



Foncière Paris France

COMPTES SOCIAUX

Exercice du 01 janvier au 31 décembre 2009

Foncière Paris France

Bilan au 31 décembre 2009

En euros

ACTIF

	Valeur brute	Amort./ dépréciation	Valeur nette 31/12/2009	Valeur nette 31/12/2008
Immobilisations incorporelles				
Concessions, brevets, licences, ...	38 080	35 152	2 928	0
Droits au bail	51 419 545	3 334 096	48 085 450	51 148 947
Autres immobilisations incorporelles	913 994	49 372	864 622	854 470
Total Immobilisations incorporelles	52 371 619	3 418 620	48 952 999	52 003 416
Immobilisations corporelles				
Terrains	85 389 349	9 537 932	75 851 417	80 431 142
Constructions	155 997 519	30 309 490	125 688 030	106 827 687
Autres immobilisations corporelles	280 912	127 978	152 934	147 876
Immobilisations corporelles en cours	89 342		89 342	10 028 322
Total Immobilisations corporelles	241 757 123	39 975 400	201 781 723	197 435 027
Immobilisations financières				
Participations	35 286 953	3 128 029	32 158 924	35 295 945
Créances rattachées à des participations	62 231 691		62 231 691	36 836 322
Autres immobilisations financières	80 315		80 315	114 836
Total Immobilisations financières	97 598 959	3 128 029	94 470 930	72 247 103
TOTAL Immobilisations	391 727 701	46 522 049	345 205 652	321 685 547
Avances et acomptes versés	201 877		201 877	313 464
Clients	3 929 881	499 355	3 430 526	4 271 939
Autres créances	1 451 838		1 451 838	2 909 344
Valeurs mobilières de placement	70 477 145	12 131	70 465 013	51 685 432
Disponibilités	1 658 930		1 658 930	1 722 109
Charges constatées d'avance	287 543		287 543	954 236
TOTAL	78 007 213	511 486	77 495 726	61 856 523
Charges à répartir	521 713		521 713	492 667
TOTAL ACTIF	469 734 914	47 033 535	423 223 092	384 034 737

PASSIF

	31/12/2009	31/12/2008
Capital	86 599 900	86 179 900
Primes d'émission, de fusion, ...	100 286 848	103 412 121
Ecart de réévaluation	16 440 619	17 812 917
Réserve légale	1 362 254	1 045 234
Autres réserves	2 541 235	759 947
Report à nouveau	59 785	977 438
Résultat de l'exercice	-7 528 473	6 340 412
Amortissements dérogatoires	1 643 615	1 048 585
CAPITAUX PROPRES	201 405 783	217 576 554
AUTRES FONDS PROPRES	48 999 860	48 999 860
Provisions pour risques et charges	145 464	145 464
Dettes		
Intérêts courus sur ORA	657 806	1 700 157
Emprunts et dettes auprès d'éts de crédit	162 116 596	102 649 691
Emprunts et dettes financières diverses	4 059 368	3 676 627
Avances et acomptes reçus	1 063 760	305 512
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 817 761	3 827 945
Dettes fiscales et sociales	1 108 598	2 036 932
Autres dettes	780 042	751 223
Produits constatés d'avance	68 054	2 364 772
TOTAL Dettes	172 671 985	117 312 859
TOTAL PASSIF	423 223 092	384 034 737

Compte de Résultat
du 1er janvier au 31 décembre 2009

En euros

	2009	2008
Produits d'exploitation		
Prestations de services (Loyers)	24 031 997	18 123 966
Franchises de loyers	-148 608	64 040
Transferts de charges et Reprises de provisions d'exploitation	7 100 374	5 095 428
Autres produits	384 343	800 168
Total des produits d'exploitation	31 368 106	24 083 602
Charges d'exploitation		
Autres achats et charges externes	9 944 880	8 086 486
Impôts et taxes	2 920 030	2 674 481
Charges du personnel	1 799 144	1 970 048
Autres charges	13 906	
Dotations aux amortissements	7 952 684	6 568 563
Dotations aux dépréciations	9 430 055	4 178 489
Total des charges d'exploitation	32 060 698	23 478 066
RESULTAT D'EXPLOITATION	-692 592	605 535
Produits financiers		
Produits sur titres de participations	2 867 037	8 087 825
Revenus des créances rattachées	1 063 802	250 080
Autres produits financiers	8 379	980 804
Revenus des valeurs mobilières de placement	441 220	1 533 480
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	460 339	816 753
Transferts de charges et Reprises de provisions financières	2 083 888	88 206
Total des produits financiers	6 924 666	11 757 146
Charges financières		
Intérêts des ORA	1 490 536	2 532 888
Intérêts et charges assimilées	6 972 623	5 635 759
Charges sur titres de participations	274 374	784 611
Dotations aux provisions financières	3 140 160	1 687 637
Total des charges financières	11 877 694	10 640 894
RESULTAT FINANCIER	-4 953 028	1 116 252
RESULTAT COURANT	-5 645 620	1 721 787
Produits exceptionnels	56 024	12 477 209
Charges exceptionnelles	1 938 878	7 858 585
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1 882 854	4 618 624
Impôt sur les bénéfices		
RESULTAT NET COMPTABLE	-7 528 473	6 340 412



ANNEXE COMPTABLE

Les documents comptables arrêtés au 31 décembre 2009 dont le total de bilan s'établit à 423 223 091,59 € et le résultat net comptable à - 7 528 473,44 € sont établis conformément aux dispositions du Code de commerce, du décret du 29 novembre 1983, du PCG et des autres textes législatifs ou réglementaires, et pour partie sur la base d'estimations établies par la société.

Cette période annuelle cours du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2009.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes présentés. Les tableaux sont exprimés en euros.

I – Faits caractéristiques de la période

Cette période de 12 mois se caractérise principalement par les faits suivants :

1 – 1 Investissements

La Société a procédé au cours de l'exercice à l'acquisition directe d'un immeuble :

-un immeuble à usage d'activités, situé à Saint Ouen qui a été acquis le 23 mars 2009 pour un montant total de 2.2 M€ hors droits. Cet ensemble immobilier représente une surface d'activités d'environ 2 240 m².

1 – 2 En matière de ressources financières

Au 31 décembre 2009, la société disposait d'une trésorerie disponible d'environ 72,1 M€

II – Principes et méthodes comptables

1 – Rappel des principes

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. La méthode de base retenue est l'évaluation aux coûts historiques des éléments inscrits en comptabilité.

2 – Méthodes comptables appliquées aux différents postes du bilan et du compte de résultat

A – Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles correspondant à des licences de logiciels informatiques de faible valeur unitaire, elles sont généralement amorties linéairement sur une durée de 12 mois.

Les contrats de crédit-bail immobilier acquis sont comptabilisés dans un poste « droit au bail ». Pendant la durée des contrats de crédit-bail, la société opère une dotation aux amortissements dérogatoires sur la base d'un plan d'amortissement théorique de l'actif sous-jacent.

B – Immobilisations corporelles

Terrains et constructions

Le coût des terrains correspond au prix d'achat exprimé dans l'acte ou à défaut, à une évaluation de sa valeur par différence entre le prix d'acquisition et la valeur économique des constructions acquises.

Les constructions sont évaluées suivant leur coût d'acquisition si celui-ci est exprimé ou suivant une approche économique permettant d'en établir la valeur, cette valeur étant déterminée suivant l'approche par composants.

Les amortissements sont dotés sur un plan d'amortissement linéaire, suivant la durée réelle des composants que la société a regroupé autour de 4 catégories principales, s'agissant des immeubles de placement, à savoir :

- structure, gros œuvre et ouvrages assimilés
- façades, étanchéité, menuiseries extérieures, etc.
- installations générales techniques,
- agencements, aménagements.

Les durées applicables aux composants sont généralement les suivantes :

- structure, gros œuvre et ouvrages assimilés : de 20 à 40 ans
- façades, étanchéité, menuiseries extérieures, etc. : de 5 à 25 ans
- installations générales techniques, etc : de 10 à 20 ans
- agencements, aménagements, etc. : de 7 à 15 ans

La société procède pour les acquisitions qu'elle effectue à l'incorporation des frais d'acquisitions dans le coût des immobilisations corporelles et à leur affectation au prorata des valeurs correspondantes sur le terrain et les différents composants des constructions. Ces frais suivent le régime d'amortissement applicable à chaque élément auquel ils ont été affectés.

Le portefeuille de la Société est évalué semestriellement par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I et du rapport COB de février 2002 (COB est devenue AMF depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et au principe de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS). L'approche de la valeur vénale est approchée suivant la méthode de la capitalisation des revenus avec un recoupement par la méthode dite de comparaison directe. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché immobilier. Dès lors, l'évaluation des actifs peut ne pas être strictement équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession. En effet, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable .

La société, au regard de la valeur communiquée par les experts, peut être amenée à déprécier ses immobilisations corporelles, suivant les procédures comptables définies en la matière, dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par la Société, par référence à la valeur d'expertise, s'avère inférieure à la valeur nette comptable.

Les amortissements des autres immobilisations corporelles sont dotés suivant la durée réelle de 3 catégories principales à savoir :

- installations générales

- matériel de bureau et informatique
- mobilier

Les durées applicables sont généralement les suivantes :

- installations générales : 3 ans
- matériel de bureau et informatique : de 3 à 4 ans
- mobilier : 10 ans

Immobilisations en cours

Les immobilisations en cours sont composées de travaux réalisés non achevés concernant des constructions ou d'autres opérations de développement de la Société.

C – Titres de participations

Les titres de participations sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

La société procède pour les acquisitions de titres de participations à l'incorporation des frais d'acquisitions dans le coût des immobilisations financières.

Concernant les filiales sous forme de SCI non soumises à l'IS, les résultats réalisés au 31 décembre de chaque année sont affectés aux porteurs de parts à la même date.

Une dépréciation est prise en compte lorsque la valeur d'inventaire, basée pour l'essentiel sur la valeur économique des titres, est inférieure à leur valeur comptable.

Cette valeur économique est appréciée en tenant compte de la valeur de marché des actifs immobiliers détenus par la société filiale à la date de clôture et en prenant en considération, dans le cas d'une détention durable, l'impact sur l'actif net réévalué de la société filiale, de la performance économique qu'elle est susceptible de réaliser par elle-même sur une période à moyen terme.

D – Autres créances et dettes

Elles sont évaluées pour leur valeur nominale et font l'objet le cas échéant de dépréciation.

E – Valeurs mobilières de placement et créances assimilées

Elles sont acquises pour opérer le placement de la trésorerie disponible. Les placements de ces disponibilités sont généralement faits sur des supports de type SICAV de trésorerie, Obligations, FCP de trésorerie, fonds de produits structurés ou sur des créances négociables (bons du Trésor, Certificats de dépôts, etc.).

La méthode FIFO est utilisée pour déterminer la valeur brute de sortie des titres cédés pour les titres de type Sicav ou FCP.

Les intérêts courus et non échus en fin de période sont comptabilisés pour les créances négociables.

F- Charges constatées d'avance

Elles sont comptabilisées hors taxes, suivant les principes habituels en matière de calcul de prorata à la date de fin de période.

G – Emprunt Obligataire Subordonné Remboursable en Actions

Le principal de cette émission a été porté en « autres fonds propres », les intérêts courus et non échus à la clôture de l'exercice sont quant à eux comptabilisés en dettes, s'agissant de montants à payer aux détenteurs des obligations subordonnées remboursables en actions.

H – Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation probable de la Société, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour la Société par une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

I – Dettes financières et couvertures de taux

Les emprunts bancaires sont comptabilisés pour leur montant nominal, les frais d'émission étant enregistrés en charges à répartir et amortis sur la durée de l'emprunt.

Les instruments financiers utilisés par la Société ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt. Il s'agit essentiellement de swaps dont l'utilisation garantit un taux fixe et de CAP permettant de limiter le risque lié à une hausse de taux variables au-delà d'un taux défini contractuellement (strike). Les swaps ne sont pas comptabilisés au bilan mais sont décrits en engagements hors bilan et les CAP figurent au bilan à hauteur du montant de la prime payée

amortie dans le temps sur sa durée de vie. Les gains et les pertes de l'exercice sur ces instruments financiers sont comptabilisés en compte de résultat.

J – Charges et produits locatifs

Les frais de commercialisation sont enregistrés en charges lors de la signature des baux auxquels ils se rattachent. Dans le cas particulier d'une signature en fin d'année pour laquelle les produits locatifs ne commencent à courir qu'à partir de l'année suivante, ces frais sont considérés comme constatés d'avance.

Les charges supportées par la société dans la gestion des patrimoines immobiliers sont comptabilisées en charges.

La refacturation de ces charges aux locataires suivant les dispositions prévues dans leur bail est :

- comptabilisée en transfert de charges d'exploitation lorsque ces refacturations se font pour leur montant réel,
- comptabilisée en produits accessoires de loyers lorsqu'elle s'effectue sur la base de montants forfaitaires.

Les produits locatifs sont comptabilisés à la date de leur facturation et portés le cas échéant en produits constatés d'avance si la période correspondant à la période locative concernée se situe au-delà de la date de clôture de l'exercice. Les calculs sont faits prorata temporis par rapport à la date de clôture.

En cas de franchise locative, ou d'autres avantages consentis aux locataires dans le cadre de la signature ou du renouvellement de leur bail, ceux-ci sont pris en compte linéairement sur la période ferme dudit bail.

K – Régime SIIC

Cette option entraîne l'imposition au taux réduit de 19% des plus-values latentes relatives aux immeubles détenus par ces sociétés antérieurement soumises à l'IS et des plus-values latentes des titres de participations des sociétés relevant de l'art 8 (SCI transparentes) antérieurement détenues. L'option pour le régime SIIC a pour effet une exonération d'impôt sur les sociétés sur la fraction des bénéfices provenant :

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

En contrepartie, les SIIC sont tenues de distribuer :

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

L'impôt de sortie de 19 % (16,5 % avant le 1/01/2009) des plus-values latentes sur les immeubles de placement et titres de participation, déterminé lors de l'entrée dans le régime, fait l'objet d'un décaissement sur quatre ans.

III - Commentaires sur les comptes du Bilan

1 – Les comptes de l'actif

Immobilisations incorporelles

	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
- Logiciels informatiques	33 628	4 451	0	38 079
- Mali de fusion technique	819 496	0	0	819 496
- Droit au bail	51 419 545	0	0	51 419 545
- Autres immobilisations incorporelles	79 217	15 282	0	94 499
Immobilisations incorporelles	52 351 886	19 733	0	52 371 619

Le mali de fusion est issu de la transmission universelle de patrimoine réalisée au cours de l'exercice 2006 suite à la dissolution des SCI CITES et SCI CONSORTIUM LINOIS

Sociétés à l'origine	Montant	Affectation extra-comptable				
		Terrain	Constructions			
			Structure, Gros œuvre	Façades, étanchéités	Installations techniques	Agencements, Aménagements
SCI Cités	32 905	19 743	9 872	1 974	658	658
SCI Consortium Linois	786 590	0	353 966	117 989	196 648	117 989
TOTAL	819 496	19 743	363 837	119 963	197 306	118 647

La rubrique « droit au bail » (51,4 M€) correspond principalement au prix d'acquisition de contrats de crédit bail par la société.

Ces immobilisations ont fait l'objet de dotations aux amortissements dérogatoires pour un montant de 595 029 € qui ont été portées au passif du bilan. De plus, la société a doté une dépréciation d'un montant de 3 M€ sur l'exercice 2009 suite à une valeur d'inventaire, déterminée par un expert immobilier, inférieure à la valeur nette comptable.

	Montant des amortissements au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Sorties de l'exercice	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
- Logiciels informatiques	33 628	1 524	0	35 152
- Droit au bail	270 599	3 030 592	0	3 301 190
- Autres immobilisations incorporelles	44 243	38 035		82 277
Immobilisations incorporelles	348 470	3 070 150	0	3 418 620

Immobilisations corporelles

	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
Immobilisations corporelles				
Terrain	83 819 965	1 569 384	0	85 389 349
Constructions				
- structure, gros œuvre	65 310 602	5 675 694	0	70 986 295
- façades, étanchéité, etc.	20 722 581	5 805 640	0	26 528 221
- installations générales techniques	26 055 398	7 030 511	0	33 085 909
- agencements, aménagements	17 609 224	7 787 870	0	25 397 094
Autres immobilisations corporelles				
- installations générales	78 290	10 843		89 134
- matériel de bureau et informatique	89 314	46 190		135 504
- mobilier	55 939	335		56 274
Immobilisations corporelles en cours	10 028 322	21 787 348	31 726 328	89 342
TOTAL	223 769 634	49 713 816	31 726 328	241 757 122

	Montant des amortissements et dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Sorties de l'exercice	Montant des amortissements et dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations corporelles				
Terrains	3 388 823	6 380 427	231 318	9 537 932
Constructions				
- structure, gros œuvre	8 199 731	1 921 728	0	10 121 459
- façades, étanchéité, etc.	3 550 527	1 207 958	0	4 759 691
- installations générales techniques	5 792 026	2 134 545	0	7 925 365
- agencements, aménagements	5 327 833	2 175 141	0	7 502 975
Autres immobilisations corporelles				
- installations générales	14 323	27 661		41 983
- matériel de bureau et informatique	50 097	19 039		69 135
- mobilier	11 248	5 612		16 860
TOTAL	26 334 607	13 872 111	231 318	39 975 400

La valorisation du patrimoine de la société par un expert immobilier a donné lieu à la dotation de dépréciations sur certains actifs pour un montant global de 6,4 M€ d'autre part elle a permis la reprise d'une dépréciation d'un montant de 0,2 M€

Immobilisations financières

	Valeur brute au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice
Participations	36 608 885	999	1 322 931	35 286 953
Créances rattachées	36 836 322	35 177 254	9 781 885	62 231 691
Autres immobilisations financières	114 836	2 285	36 806	80 315
TOTAL	73 560 043	35 180 538	11 141 623	97 598 959

La société a doté une dépréciation d'un montant de 2,6 M€ sur la participation qu'elle détient dans la SCI 19 LEBLANC et 0,5 M€ dans la SCI 738 KERMEN.

Autres Immobilisations financières : 0,1 M€

Les autres immobilisations financières sont principalement constituées du dépôt de garantie versé dans le cadre du bail signé pour les locaux de la société situés au 52 rue de la Bienfaisance, 75008 PARIS et de fonds de roulement versés aux administrateurs de biens.

Clients et comptes rattachés : 3,9 M€

Les créances clients d'un montant de 3,9 M€ correspondent en partie à un différé de paiement accordé à un locataire pour 1,9 M€ des factures à établir pour 0,2 M€ et des retards de paiements.

Les créances douteuses représentent 0,8 M€ TTC, et sont dépréciées à concurrence de 0,5 M€

Autres Créances : 1,5 M€

Toutes les créances de la Société sont à moins d'un an. L'essentiel de ce poste est constitué de tva récupérable pour 1 M€, de soldes débiteurs des comptes mandataires pour 0,2 M€, d'avoirs à recevoir pour 0,2 M€ et du compte de franchises locatives à étaler pour 0,1 M€

Produits à recevoir

Néant.

Valeurs mobilières de placement et créances assimilées

Les valeurs mobilières de placement correspondent principalement au placement des disponibilités sur des supports monétaires de type Sicav, Obligations, Fcp, certificats de dépôts et billets de trésorerie émis par des banques ou entreprises (66,4 M€) et pour partie (4,1 M€) au montant

investi en autocontrôle dans les actions de la Société. La société détenait 42 003 de ses propres actions au 31 décembre 2009.

Concernant ce dernier poste, la société a effectué une reprise de dépréciation de 0,5 M€ au regard d'une valorisation basée sur le cours de bourse moyen de décembre 2009.

Charges constatées d'avances : 0,3 M€

Les charges constatées d'avance correspondent principalement à la partie correspondant au calcul prorata temporis de charges d'exploitation comptabilisées et relative à des périodes postérieures au 31 décembre 2009.

Charges à répartir.

Les charges à répartir (0,5 M€) correspondent aux frais d'émission d'emprunt qui sont amortis sur la durée des emprunts auxquels ils se rattachent.

Tableau des créances

	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an
Clients et créances rattachées	3 929 881	3 929 881	
Autres créances	1 451 838	1 425 543	26 295
Charges constatées d'avance	287 543	287 543	
TOTAL	5 669 262	5 642 967	26 295

2 - Les comptes de passif

Capital

Au 31 décembre 2009, le capital de la Société d'un total de 86 599 900 € se compose de 1.731.998 actions de 50 € de valeur nominale chacune.

Variation des capitaux propres

Capitaux propres au 31 décembre 2008	217 576 554
- Augmentation de capital social	420 000
- Variation de la Prime d'émission	-3 125 273
- Affectation du résultat 2008 (dividendes 2008)	-6 340 412
- Réserve légale	317 021
- Reprise sur Ecart de réévaluation	-1 372 298
- Réserve indisponible OSRA prélevée sur prime d'émission	625 577
- Réserve indisponible BSA prélevée sur prime d'émission	543 360
- Réserve disponible	612 351
- Variation du Report à nouveau	-917 653
- Amortissements dérogatoires	595 029
Capitaux propres au 31 décembre 2009 avant résultat de la période	208 934 256
- Résultat au 31 décembre 2009	-7 528 473
Capitaux propres au 31 décembre 2009	201 405 783

Autres fonds propres

La Société a émis des obligations subordonnées remboursables en actions qui ont été souscrites le 6 février 2006 par 6 investisseurs pour un montant de 85 M€. L'émission a porté sur un total de 798 977 OSRA sur la base d'un prix de 106.40 €. Les OSRA sont remboursables sur la base d'une OSRA pour une action. Elles donnent droit à un intérêt qui est le plus élevé des deux montants suivants :

- 2 % de son montant nominal ; ou

- le montant du dividende par action, arrêté par le conseil d'administration au titre de l'exercice clos.

La date d'échéance de cet emprunt obligataire subordonné remboursable en actions est le 30 avril 2013, et chaque détenteur a la possibilité de demander le remboursement en actions le 30 avril de chaque année et pour la première fois le 30 avril 2007.

Le 30 avril 2007, 338.452 OSRA ont été converties en actions à la demande de certains détenteurs. Il reste donc au 31 décembre 2009, 460.525 OSRA pour un montant global de 49 M€

Les intérêts courus non échus sur OSRA sont de 0,7 M€ au 31 décembre 2009 et ont été calculés sur la base d'un taux de 2 % du montant nominal.

Emprunts bancaires : 162,1 M€

Les contrats conclus par la Société dont les lignes ont été tirées ou non au 31 décembre 2009, sont indiqués dans le tableau suivant :

Montant à l'origine (en M€)	Capital restant dû au 31/12/2009	Nature de la ligne	Taux	Marge	Période	Type
100	31,3	Amortissable	Euribor 3 mois	de 0,425 à 0,625%	2007-2013	Corporate
	50,0	In fine	Euribor 3 mois	de 0,55 à 0,675%	2007-2014	Corporate
3,9	2,7	Amortissable	3,60%	n/a	2006-2017	Hypothécaire
10	3,2	Amortissable	Euribor 3 mois	0,80%	2008-2014	Corporate
	6,0	In fine	Euribor 3 mois	0,80%	2008-2014	Corporate
10	3,7	Amortissable	Euribor 3 mois	1,00%	2009-2016	Corporate
	6,0	In fine	Euribor 3 mois	1,00%	2009-2016	Corporate
15	5,7	Amortissable	Euribor 3 mois	1,00%	2009-2014	Corporate
	9,0	In fine	Euribor 3 mois	1,00%	2009-2014	Corporate
15	5,4	Amortissable	Euribor 3 mois	0,65%	2009-2016	Corporate
	9,0	In fine	Euribor 3 mois	0,75%	2009-2016	Corporate
10	3,0	Amortissable	Euribor 3 mois	1,50%	2009-2014	Corporate
	7,0	In fine	Euribor 3 mois	1,50%	2009-2014	Corporate
20	6,0	Amortissable	Euribor 3 mois	1,40%	2009-2014	Corporate
	14,0	In fine	Euribor 3 mois	1,40%	2009-2014	Corporate
7	0,0	Amortissable	Euribor 3 mois	1,30%	2010-2017	Corporate
	0,0	In fine	Euribor 3 mois	1,30%	2010-2017	Corporate

Le capital restant dû de ces crédits au 31 décembre 2009 est de 161,9 M€ Ces crédits sont à taux variable et ont fait l'objet par la Société d'une couverture de taux sous la forme de swap de taux fixe contre taux variable. Les intérêts courus de ces crédits au 31 décembre 2009 sont de 0,2 M€ Le coût de ces crédits est donc fixé jusqu'à leur date de remboursement. Il s'établit au 31 décembre 2009, marges bancaires comprises, à 4,5%, avec une volatilité résiduelle limitée au regard de l'évolution future du taux variable.

Emprunts et dettes financières diverses

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

Avances et acomptes

Les avances et acomptes reçus d'un montant de 1,1 M€ correspondent à des règlements de locataires du 1^{er} trimestre 2010.

Dettes fournisseurs, dettes fiscales et sociales et Autres dettes

Les dettes et charges à payer comprennent notamment des dettes fournisseurs pour 2,8 M€ des avoirs à établir au titre de régularisation de charges locataires pour 0,8 M€ et des dettes fiscales et sociales pour 1,1 M€ Ces dernières correspondent principalement à de la TVA pour 0,8 M€ et aux cotisations sociales du 4^{ème} trimestre 2009 pour 0,2 M€

Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent à un décalage de facturation d'un locataire par rapport à un trimestre civil.

Tableau des dettes

	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an et 5 ans au plus	à plus de 5 ans
Intérêts courus sur OSRA	657 806	657 806		
Emprunts et dettes auprès d'éts de crédit	162 116 596	13 842 442	130 305 155	17 968 999
Emprunts et dettes financières divers	4 059 368	137 529	722 663	3 199 176
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 817 761	2 817 761		
Dettes fiscales et sociales	1 108 598	1 108 598		
Autres dettes	780 042	780 042		
Produits constatés d'avance	68 054	68 054		
TOTAL	171 608 225	19 412 232	131 027 818	21 168 175

Charges à payer

Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	209 827
Intérêts courus non échus sur emprunts obligataires	657 806
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	983 266
Dettes fiscales et sociales	205 036
TOTAL	2 055 935

Les dettes fournisseurs sont composées en partie de factures non parvenues pour un montant de 1 M€ et de factures non réglées au 31 décembre 2009 pour un montant de 1,8 M€ mais dont le règlement interviendra au cours du mois de janvier 2010.

3 - Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Les loyers facturés par FPF au titre des immeubles détenus directement représentent 24 M€ pour l'exercice 2009.

Transferts de charges d'exploitation et reprises de provisions

Le montant des refacturations de charges locatives sur une base réelle représente 6,9 M€ de plus une reprise de dépréciation a été effectuée pour un montant de 0,2 M€

Autres produits

Les autres produits correspondent à la reprise d'immobilisation d'un locataire ayant libéré un immeuble pour un montant de 0,2 M€ et à la comptabilisation de produits liés à la refacturation de charges au forfait vis-à-vis de certains locataires.

Charges d'exploitation

Le poste « Autres achats et charges externes » s'élève à 9,9 M€ et concerne principalement les charges locatives liées au patrimoine pour 7,6 M€, les dépenses engagées pour la gestion de la Société à savoir principalement des loyers pour un montant de 0,3 M€ et des honoraires pour 1,3 M€, ainsi que des frais de communication et de représentation pour 0,5 M€

Les impôts et taxes s'élèvent pour l'exercice à 2,9 M€ et correspondent essentiellement à la comptabilisation de la taxe sur les bureaux et de la taxe foncière.

La taxe sur les bureaux et la taxe foncière, qui sont contractuellement mises à la charge des locataires, ont fait l'objet d'une comptabilisation en charge et leurs refacturations aux locataires en transfert de charges d'exploitation.

Les charges de personnel sont de 1,8 M€ en ce compris les charges sociales.

Les dotations aux amortissements et dépréciations sont de 17,4 M€ dont 7,6 M€ de dotation aux amortissements et 9,7 M€ de dotations aux dépréciations des immobilisations corporelles.

Produits financiers et charges financières

L'essentiel des produits financiers est constitué principalement par la reprise de provision sur les titres de la SCI CHEMIN DE PRESLES d'un montant de 1,3 M€, de la reprise de la provision sur les actions propres de 0,5 M€, de plus values de cessions sur des SICAV de placement et d'intérêts d'obligations pour 0,9 M€, de produits de rémunération de comptes courants d'avance associé pour 1,1 M€, des résultats positifs des SCI filiales pour un montant de 2,7 M€, de la perception du dividende de la SARL MAISON COMMUNE pour 0,2 M€ et de l'activation des frais financiers concernant l'opération de Rueil 250 pour 0,3 M€, soit un total de produits financiers de 6,9 M€

Les charges financières au titre de la période concernée d'un montant de 11,9 M€ correspondent aux intérêts des OSRA pour 1,5 M€, le coupon 2009/2010 ayant été calculé prorata temporis sur la base d'une rémunération de 2% de la valeur nominale des OSRA, à des charges financières liées aux crédits bancaires pour un montant de 7 M€, à une dépréciation des titres de participations pour 3,1 M€ et à la quote part des résultats négatifs des SCI filiales.

Produits exceptionnels et charges exceptionnelles

Les produits exceptionnels de 0,1 M€ correspondent principalement à des dégrèvements de Taxes Foncières sur certains immeubles et à la cession de titres SCI CHEMIN DE PRESLES à la SARL MAISON COMMUNE.

Les charges exceptionnelles de 1,9 M€ correspondent à la valeur nette comptable de cession des titres SCI CHEMIN DE PRESLES pour 1,3 M€ et aux dotations aux amortissements dérogatoires pratiqués sur les immobilisations incorporelles pour 0,6 M€

4 - Autres informations

- effectif

La Société comprend au 31 décembre 2009, 14 personnes, dont trois mandataires sociaux (le Président Directeur Général et les deux Directeurs Généraux Délégués) et onze salariés (un Directeur Général Adjoint, six cadres senior et quatre assistantes administratives).

- engagements sociaux

Un accord d'intéressement a été signé le 19 mai 2008 et la société a mis en place un plan d'épargne entreprises.

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

du nombre très faible de salariés et de leur prise d'emploi récente, ces indemnités ne sont pas significatives ; aucun montant n'est donc comptabilisé à ce titre.

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

- rémunération des dirigeants et des administrateurs

La rémunération brute totale des trois mandataires sociaux a représenté 525 750 € sur la période.

Les administrateurs ont perçu 70 000 € de jetons de présence sur l'exercice 2009.

- prêts et garanties accordés aux mandataires sociaux et aux membres du Conseil d'Administration

Néant.

- impôt sur les sociétés

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

Au titre de 2009 en application du régime SIIC aucun impôt n'a été constaté dans les comptes.

- entreprises liées

La société dispose généralement d'avances d'associé vis-à-vis de ses filiales. Ces avances ne sont pas rémunérées s'agissant des SCI détenues intégralement par FPF à l'exception de la SCI Studios du Lendit 1 et de la SCI 43 rue du Landy qui ont signé une convention d'avance rémunérée à 5 % pour la durée des travaux de construction.

L'avance d'associé concernant la SARL Maison Commune a donné lieu à une rémunération basée sur un taux Euribor 1 an début de période plus Marge. Le taux applicable pour 2009 est de 3,73 % (Euribor 1 an de 3,025 % plus marge de 0,7 %).

- évaluation des actifs immobiliers

La Société fait procéder régulièrement à une expertise par des experts indépendants des actifs immobiliers qu'elle détient ou contrôle par l'intermédiaire de filiales.

La valeur de liquidation (hors droits) retenue par les experts pour les 41 actifs et les 2 développements en cours de construction détenus directement ou indirectement au 31 décembre 2009 s'établit à 426,5 M€

Au regard de ces valeurs d'expertises, la société a déprécié, au niveau des comptes sociaux au 31/12/2009, 15 actifs qui ont fait l'objet de dotations aux dépréciations pour 9,4 M€ et une reprise de 0,2 M€. Les autres actifs font ressortir une plus value globale de 31,5 M€

Une dépréciation au titre des participations a été dotée pour 3,1 M€

- honoraires des commissaires aux comptes

	MAZARS				DELOITTE		PRICEWATERHOUSE	
	Exercice 2009		Exercice 2008		Exercice 2009		Exercice 2008	
	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%
Audit * Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés . Emetteur . Filiales intégrées globalement * Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes . Emetteur . Filiales intégrées globalement	80 000	100%	97 500	100%	80 000	100%	97 500	100%
Sous total	80 000	100%	97 500	100%	80 000	100%	97 500	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement * Juridique, fiscal, social * Autres (à indiquer si sup. 10% aux honoraires d'audit)								
Sous total	0		0		0		0	
Total	80 000	100%	97 500	100%	80 000	100%	97 500	100%

Il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

- évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Au cours du mois de janvier 2010 2 crédits bancaires ont été signés pour un montant total de 20 M€

- engagements hors bilan

Engagements réciproques :

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour gérer et réduire son exposition nette aux fluctuations des taux d'intérêts. Le Groupe a conclu neuf swaps d'intérêt taux fixe contre taux variable. Ces swaps décrits au paragraphe « emprunts bancaires » permettent de limiter l'impact de la volatilité des flux de trésorerie futurs liés aux paiements d'intérêts relatifs aux emprunts à taux variable. Selon les termes de ces swaps, le Groupe paie des taux d'intérêt fixes précisés ci-dessous et reçoit des intérêts variables calculés d'après l'Euribor 3 mois sur les montants du principal couvert. Au cours de l'exercice 2009, le groupe a signé 3 caps.

Le montant notionnel en principal de la dette couverte par ces instruments de couverture est de 180,7 M€ au 31 décembre 2009.

Engagements reçus :

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

- La société a reçu des garanties sous forme de caution bancaire de la part de certains de ses locataires et des garanties de passif de la part des vendeurs des sociétés qu'elle a acquises.

Ces garanties n'ont pas fait l'objet de valorisation dans le cadre des engagements hors bilan.

Engagements donnés :

- Crédits baux

- La société a donné au crédit bailleur en garantie de la bonne exécution du contrat de crédit bail dont elle est titulaire, concernant l'actif immobilier « Rez de Pereire », un nantissement portant sur le crédit bail et une délégation de loyers des contrats de sous location signés sur cet actif. Le montant du capital restant dû au 31 décembre 2009 de ce contrat de crédit bail est de 6,8 M€
- La société a donné au crédit bailleur en garantie de la bonne exécution du contrat de crédit bail dont elle est titulaire, concernant l'actif immobilier « Le Sérience », un nantissement portant sur la créance des sous loyers. Le montant du capital restant dû au 31 décembre 2009 de ce contrat de crédit bail est de 2,2 M€
- La société a donné au crédit bailleur en garantie de la bonne exécution du contrat de crédit bail dont elle est titulaire, concernant l'actif immobilier « Le Décime », un nantissement portant sur la créance des sous loyers. Le montant du capital restant dû au 31 décembre 2009 de ce contrat de crédit bail est de 1,2 M€

Le montant des redevances payées par la société sur l'exercice 2009 au titre des crédits baux est de 1,8 M€ Le montant des redevances restant à payer est de 8,1 M€ dont 1,8 M€ à moins d'un an, dont 6,3 M€ entre 1 et 5 ans. Par ailleurs, la valeur résiduelle à l'échéance des contrats est de 3,5 M€

- Baux à Construction

- Le bail à construction dont la société est titulaire concernant l'actif « Linois » ne comporte pas d'engagement hors bilan particulier pour la société avant son échéance en 2034.
- Le bail à construction dont la société est titulaire concernant l'actif « Mercure 3 » ne comporte pas d'engagement hors bilan particulier pour la société avant son échéance en 2036.

- Garantie hypothécaire

- La banque HSBC dispose en garantie des prêts mis en place pour le financement des actifs Cités, Cap la Rochette et Cap Gaillard, d'une hypothèque de premier rang sur ces mêmes actifs. Le montant du capital restant dû au 31 décembre 2009 au titre de ces crédits est de 2,7 M€

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

- La société a émis, en 2005, 400 000 BSA qui ont été attribués aux mandataires sociaux et à des tiers. Ces BSA permettent d'obtenir, sous conditions de réalisation d'objectifs en matière de montants d'actifs détenus, un nombre équivalent d'actions sur la base d'un prix d'exercice de 94.86 € par action. La période d'exercice de ces bons se situe entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2013.

- La société a attribué, en 2008, 7 884 actions gratuites au profit des mandataires sociaux et salariés de la société.

- La société a attribué, en 2009, 3 120 actions gratuites au profit des mandataires sociaux et salariés de la société.

Aucun autre plan en exercice n'a été autorisé par le conseil d'administration dans le cadre des délégations votées par l'assemblée générale des actionnaires du 17 mars 2009.

- comptes consolidés

La société présente au 31 décembre 2009 des comptes consolidés en normes IFRS.

- tableau des flux de trésorerie

	En milliers d'Euros	
	31/12/2009	31/12/2008
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE		
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net de la société	-7 528,5	6 340,4
Elimination des charges et des produits sans incidence sur le trésorerie ou non liés à l'activité :		
> Amortissements	8 230,8	7 052,3
> Provisions	11 087,7	5 916,2
Variation du besoin de fond de roulement lié à l'activité	-1 730,2	1 007,5
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	10 059,8	20 316,5
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'Immobilisations	-18 238,5	-21 588,7
VNC des immobilisations cédés	1 322,9	7 268,1
Variation des immobilisations financières	-25 361,8	5 545,2
Charges à répartir N	-152,6	-115,0
indemnité d'immobilisation sur acquisition d'actif		651,2
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	-42 430,1	-8 239,2
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	59 849,6	875,9
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-9 237,3	-9 674,6
Réduction de capital en numéraire	0,0	-9 668,3
Augmentation de Capital en numéraire		0,0
Emission de bsa	0,0	0,0
Emission d'OSRA	0,0	0,0
Emission d'OSRA (partie non libérée)	0,0	0,0
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	50 612,3	-18 467,0
VARIATION DE TRESORERIE	18 242,1	-6 389,8
Trésorerie d'ouverture	53 894,0	60 283,8
Trésorerie de clôture	72 136,1	53 894,0
VARIATION DE TRESORERIE	18 242,1	-6 389,8

- tableau des filiales et participations

Participations	<i>SCI 43 rue du Landy</i>	<i>SARL Maison Commune</i>	<i>SCI 19 Leblanc</i>	<i>SCI 54 Leclerc</i>	<i>SCI 738 Kermen</i>	<i>SCI Port Chatou</i>	<i>SCI St Leger</i>	<i>SCI Studios du Lendit 1</i>
Siège social	<i>52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris</i>							
Capital social	<i>10 000 €</i>	<i>9 000 €</i>	<i>270 000 €</i>	<i>40 000 €</i>	<i>85 000 €</i>	<i>1 200 €</i>	<i>1 000 €</i>	<i>4 550 000 €</i>
Capitaux propres autres que le capital social	<i>0 €</i>	<i>2 807 759 €</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Pourcentage du capital social détenu par la Société	<i>99,99%</i>	<i>100,00%</i>	<i>99,99%</i>	<i>99,99%</i>	<i>99,99%</i>	<i>100,00%</i>	<i>99,90%</i>	<i>99,99%</i>
Valeur comptable des actions détenues	<i>brute 895 353</i>	<i>brute 3 471 589</i>	<i>brute 15 189 341</i>	<i>brute 1 710 846</i>	<i>brute 6 040 908</i>	<i>brute 3 428 019</i>	<i>brute 0</i>	<i>brute 4 549 900</i>
	<i>nette 895 353</i>	<i>nette 3 471 589</i>	<i>nette 12 543 163</i>	<i>nette 1 710 846</i>	<i>nette 5 559 057</i>	<i>nette 3 428 019</i>	<i>nette 0</i>	<i>nette 4 549 900</i>
Montants des prêts et avances consenties en €	<i>10 214 919</i>	<i>1 891 239</i>	<i>4 304 861</i>	<i>4 561 526</i>	<i>3 954 910</i>		<i>0</i>	<i>33 887 090</i>
Chiffre d'affaires en €HT	<i>1 094 050</i>	<i>527 834</i>	<i>2 394 553</i>	<i>1 330 889</i>	<i>1 045 183</i>	<i>429 459</i>	<i>0</i>	<i>néant</i>
Résultat du dernier exercice en €	<i>808 277</i>	<i>388 750</i>	<i>934 316</i>	<i>-253 948</i>	<i>541 416</i>	<i>399 429</i>	<i>-23</i>	<i>-20 365</i>
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Sté au cours de l'exercice en €	<i>808 196</i>	<i>183 949</i>	<i>934 315</i>	<i>-253 948</i>	<i>541 415</i>	<i>399 096</i>	<i>-61</i>	<i>-20 365</i>