la présente Actualisation du Document de Référence), et le rapport semestriel d'activité de la Société (dont les stipulations figurent en en Partie II – Informations Financières – Rapport Financier Semestriel, pages 12 à 29 de la présente Actualisation du Document de Référence), présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidences sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans la présente Actualisation du Document de Référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble de la présente Actualisation du Document de Référence.

Les informations financières historiques présentées dans le Document de Référence 2009 ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux figurant à partir de la page 167 du Document de Référence 2009, qui contiennent une observation, et les comptes consolidés résumés au 30 juin 2010 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant pages 74 à 75 de la présente Actualisation du Document de Référence, qui contient également une observation. »

Monsieur Jean-Paul Dumortier
Président Directeur Général

2.2 - Calendrier de communication financière

Dates des dernières communications financières effectuées

- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T1 2010) : 04/02/2010

- Bilan semestriel du contrat de liquidité au 30 juin 2010 : 12/08/2010
- Présentation des résultats du premier semestre 2010 : 26/07/ 2010
- Communiqué de presse concernant l'acquisition de l'immobilier d'entreprise de la SAGI : 30/07/2010
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T3 2010) : 28/10/2010

Calendrier prévisionnel de communication financière pour 2011

- Activité (T 4 et année 2010) et Résultats annuels 2010:16 /2/2011
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T1 2011) : 27/04/2011
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T2 2011) : 26/07/2010
- Tableau d'activité et de résultats du semestre écoulé (S1 2010) : 28/07/2011
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T3 2010) : 25 /10/2011

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>).

2.3 - Documents accessibles au public

Des exemplaires de la présente actualisation du 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.

3. Table de concordance

Afin de faciliter la lecture de la présente Actualisation du Document de Référence, le tableau ci-dessous présente dans sa partie gauche les informations incluses dans la présente Actualisation du 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 de la présente Actualisation du Document de Référence, ou du Document de Référence 2009 (concernant les parties non actualisées), selon le cas.

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 l'actualisation ou dans le document de référence
1.	Personnes responsables	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.1, page 79 de l'Actualisation du Document de Référence
1.1	Responsable du document de référence	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.1, paragraphe 2.1.1, page 79 de l'Actualisation du Document de Référence
1.2	Attestation du responsable du document de référence	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.1, paragraphe 2.1.2 page 79 de l'Actualisation du Document de Référence
2.	Contrôleurs légaux des comptes	Partie IV, Section 10, Sous-section 10.2, page 184 du Document de Référence 2009
2.1	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur.	Partie IV, Section 10, Sous-section 10.2, paragraphes 10.2.1 et 10.2.2, page 184 du Document de Référence 2009

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, pages 4 à 7 de l'Actualisation du Document de Référence
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.	Partie I, Section 1, pages 4 à 7 de l'Actualisation du Document de Référence
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 ;	Partie I, Section 1, pages 4 à 7 de l'Actualisation du Document de Référence
4.	Facteurs de risque	Partie II, Section 4, Sous-section 4.2, pages 24 et 25 de l'Actualisation du Document de Référence

5.	Informations concernant l'émetteur	Partie IV, Section 1, Informations à caractère général, page 173 du Document de Référence 2009
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 du Document de Référence 2009 (Concernant la législation concernant les activités de l'émetteur, cf Partie I, Section 5, sous-section 5.4 – Réglementation applicable aux activités du Groupe, pages 21 à 24 du Document de Référence 2009)
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 (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	Partie II, Section 4, Perspectives et gestion des risques page 24 de l'Actualisation du Document de Référence
6.	Aperçu des activités	Partie I, Section 3, Panorama des activités et des marchés du Groupe, page 9 de l'Actualisation du Document de Référence

6.1	<p>Principales activités</p> <p>6.1.1 Décrire la nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités – y compris les facteurs clés y afférents-, en mentionnant les principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques ; et</p> <p>6.1.2 mentionner tout nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché, et dans la mesure où le développement de nouveaux produits ou services a fait l'objet de publicité, indiquer l'état de ce développement.</p>	Partie I, Section 3, Panorama des activités et des marchés du Groupe – L'activité d'immobilier d'entreprise menée par le Groupe, page 9 de l'Actualisation du Document de Référence
6.2	Principaux marchés	Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le Marché du Groupe, page 16 du Document de Référence 2009
6.3	Lorsque les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2 ont été influencés par des événements exceptionnels, en faire mention.	<p>Partie I, Section 5, Sous-section 5.1 – L'activité d'immobilier d'entreprise menée par le Groupe, page 15 du Document de Référence 2009</p> <p>Partie I, Section 5, Sous-section 5.2 – Le Marché du Groupe, page 16 du Document de Référence 2009</p>
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.	<p>Partie II, Section 5, Sous-section 5.2 – Risque lié à la dépendance de la Société à toute marque, brevet ou licence, page 78 du Document de Référence 2009</p> <p>(Concernant l'absence de dépendance de l'émetteur à l'égard de ses fournisseurs ou partenaires commerciaux au titre de contrats industriels, commerciaux ou financiers, cf Partie IV, Section 7 – Contrats Importants, page 182 du Document de Référence 2009)</p>
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 du Document de Référence 2009
7.	Organigramme	Partie I, Section 8 – Organisation juridique, page 50 du Document de Référence 2009
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 du Document de Référence 2009
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 III, Section 2, Annexes aux comptes consolidés - périmètre de consolidation, page 56 de l'Actualisation du Document de Référence
8.	Propriétés immobilières, usines et équipements	Partie I, Section 4 – Patrimoine, page 10 de l'Actualisation du Document de Référence
8.1	Signaler toute immobilisation corporelle importante existante ou planifiée ainsi que les propriétés immobilières louées et toute charge majeure pesant dessus.	Partie I ; Section 4, Paragraphe 4.1 – Les Actifs, page 10 de l'Actualisation du Document de Référence
8.2	Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation faite par l'émetteur de ses	Partie I, Section 7 – Développement durable, page 48 du Document de Référence 2009

	immobilisations corporelles.	
9.	Examen de la situation financière et du résultat	Partie II, Section 2 – Résultat des activités, pages 12 à 15 de l’Actualisation du Document de Référence
9.1	Situation financière	Partie II, Section 2, paragraphes 2.1 et 2.2, pages 12 à 15 de l’Actualisation du Document de Référence
9.2	Résultat d’exploitation	Partie II, Section 2, paragraphes 2.1 et 2.2, pages 12 à 15 de l’Actualisation du Document de Référence
9.2.1	Facteurs importants	Partie III, Section 2, Annexes, pages 41 à 74 de l’Actualisation du Document de Référence
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 III, Section 2, Annexes, pages 41 à 74 de l’Actualisation du Document de Référence
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 III, Section 2, Annexes, pages 41 à 74 de l’Actualisation du Document de Référence
10.	Trésorerie et capitaux	Partie III, Section 2, Annexes, pages 41 à 74 de l’Actualisation du Document de Référence
10.1	Informations sur les capitaux de l’émetteur (à court terme et à long terme).	Partie III, Section 2, Annexes, pages 41 à 74 de l’Actualisation du Document de Référence
10.2	Source et montant des flux de trésorerie de l’émetteur et décrire ces flux de trésorerie.	Partie III, Section 2, Annexes, pages 41 à 74 de l’Actualisation du Document de Référence
10.3	Informations sur les conditions d’emprunt et la structure de financement de l’émetteur.	Partie III, Section 2, Annexes, pages 41 à 74 de l’Actualisation du Document de Référence
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.	Partie III, Section 2, Annexes, pages 41 à 74 de l’Actualisation du Document de Référence
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.	Partie II, Section 4 – Perspectives et gestion des risques, Développement, pages 24 et 25 de l’Actualisation du Document de Référence
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 du Document de Référence 2009
12.	Information sur les tendances	Partie II, Section 2, Sous-section 2.2, page 15 de l’Actualisation du Document de Référence
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 2.2, pages 15 et 16 de l’Actualisation du Document de Référence
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 2.2, page 15 et 16 de l’Actualisation du Document de Référence
13.	Prévisions ou estimations de bénéfices	Non renseigné car non applicable.
14.	Organes d’administration, de direction et de surveillance et direction générale	Partie II, Section 3, paragraphes 3.1, 3.2 et 3.3, pages 16 à 24 de l’Actualisation du Document de Référence
14.1	Nom, adresse professionnelle, et fonctions dans la société émettrice, des mandataires sociaux	Partie II, Section 3, paragraphes 3.1, 3.2 et 3.3, pages 16 à 24 de l’Actualisation du Document de

		Référence
14.2	Conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration, de direction, de surveillance et de la direction générale	Partie II, Section 3, paragraphes 3.1, 3.2 et 3.3, pages 16 à 24 de l'Actualisation du Document de Référence
15.	Rémunérations et avantages	Partie II, Sous-Section 3.3, page 69 du Document de Référence 2009
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 du Document de Référence 2009
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, Sous-Section 3.3, page 69 du Document de Référence 2009
16.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	Partie II, Section 3, paragraphes 3.1, 3.2 et 3.3, pages 16 à 24 de l'Actualisation du Document de Référence
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, paragraphes 3.1, 3.2 et 3.3, pages 16 à 24 de l'Actualisation du Document de Référence
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, paragraphes 3.1, 3.2 et 3.3, pages 16 à 24 de l'Actualisation du Document de Référence
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, paragraphes 3.1, 3.2 et 3.3, pages 16 à 24 de l'Actualisation du Document de Référence
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 du Document de Référence 2009
17.	Salariés	Partie II, Section 4, page 74 du Document de Référence 2009
17.1	Nombre de salariés	Partie II, Section 4, Sous-section 4.2, paragraphe 4.1.1, page 74 du Document de Référence 2009
17.2	Participations et stock-options	Partie II, Section 4, Sous-section 4.2, paragraphe 4.1.2, page 74 du Document de Référence 2009
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 du Document de Référence 2009
18.	Principaux actionnaires	Partie II, Section 5, pages 26 à 29 de l'Actualisation du Document de Référence
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	Partie II, Section 6, Sous-section 6.2 – Actionnariat du Groupe, page 26 de l'Actualisation du Document de Référence

	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.	
18.2	Droits de vote différents ou déclaration négative appropriée.	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.1 – Statuts, Droits de vote des actionnaires (point 8), page 176 du Document de Référence 2009
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 – page 176 du Document de Référence 2009
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 – Pactes d'actionnaires, page 182 du Document de Référence 2009
19.	Opérations avec des apparentés	Partie IV, Section 6, page 182 du Document de Référence 2009
20.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	Partie III, pages 41 à 75 de l'Actualisation du Document de Référence
20.1	Informations financières historiques	Partie III, Sections 1 à 3, pages 41 à 75 de l'Actualisation du Document de Référence
20.2	Informations financières pro forma	Non applicable
20.3	Etats financiers annuels consolidés	Partie III, Sections 1 à 3, pages 41 à 75 de l'Actualisation du Document de Référence
20.4	Vérifications des informations financières historiques annuelles	Partie III, Section 4, page 163 du Document de Référence 2009
20.5	Date des dernières informations financières	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.3 – Calendrier de communication financière, page 79 et 80 de l'Actualisation du Document de Référence
20.6	Informations financières intermédiaires et autres.	Partie III, Sections 1 à 3, pages 41 à 75 de l'Actualisation du Document de Référence
20.7	Politique de distribution des dividendes / informations historiques	Partie II, Section 6, paragraphe 6.3.1, page 93 du Document de Référence 2009
20.8	Procédures judiciaires ou d'arbitrage.	Partie IV, Section 8 – Procédure judiciaire et arbitrage, page 182 du Document de Référence 2009
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 15 de l'Actualisation du Document de Référence
21.	Informations complémentaires	Partie IV, page 76 de l'Actualisation du Document de Référence
21.1	Capital social	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.2 – Capital social page 177 du Document de Référence 2009 Partie II, Section 6, Sous-section 6.1 – Informations relatives au capital, page 89 du Document de Référence 2009

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 du Document de Référence 2009
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 du Document de Référence 2009
21.1.3	Actions détenues par l’émetteur lui-même, ou en son nom, ou par ses filiales	Partie II, Section 5, Sous-section 5.2 – Actionnariat du Groupe page 26 de l’Actualisation du Document de Référence
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 II, Section 5, Sous-section 5.2 – Actionnariat du Groupe page 26 de l’Actualisation du Document de Référence
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 II, Section 5, Sous-section 5.2 – Actionnariat du Groupe page 26 de l’Actualisation du Document de Référence
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 II, Section 5, Sous-section 5.2 – Actionnariat du Groupe page 26 de l’Actualisation du Document de Référence
21.1.7	Historique du capital pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence.	Partie II, Section 5, Sous-section 5.1 – Informations relatives au capital, page 26 de l’Actualisation du Document de Référence
21.2	Acte constitutif et statuts	Partie IV, Section 2 – Capital social et statuts, page 174 du Document de Référence 2009
21.2.1	Objet social de l’émetteur	Partie IV, Section 2, Sous-section 2.1 – Statuts, page 174 du Document de Référence 2009
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 du Document de Référence 2009
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d’actions existantes.	Partie IV, Section 1 – Capital social et statuts, page 76 de l’Actualisation du Document de Référence
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 du Document de Référence 2009
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 du Document de Référence 2009
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 du Document de Référence 2009
21.2.7	Indiquer, le cas échéant, toute disposition de l’acte constitutif, des statuts, d’une charte ou d’un	Partie IV, Section 1 – Capital social et statuts, pages 78 et 79 de l’Actualisation du Document de

	règlement fixant le seuil au dessus duquel toute participation doit être divulguée.	Référence
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 du Document de Référence 2009
22.	Contrats importants	<u>Partie IV, Section 7 – Contrats Importants, page 182 du Document de Référence 2009</u>
23.	Informations provenant de tiers, déclaration d'experts et déclaration d'intérêts	Partie IV, Section 9 – Expertise, page 182 du Document de Référence 2009
24.	Documents accessibles au public	Partie IV, Sous-section 2.3, page 80 de l'Actualisation du Document de Référence
25.	Informations sur les participations	Partie III, Section 2, Annexes aux comptes consolidés (périmètre de consolidation), page 56 de l'Actualisation du Document de Référence
26.	Liste des émetteurs spécialistes : sociétés immobilières	Partie IV, Section 9 – Expertise, page 182 du Document de Référence 2009

ANNEXE 1

COMMUNIQUE DE PRESSE EN DATE DU 30 JUILLET 2010



COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

Foncière Paris France - Résultats 1^{er} semestre 2010

Belle performance au 1^{er} semestre 2010

- Bénéfice net consolidé : 9,5 M€
- Bonne progression du résultat opérationnel courant : + 5,9%
- Stabilisation des valeurs patrimoniales
 - Variation de juste valeur positive : + 1,2 M€
- Niveau élevé du rendement brut locatif : 8,1%

PARIS, le 26 juillet 2010 - Le Conseil d'administration de Foncière Paris France s'est réuni le 23 juillet 2010 et a arrêté les comptes de la société pour le 1^{er} semestre 2010.

CHIFFRES CLES

	30-06-2010	30-06-2009	31-12-2009
	6 mois	6 mois	12 mois
Valeur d'actifs - M€	447,7	410,6	426,5
Loyers bruts - M€	15,6	15,1	30,8
Résultat opérationnel courant - M€	12,3	11,6	23,9
Variation de juste valeur - M€	1,2	- 22,6	- 27,8
Résultat net consolidé - M€	9,5	- 14,6	- 11,3
ANR de liquidation / Action - €	121,2	121,7	122,9
ANR de reconstitution / Action - €	131,3	131,5	132,7

"Les comptes consolidés semestriels ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes."

Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général déclare : " Grace à la bonne tenue de nos revenus locatifs et la stabilisation des valeurs patrimoniales nous affichons un résultat net consolidé bénéficiaire après 2 années de baisse de valeur généralisée. Ces résultats de début d'année ainsi que l'évolution de nos développements en cours nous confortent dans notre capacité à assurer une bonne performance en 2010. "

ACTIVITE

▪ **Locations**

Le patrimoine a fait l'objet de peu de mouvements locatifs au cours du 1^{er} semestre 2010.

Le taux d'occupation financier du patrimoine en exploitation est en légère dégradation à 92,4% contre 93,7% au 31 décembre 2009.

La société a procédé au cours du premier semestre à un provisionnement des créances locatives de 0,4 millions d'euros.

Les valeurs locatives du portefeuille sont restées globalement stables.

▪ **Développements**

Studios du Lendit & Lendit Lumière : Ce programme de 24.000 m² shon composé de 3 immeubles comprenant des studios d'enregistrement de télévision et des bureaux sera livré courant septembre.

A ce jour, 65% des surfaces sont louées, le locataire principal étant la société Euro Media, leader français de la prestation audiovisuelle.

Il représentera à son achèvement, un investissement total d'environ 69 millions d'euros.

Mediacom 3 : Cet immeuble d'environ 4.500 m² sera le premier immeuble de bureaux locatif à énergie zéro en France. Les structures et les façades sont terminées et la livraison est prévue en fin d'année 2010.

Il est actuellement en phase de commercialisation locative.

▪ **Acquisitions / Cessions**

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

PATRIMOINE ET VALEUR D'ACTIFS

- Au 30 juin 2010, le **patrimoine** de Foncière Paris France (hors développements en cours) représente une surface d'environ 213.000 m². Il se compose de 43 actifs tertiaires (dont les deux programmes en cours décrits ci-dessus) répartis en immeubles de bureaux pour 74% et locaux d'activité pour 26%.

La situation géographique des actifs est la suivante : Paris Intramuros (32%), Première Couronne (57%), Seconde Couronne (11%). Au 30 juin 2010, la **valeur d'expertise du portefeuille**, s'établit à 447,7 millions d'euros en **valeur de liquidation** contre 426,5 millions d'euros au 31 décembre 2009. En **valeur de reconstitution**, le portefeuille atteint 469,2 millions d'euros à la fin du 1^{er} semestre 2010 contre 447,6 millions d'euros au 31 décembre 2009.

- Sur la base des valeurs d'expertise au 30 juin 2010, le **rendement brut locatif** des immeubles en exploitation s'inscrit à 8,1% contre 8,2% fin 2009.

ELEMENTS FINANCIERS

- Le **chiffre d'affaires** du 1^{er} semestre 2010 s'établit à 15,6 millions d'euros contre 15,1 millions d'euros sur les 6 premiers mois de l'exercice précédent, en progression de 3,3%.
- Le **résultat opérationnel courant** progresse de 5,9%, à 12,3 millions d'euros contre 11,6 millions d'euros au 1^{er} semestre 2009.
- Le **résultat net consolidé** du 1^{er} semestre 2010 est bénéficiaire à hauteur de 9,5 millions d'euros contre une perte de 14,6 millions d'euros au 1^{er} semestre 2009. Cette évolution s'explique par la **variation positive de juste valeur** (+ 1,2 millions d'euros en juin 2010 contre - 22,6 millions d'euros en juin 2009).
- Au 30 juin 2010, **l'endettement brut** de la société atteint 211,6 millions d'euros dont 92,5% couverts à taux fixe. La durée de vie moyenne de la dette est de 4,4 ans et son coût moyen sur les 6 premiers mois s'établit à 4,5%.
A la fin du 1^{er} semestre 2010, la **trésorerie** disponible représente 54 millions d'euros ce qui porte l'endettement net à 157,6 millions d'euros.
Le ratio **Loan to Value** (dette financière nette / valeur des actifs hors droits) ressort à 35,2%.
- Les **capitaux propres** consolidés augmentés des ORA s'établissent à 259,4 millions d'euros au 30 juin 2010.
L'ANR par action, sur la base du capital dilué des ORA, ressort à 121,2 euros en valeur de liquidation et à 131,3 euros en valeur de reconstitution.
L'ANR par action en valeur de liquidation est calculé sur la base de l'actif net comptable présenté dans les comptes consolidés qui prend en compte la valeur d'expertise de liquidation des actifs immobiliers, et après retraitements de celui-ci pour tenir compte de la transformation en actions des ORA afin de raisonner sur la base d'un nombre d'actions total dilué.
L'ANR par action en valeur de reconstitution est calculé de la même façon mais en prenant en considération la valeur de reconstitution donnée par l'expert immobilier en lieu et place de la valeur de liquidation pour ce qui concerne les actifs immobiliers.

PERSPECTIVES

Au cours du second semestre, Foncière Paris France entend réaliser un programme d'acquisitions, son objectif à moyen terme étant de constituer un portefeuille d'une centaine d'actifs d'une valeur d'environ un milliard d'euros.

A PROPOS DE FONCIERE PARIS FRANCE

Foncière Paris France est une SIIC spécialisée dans l'immobilier tertiaire francilien. Elle a été créée en mai 2005 par Jean-Paul Dumortier, par ailleurs président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.

Foncière Paris France est cotée sur NYSE Euronext Paris, compartiment B et fait partie des indices CAC Small 90 et SBF 250 (code "FPF", code ISIN : FR0010304329).

www.fonciereparisfrance.fr

CONTACTS

FONCIERE PARIS FRANCE

Didier Brethes - Directeur Général Délégué
didier.brethes@sfpif.com
01 43 12 39 00

LT VALUE - Relations Investisseurs et Communication Corporate

Nancy Levain / Maryline Jarnoux-Sorin
nancy.levain@ltvalue.com / maryline.jarnoux-sorin@ltvalue.com
01 44 50 39 30 - 06 72 28 91 44



COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

Foncière Paris France Information financière trimestrielle au 30 septembre 2010

- **Loyers bruts** au 30 septembre 2010 :
 - 23,5 M€ + 1,1 % vs T3 2009

PARIS, le 28 octobre 2010 - Foncière Paris France communique aujourd'hui son information trimestrielle au 30 septembre 2010.

En millions d'euros	30-09-2010	30-09-2009	Variation
Loyers bruts - 9 mois	23,5	23,3	+ 1,1%

Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général déclare : *"Au cours des 9 premiers mois de l'exercice 2010, Foncière Paris France a enregistré une progression de ses loyers en ligne avec le marché. Au 30 septembre 2010, Foncière Paris France détient un patrimoine au rendement élevé et sécurisé et a conforté ses positions dans un environnement toujours difficile."*

ACTIVITE

Depuis le début de l'année 2010, le patrimoine en exploitation a fait l'objet de peu de mouvements locatifs.

Foncière Paris France a procédé fin septembre à la réception des Studios du Lendit et de Lendit Lumière. Ce programme de 24.000 m² shon composé de 3 immeubles comprenant des studios d'enregistrement de télévision et des bureaux est actuellement loué à hauteur de 65% des surfaces, avec pour locataire principal la société Euro Media Group, leader français de la prestation audiovisuelle.

Au cours du 3^{ème} trimestre, la société a par ailleurs poursuivi la construction de Mediacom 3 dont la livraison devrait intervenir au début 2011. Cet immeuble d'environ 4.500 m² qui sera le premier immeuble de bureaux locatif à énergie zéro en France, est actuellement en phase de commercialisation locative.

La société n'a procédé à aucune acquisition ni cession depuis le début de l'exercice 2010.

PATRIMOINE ET VALEUR D'ACTIFS

- Au 30 septembre 2010, le **patrimoine** de Foncière Paris France représente une surface d'environ 240 000 m². Il se compose de 43 actifs tertiaires répartis en immeubles de bureaux pour 74% et locaux d'activité pour 26%.
- La situation géographique des actifs est la suivante : Paris Intramuros (32%), Première Couronne (57%), Seconde Couronne (11%).
- Foncière Paris France ne réalise pas d'expertises au 30 septembre.
Sur la base des valeurs d'expertise (hors droits) du 30 juin 2010, le **patrimoine en exploitation** s'établit à 382,2 millions d'euros avec un **rendement brut locatif** à 8,1%.

ELEMENTS FINANCIERS

- Au 30 septembre 2010, le montant des **loyers consolidés** s'établit à 23,5 millions d'euros en progression de 1,1% par rapport au 30 septembre 2009.
- L'**endettement brut** atteint à 205,6 millions d'euros au 30 septembre 2010. La maturité moyenne de la dette s'inscrit à 4,4 ans environ avec un coût moyen de 4,5% pour les 9 premiers mois de l'année.
Les crédits bancaires signés et non tirés représentent 18,8 millions d'euros à fin septembre.
La **trésorerie** disponible s'élève à 43,6 millions d'euros, l'**endettement financier net** ressortant à 162 millions d'euros au 30 septembre 2010.
- Sur la base de la valeur d'expertise des actifs du 30 juin 2010 majorée du montant des travaux réalisés du 1^{er} janvier 2010 au 30 septembre 2010 pour ce qui concerne les développements en cours, le ratio **loan to value** (Dettes financières nettes / Valeur des actifs hors droits) s'établit à 35,8 % au 30 septembre.

FAITS MARQUANTS DU 3^{EME} TRIMESTRE

▪ **Signature d'un protocole d'intention entre Foncière Paris France et la SNI**

Le 30 juillet 2010, Foncière Paris France et la SNI (Société Nationale Immobilière), filiale de la Caisse des dépôts et consignations, spécialisée dans le logement intermédiaire et social, ont annoncé la signature d'un protocole d'intention pour la reprise, par Foncière Paris France, de l'activité "Immobilier d'entreprise" de la SNI qui comprend :

- un ensemble de 6 immeubles de bureaux et d'activités situés à Paris d'une surface globale de 47 000 m² et d'une valeur d'environ 160 millions d'euros auquel sont attachés des financements bancaires pour 88 M€.
- une convention de gestion immobilière de gestion pour le compte de la Ville de Paris portant sur une vingtaine d'immeubles de bureaux et d'activités.
- une équipe de 17 personnes en charge de l'Asset et du Property management de ces actifs

Le montage retenu prévoit l'apport de cette branche d'activité par la SNI à une société créée ad hoc qui sera acquise par Foncière Paris France d'ici la fin de l'année 2010.

Afin de financer cette acquisition, le Conseil d'administration de Foncière Paris France a convoqué une assemblée générale extraordinaire de ses actionnaires qui se prononcera le 24 novembre prochain sur une émission d'obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA) d'un montant total de 100 M€ qui sera directement placée auprès d'investisseurs institutionnels.

PERSPECTIVES

Foncière Paris France entend poursuivre en 2011 son programme d'acquisitions et confirme son objectif de constituer à moyen terme un portefeuille d'une centaine d'actifs d'une valeur d'environ un milliard d'euros.

A PROPOS DE FONCIERE PARIS FRANCE

Foncière Paris France est une SIIC spécialisée dans l'immobilier tertiaire francilien. Elle a été créée en mai 2005 par Jean-Paul Dumortier, par ailleurs président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.

Foncière Paris France est cotée sur NYSE Euronext Paris, compartiment B et fait partie des indices CAC Small 90 et SBF 250 (code "FPF", code ISIN : FR0010304329).

www.fonciereparisfrance.fr

CONTACTS

FONCIERE PARIS FRANCE

Didier Brethes - Directeur Général Délégué
didier.brethes@sfpif.com
01 43 12 39 00

LT VALUE - Relations Investisseurs et Communication Corporate

Nancy Levain / Maryline Jarnoux-Sorin
nancy.levain@ltvalue.com / maryline.jarnoux-sorin@ltvalue.com
01 44 50 39 30 - 06 72 28 91 44



COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

Financement de l'opération de reprise par Foncière Paris France
de l'activité "Immobilier d'Entreprise" de la SNI

PARIS, le 17 novembre 2010

1 - RAPPEL DES MODALITES APPLICABLES A L'OPERATION DE REPRISE DE L'ACTIVITE "IMMOBILIER D'ENTREPRISE" DE LA SNI

Le 30 juillet 2010, Foncière Paris France et la Société Nationale Immobilière (SNI), filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations, spécialisée dans le logement intermédiaire et social, ont annoncé la signature d'un protocole d'intention ayant pour objet la reprise, par Foncière Paris France, de l'activité "Immobilier d'entreprise" de la SNI.

La branche "Immobilier d'entreprise" devant être cédée par la SNI comprend notamment :

- la détention patrimoniale d'un ensemble de six (6) actifs immobiliers d'une surface globale de 48.000 m² environ et des droits incorporels y attachés, d'une valeur économique globale d'apport d'environ 160 M€;
- le passif bancaire attaché aux actifs visés ci-dessus, pour un montant en principal global restant dû de de 88,5 M€ ;
- une convention de gestion immobilière de dix-huit (18) actifs immobiliers, dits "biens de retour", pour le compte de la Ville de Paris ;
- une équipe de dix-sept (17) personnes en charge des missions d'*asset management* et de *property management* des actifs ;

ces éléments vont faire l'objet d'un apport par la SNI à une société *ad hoc*, dénommée SAGI Immobilier d'Entreprise qui sera acquise par Foncière Paris France à la fin de l'année 2010.

2 - CARACTERISTIQUES DE LA BRANCHE "IMMOBILIER D'ENTREPRISE" DEVANT ETRE APPOREE

Le portefeuille d'actifs, qui sera directement détenu par SAGI Immobilier d'Entreprise, comprend les immeubles suivants :

- **Jemmapes** - Immeuble situé à Paris 10^{ème}, 210 quai de Jemmapes – comprenant, en R+8 sur 2 niveaux de sous-sol, environ 9.464 m² à usage principal de bureaux, 431 m² d'archives et 84 parkings – lot détenu en pleine propriété. Cet immeuble a été achevé en 1993.

- **Jules Ferry** - Immeuble situé à Paris 11^{ème} – 21/23 boulevard Jules Ferry – comprenant, en R+2+3 partiel, environ 1.524 m² à usage de bureaux, y compris en R-1, et 5 parkings-lot de volume détenu en pleine propriété. Cet immeuble a été achevé en 2004.
- **Pouchet** - Immeuble situé à Paris 17^{ème}, 31 rue Pouchet-comprenant, en R+5 sur 2 niveaux de sous-sol, environ 843 m² à usage de bureaux et 18 parkings-détenu en pleine propriété. Cet immeuble a été achevé en 1993.
- **Biopark** - ensemble immobilier de cinq bâtiments, trois destinés aux entreprises de biotechnologies, et deux à usage de bureaux, situé à Paris 13^{ème}, 5 rue Watt – comprenant, en R+4 sur un niveau de sous-sol, environ 13.000 m² de bureaux, 18.000 m² à usage de locaux scientifiques (laboratoires) et 32 parkings- détenus en vertu de baux à construction consentis par la Ville de Paris sur lesquels restent environ 50 années à courir avant reprise des constructions sans indemnité. Cet immeuble a été achevé en 2007.
- **Vauvenargues** - Immeuble situé à Paris 18^{ème}, 141 boulevard Ney, comprenant en R+5 sur un niveau de sous-sol environ 3.725 m² à usage d'hôtel d'activité de production et 34 parkings- détenus en vertu d'un bail à construction consentis par la Ville de Paris sur lesquels restent environ 54 années à courir avant reprise des constructions sans indemnité. Cet immeuble a été achevé en 2006.
- **Fillettes** - Immeuble situé à Paris 18^{ème}, 16 rue Fillettes, comprenant en R+2 sur un niveau de sous-sol environ 1.813 m² de locaux de formation- détenus en vertu d'un bail à emphytéotique consentis par la Ville de Paris sur lesquels restent environ 30 années à courir avant reprise des constructions sans indemnité. Cet immeuble a été achevé en 2004.

La valeur économique (Hors Droits) de ce portefeuille d'immeubles, dont les caractéristiques sont très comparables aux immeubles que Foncière Paris France détient dans Paris intra-muros, ressort à 158,5 M€ et le revenu locatif brut annuel sur la base de l'état locatif actuel est estimé pour l'année 2011 à 16,8 M€, le revenu net locatif avant charges de gestion internes étant quant à lui estimé aux environs de 15,5 M€.

Ces ensembles immobiliers sont loués à une vingtaine de locataires dans le cadre de baux commerciaux. Le taux de vacance financière de ce portefeuille est actuellement de 5,5%.

Les financements bancaires attachés à ces actifs seront à la date d'apport de l'ordre de 88 M€ et seront réduits à 80 M€ environ lors de l'acquisition par FPF.

La plupart de ces financements (à concurrence d'environ 60 M€) font l'objet d'amortissements réguliers pour une durée résiduelle longue (18 ans), les autres financements (à concurrence d'environ 20 M€) étant sur une durée résiduelle moyen terme (7 ans), avec une partie amortissable dans le temps et une autre partie remboursable *in fine*.

Le coût actuel de ces financements dont environ la moitié est sur un référentiel de taux fixe, est estimé sur la base des taux actuels à 3% par an.

Foncière Paris France précise que son intention après acquisition sera de limiter la sensibilité future de ce taux à l'évolution des taux directeurs en utilisant des instruments de couverture appropriés.

Le ratio LTV de SAGI Immobilier d'Entreprise sera d'environ 50% après acquisition par FPF et le ratio LTV attendu au niveau consolidé de Foncière Paris France restera inférieur à 45% en fin d'année 2010.

SAGI Immobilier d'Entreprise opérera également, dans le cadre de conventions de gestion devant être conclues avec la SNI, la gestion immobilière d'un peu plus d'une vingtaine d'immeubles appartenant à la SNI et/ou à la Ville de Paris.

Cette gestion est actuellement mise en œuvre par une équipe d'*asset managers* et de *property managers* composé de dix-sept (17) personnes qui sera également transférée à SAGI Immobilier d'Entreprise au moment de la réalisation de l'apport. La rémunération attendue de ces prestations pour compte de tiers est de nature à couvrir entre 60% et 70% des charges totales de fonctionnement de SAGI Immobilier d'Entreprise.

3 - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION DE SAGI IMMOBILIER D'ENTREPRISE PAR FONCIERE PARIS FRANCE.

Afin de financer l'acquisition de la société SAGI Immobilier d'Entreprise, la Société entend mettre en œuvre les émissions suivantes :

3.1 - Emissions d'obligations subordonnées remboursables en actions de Foncière Paris France

Le Conseil d'administration de Foncière Paris France a convoqué une assemblée générale ordinaire et extraordinaire le 24 novembre prochain, dont l'objet est notamment d'autoriser l'émission d'obligations subordonnées remboursables par action (OSRA) par la Société.

Il sera proposé à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de Foncière Paris France d'autoriser les émissions suivantes, par le biais de l'octroi de délégations de compétences au Conseil d'administration de la Société :

- (i) une première émission d'OSRA, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, au bénéfice de plusieurs personnes nommément désignées, à concurrence d'un montant maximum de quatre-vingt-neuf millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille six cent quatre-vingt-dix euros (89.999.690 €) par l'émission de huit cent dix-huit mille cent soixante-dix-neuf (818.179) OSRA, conformément aux termes des troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième résolutions devant être présentées à l'assemblée (telles que parues au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 5 novembre 2010) ; et
- (ii) une seconde émission d'OSRA, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, au bénéfice d'une catégorie de personnes répondant à des caractéristiques déterminées (investisseurs qualifiés), à concurrence d'un montant maximum de neuf millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix euros (9.999.990 €), conformément aux termes des treizième et quatorzième résolutions devant être présentées à l'assemblée (telles que parues au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 5 novembre 2010) ; et

Les caractéristiques de chacune de ces émissions seront définitivement fixées lors d'une réunion du conseil d'administration qui se tiendra le 2 décembre 2010.

Les principaux termes et conditions applicables aux OSRA, au titre des deux émissions visées ci-dessus, sont les suivants :

- le prix d'émission de l'OSRA est fixé à 110 € ;
- la durée de vie de ces OSRA est normalement de sept (7) ans et chaque OSRA donnera droit à l'échéance à une action de Foncière Paris France ;
- le détenteur pourra à son initiative obtenir le remboursement en action à chaque date anniversaire de la date d'émission s'il le souhaite sur la base de la parité définie.
- la rémunération des OSRA sera un taux fixe de 6.5% pendant les quatre (4) premières années, puis sur les trois (3) années suivantes, le coupon sera égal au dividende payé par action avec un taux fixe plancher de 2% ;
- A l'échéance de l'emprunt, si le cours de bourse de l'action se révélait être inférieur au prix d'émission de l'OSRA, Foncière Paris France pourrait être amenée, selon le cas de figure applicable :
 - à verser un intérêt complémentaire dans le cas d'un cours de bourse compris entre 100 et 110 € ;
 - à choisir, dans le cas d'un cours de bourse inférieur à 100 €, soit d'ajuster la parité de conversion de l'OSRA, soit de rembourser celle-ci en numéraire auprès du détenteur.

Les OSRA ne feront pas l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé auprès de l'AMF ; nonobstant ce qui précède, leur émission fera l'objet d'une note d'opération, qui sera déposée en temps utile auprès de l'Autorité des Marchés Financiers aux fins de l'obtention d'un visa, afin de prévoir l'admission aux négociations des actions à obtenir au titre du remboursement des OSRA.

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 2 décembre prochain, après décision de l'assemblée générale du 24 novembre, devra fixer la période de souscription de ces OSRA. Il aura en outre les pouvoirs nécessaires à l'effet de décider, le cas échéant, de la mise en œuvre de l'émission d'OSRA visée au paragraphe (ii) ci-dessus, réservée à des investisseurs qualifiés (en ce compris les bénéficiaires concernés et le nombre de titres à attribuer à chacun des bénéficiaires).

L'augmentation des fonds propres attendue par Foncière Paris France, au titre des deux émissions visées ci-dessus, se situe dans une fourchette de 90 M€ à 100 M€, sachant que l'opération d'acquisition de 100% du capital de SAGI Immobilier d'Entreprise mobilisera environ 84 M€ de trésorerie (prix d'acquisition en ce compris les honoraires, frais et droits de mutation attachés).

3.2 - Emission de bons de souscription d'actions de Foncière Paris France

Le Conseil d'administration de Foncière Paris France devant se tenir le 2 décembre 2010, se prononcera également sur le fondement d'une délégation de compétence lui ayant été octroyée par l'assemblée générale mixte du 16 mars 2010 (neuvième résolution), sur une attribution gratuite au bénéfice de l'ensemble des actionnaires existants, de Bons de souscription d'action (BSA), l'émission ayant les caractéristiques suivantes :

- chaque détenteur d'une action de Foncière Paris France se verra attribuer gratuitement un BSA. Une détention de dix (10) BSA permettra à son propriétaire de souscrire une action nouvelle au prix de 110 €, dans un délai de 3 ans ;
- l'émission des BSA sera décrite aux termes d'une note d'opération, qui sera déposée en temps utile auprès de l'Autorité des Marchés Financiers aux fins de l'obtention d'un visa, pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé desdits BSA.

A titre informatif, le montant de la valeur nominale totale de l'augmentation de capital différée pouvant résulter de l'exercice de l'ensemble des BSA qui seront émis est de l'ordre de 8,5 millions d'euros.

La direction de Foncière Paris France précise que l'attribution des BSA vise notamment à permettre aux actionnaires existants de renforcer leur détention du capital de la Société, dans un délai de 3 ans, sur la base d'un prix d'émission comparable à celui retenu pour l'émission de l'OSRA, ce qui limitera, pour le bénéfice des actionnaires, l'impact dilutif immédiat de l'augmentation des fonds propres au titre de l'émission d'OSRA à laquelle les actionnaires de la Société n'ont pas accès.

En outre, la direction de Foncière Paris France souligne qu'elle a présenté à son conseil d'administration, différentes simulations financières qui aboutissent à anticiper un caractère relatif de l'acquisition envisagée, tant au niveau des perspectives de cash flow récurrent par action que de l'évolution de l'ANR par action de FPF.

A PROPOS DE FONCIERE PARIS FRANCE

Foncière Paris France est une SIIC spécialisée dans l'immobilier tertiaire francilien. Elle a été créée en mai 2005 par Jean-Paul Dumortier, par ailleurs président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.

Foncière Paris France est cotée sur NYSE Euronext Paris, compartiment B et fait partie des indices CAC Small 90 et SBF 250 (code "FPF", code ISIN : FR0010304329).

www.fonciereparisfrance.fr

CONTACTS

FONCIERE PARIS FRANCE

Didier Brethes - Directeur Général Délégué
didier.brethes@sfpif.com
01 43 12 39 00

LT VALUE - Relations Investisseurs et Communication Corporate

Nancy Levain / Maryline Jarnoux-Sorin
nancy.levain@ltvalue.com / maryline.jarnoux-sorin@ltvalue.com
01 44 50 39 30 - 06 72 28 91 44