



Société anonyme au capital de 86.599.900 Euros

Siège social : 52 rue de la Bienfaisance
75008 Paris

B 414 877 118 RCS Paris

Classification sectorielle ICB 8733 – Participation et promotion immobilière

Comptes consolidés au 31 décembre 2009

Du 1er janvier au 31 décembre 2009

I - Bilan consolidé au 31 décembre 2009

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2009	31.12.2008
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles	7	48	42
Immobilisations corporelles	8	153	148
Immeubles en cours de construction	9	46 930	13 813
Immeubles de placement	10	379 600	388 240
Instruments financiers dérivés	11	73	
Actifs financiers non courants	12	178	205
Total actifs non courants		426 982	402 448
Actifs courants :			
Créances clients	13	4 711	5 235
Autres actifs courants	14	5 271	7 586
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	15	13 285	2 968
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	57 411	56 273
Total actifs courants		80 678	72 062
Actifs destinés à être cédés	17	0	0
TOTAL ACTIF		507 660	474 510

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2009	31.12.2008
Capitaux propres :			
Capital		86 600	86 180
Primes		100 287	103 412
Autres réserves		54 171	66 503
Titres d'autocontrôle		-4 074	-3 348
Réévaluation des instruments financiers		-11 076	-8 200
Résultat part du groupe		-11 331	-6 576
Capitaux propres part du groupe	18	214 578	237 971
Intérêts minoritaires		0	0
Total des capitaux propres		214 578	237 971
Passifs non courants :			
Obligations remboursables en actions (OSRA)	19	49 000	49 000
Part à long terme des dettes financières	19	194 030	144 585
Dépôts de garantie	20	6 209	4 970
Provisions	21	145	235
Impôts différés			
Instruments financiers dérivés	11	11 616	8 200
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)	22		
Autres passifs non courants			
Total passifs non courants		261 000	206 990
Passifs courants :			
Part à court terme des emprunts et dettes financières	19	19 633	15 336
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	19	658	1 700
Dettes d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC)	22		1 022
Dettes sur immobilisations	23	3 708	2 223
Autres passifs courants	24	8 084	9 268
Total passifs courants		32 083	29 549
TOTAL PASSIF		507 660	474 510

II - Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2009

Période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2009

En milliers d'euros	Notes	31.12.2009	31.12.2008
Revenus locatifs		30 766	28 707
Produits et charges locatives		-1 785	-2 176
Autres produits et charges sur immeubles		206	2 133
Revenus nets des immeubles		29 187	28 664
Autres produits de l'activité			
Achats consommés			
Charges de personnel		-2 618	-3 099
Charges externes		-2 134	-2 085
Impôts et taxes		-108	-130
Dotations aux amortissements et provisions		-383	-230
Autres produits et charges d'exploitation		-39	-75
Résultat opérationnel courant		23 905	23 045
Résultat des cessions d'immeubles de placement	10	0	694
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles en cours de construction	9/10	-27 843	-22 828
Résultat opérationnel		-3 938	911
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		1 001	2 841
Coût de l'endettement financier brut		-8 724	-10 353
Coût de l'endettement financier net	26	-7 723	-7 512
Autres produits et charges financiers	27	330	25
Charge ou produit d'impôt	28	0	0
Résultat net		-11 331	-6 576
Part du groupe		-11 330	-6 576
Intérêts minoritaires			
Résultat par action en euros	29	-6,73	-3,78
Résultat dilué par action en euros	29	-4,58	-1,80

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

En milliers d'euros	Notes	31.12.2009	31.12.2008
Résultat de la période		-11 330	-6 576
Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture		-2 875	-9 266
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-2 875	-9 266
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-14 205	-15 842
- Dont part du groupe		-14 205	-15 842
- Dont part revenant aux minoritaires		0	0

IV - Tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2009

En milliers d'euros	Notes	31.12.2009	31.12.2008
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		-11 330	-6 576
Dotations nettes aux amortissements et provisions		-24	155
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		27 854	22 828
Charges calculées (actualisation, IFRS 2)		853	1 198
Résultat sur cessions d'actifs			-694
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier		17 353	16 911
Coût de l'endettement financier net	26	7 722	7 512
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier (A)		25 075	24 423
Impôts courants et Exit tax versée (B)		-1 056	-1 056
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		-7 425	-2 049
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B + C)		16 594	21 318
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-52 398	-33 084
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles			40 336
Acquisitions d'immobilisations financières			
Cessions d'immobilisations financières, nets d'impôts			
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise			
Variation des dettes sur achat d'immobilisations	23	1 486	2 050
Autres flux liés aux opérations d'investissement		28	63
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)		-50 884	9 365
Augmentation et réduction de capital			-9 668
Achats et reventes d'actions propres		-768	1 664
Dividende payé (actionnaires de la sté mère et minoritaires)		-9 237	-9 675
Encaissements liés aux OSRA et BSA			
Encaissements liés aux emprunts		69 847	9 885
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-16 121	-14 263
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-8 230	-7 262
Autres flux liés aux opérations de financement		-63	
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)		35 428	-29 319
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		1 138	1 364
Trésorerie d'ouverture		56 273	54 912
Trésorerie de clôture	30	57 411	56 273

V – Tableau de variation des capitaux propres

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

VI - Annexe aux comptes consolidés
Période du 1er janvier au 31 décembre 2009

1. INFORMATIONS GENERALES	9
2. FAITS CARACTERISTIQUES	9
3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	9
4. BASES DE PREPARATION, D'EVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS	10
5. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES.....	10
5.1. METHODES DE CONSOLIDATION	10
5.2. PERIODE DE CONSOLIDATION	10
5.3. OPERATIONS RECIPROQUES	10
5.4. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES	10
5.5. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....	11
5.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)	11
5.7. CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT	11
5.8. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	12
5.9. DEPRECIATION DES ECARTS D'ACQUISITION ET DES IMMOBILISATIONS.....	12
5.10. CREANCES CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS	12
5.11. ACTIFS FINANCIERS.....	12
5.11.1. <i>Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance</i>	<i>12</i>
5.11.2. <i>Actifs financiers disponibles à la vente</i>	<i>12</i>
5.11.3. <i>Prêts et créances</i>	<i>13</i>
5.11.4. <i>Instruments financiers dérivés actifs ou passifs.....</i>	<i>13</i>
5.11.5. <i>Actifs financiers à la juste valeur par résultat</i>	<i>13</i>
5.11.6. <i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	<i>13</i>
5.12. ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES (IFRS 5).....	14
5.13. CAPITAUX PROPRES.....	14
5.13.1. <i>Titres d'autocontrôle.....</i>	<i>14</i>
5.13.2. <i>Bons de souscription d'actions</i>	<i>14</i>
5.13.3. <i>Actions gratuites</i>	<i>14</i>
5.14. EMPRUNTS OBLIGATAIRES SUBORDONNES REMBOURSABLES EN ACTIONS (OSRA).....	14
5.15. DETTES FINANCIERES.....	14
5.16. DEPOTS DE GARANTIE REÇUS DES PRENEURS	15
5.17. FOURNISSEURS.....	15
5.18. IMPOTS.....	15
5.18.1. <i>Régime SIIC</i>	<i>15</i>
5.18.2. <i>Impôts différés.....</i>	<i>16</i>
5.19. PROVISIONS	16
5.20. AVANTAGES POSTERIEURS A L'EMPLOI CONSENTIS AUX SALARIES	16
5.21. REVENUS LOCATIFS.....	16
5.22. PRODUITS ET CHARGES LOCATIVES.....	16
5.23. AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES	16
5.24. RESULTAT PAR ACTION	17
5.25. PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS	17
5.26. SECTEURS OPERATIONNELS	17
5.27. GESTION DES RISQUES.....	17
5.27.1. <i>Risque de marché</i>	<i>17</i>
5.27.2. <i>Risque de contrepartie</i>	<i>17</i>
5.27.3. <i>Risque de liquidité.....</i>	<i>17</i>
5.27.4. <i>Risque de taux</i>	<i>18</i>
5.27.5. <i>Risque de marché actions.....</i>	<i>18</i>
5.27.6. <i>Risque lié au maintien du Régime SIIC.....</i>	<i>18</i>
6. PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	18

6.1.	PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION AU 31 DECEMBRE 2009	18
6.2.	VARIATIONS DE PERIMETRE.....	19
7.	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....	19
8.	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	19
9.	EN-COURS DE CONSTRUCTION.....	20
10.	IMMEUBLES DE PLACEMENT	20
11.	INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES ET GESTION DU RISQUE DE TAUX D'INTERET	20
12.	AUTRES ACTIFS NON COURANTS.....	22
13.	CREANCES CLIENTS	22
14.	AUTRES ACTIFS COURANTS	22
15.	ACTIFS FINANCIERS EVALUES A LEUR JUSTE VALEUR PAR RESULTAT.....	23
16.	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE.....	23
17.	ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES	23
18.	CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES.....	23
18.1.	COMPOSITION ET EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	23
18.2.	TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL.....	24
18.2.1.	<i>Bons de souscription d'actions</i>	24
18.2.2.	<i>Actions gratuites</i>	24
18.2.3.	<i>Titres donnant accès au capital - Délégations au Conseil d'administration.....</i>	24
18.3.	DIVIDENDE VERSE	24
18.4.	ACTIONS D'AUTOCONTROLE.....	24
19.	DETTES FINANCIERES	25
19.1.	VARIATION DES DETTES FINANCIERES.....	25
19.2.	ECHEANCES DES DETTES FINANCIERES	27
19.3.	ECHEANCES DES REDEVANCES DE LOCATION-FINANCEMENT	27
19.4.	VENTILATION ENDETTEMENT TAUX FIXE / TAUX VARIABLE.....	28
19.5.	ENDETTEMENT FINANCIER NET	28
19.6.	VALEUR COMPTABLE ET JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS	28
20.	DEPOTS DE GARANTIE.....	29
21.	PROVISIONS.....	29
22.	DETTE D'IMPOT	29
23.	DETTES SUR ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS	30
24.	AUTRES PASSIFS COURANTS.....	30
25.	PRODUITS ET CHARGES LOCATIVES	30
26.	COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET.....	30
27.	AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS.....	31
28.	IMPOT SUR LES BENEFICES.....	31

28.1.	CHARGE D'IMPOT	31
28.2.	RAPPROCHEMENT DE LA CHARGE D'IMPOT	31
29.	RESULTAT PAR ACTION	31
30.	DETAIL DE CERTAINS POSTES DU TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	32
31.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	33
32.	GESTION DES RISQUES	33
33.	ENGAGEMENTS HORS BILAN ET SURETES REELLES	35
34.	REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX.....	36
35.	EFFECTIFS.....	36

1. Informations générales

La Société Foncière Paris France (FPF) a une activité centrée sur l'acquisition et la location d'immeubles de bureaux et d'activités en région parisienne.

La Société est cotée sur NYSE Euronext Paris depuis le 27 mars 2006. Elle est placée sous le régime fiscal des Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) depuis le 1er avril 2006.

2. Faits caractéristiques

La Société a acquis un nouvel immeuble. Elle a par ailleurs poursuivi son investissement relatif à la création d'un parc d'activités dédié à l'audiovisuel et au multimédia à Saint Denis (Studios du Lendit).

La Société a procédé au tirage de plusieurs lignes de crédit pour un montant total de 70 M€

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

La société a clôturé son exercice social de 12 mois le 31 décembre 2009.

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe FPF au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Les comptes consolidés concernent la période du 1er janvier au 31 décembre 2009. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration le 4 février 2010.

Le groupe FPF applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations qui ont été adoptées dans l'Union Européenne et qui sont applicables pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2009. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

L'application du référentiel IFRS de l'IASB n'aurait pas conduit à des divergences significatives sur les comptes consolidés du groupe FPF.

Les nouvelles normes entrées en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2009 sont les suivantes :

- IAS 1 révisée – Présentation des états financiers (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- IAS 40 – Amélioration des IFRS : Immeubles de placement en cours de construction ou d'aménagement.
- IAS 23 révisée – Coûts d'emprunt (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- IFRS 2 modifié – Paiement fondé sur des actions (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- IFRS 8 – Secteurs opérationnels (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- IFRIC 14 – IAS 19 Limitation de l'actif au titre de prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)

Ces nouvelles normes n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes clos au 31 décembre 2009, sauf en ce qui concerne l'évaluation des immobilisations en cours en juste valeur dont l'incidence est présentée en note 9 de l'annexe.

Les normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union Européenne au 31 décembre 2009 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Parmi celles-ci, seules les normes et interprétations suivantes sont éventuellement applicables au groupe FPF sans que l'incidence de leur application, en cours d'évaluation par le groupe, apparaisse pouvoir être significative :

- Amendement à IAS 39 – Reconnaissance et évaluation des actifs de couverture
- IFRS 3 (révisée) – Regroupement d'entreprises révisée
- IAS 27 – Etats financiers consolidés

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

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

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

Estimations et hypothèses

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

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

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

5. Principes, règles et méthodes comptables

5.1. Méthodes de consolidation

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

5.2. Période de consolidation

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

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

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

5.3. Opérations réciproques

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

5.4. Regroupements d'entreprises

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

La différence éventuelle entre le coût d'acquisition et la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis est portée en compte de résultat, sauf dans l'hypothèse où l'activité de l'entreprise

permettrait de justifier l'existence d'un écart d'acquisition positif qui serait inscrit à l'actif et évalué à son coût.

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

5.5. Immobilisations incorporelles

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

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

5.6. Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

Depuis le 1er janvier 2009, les constructions en cours qui étaient comptabilisées selon la norme "IAS 16 Immobilisations corporelles" jusqu'à la date d'achèvement de la construction ont été évaluées en juste valeur en application de la norme IAS 40.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le montant de la juste valeur de la dette relative aux contrats acquis dont les échéances sont fixes est déterminé en fonction d'un plan d'amortissement défini à la date d'acquisition du contrat de façon à

enregistrer tout au long du contrat une charge d'intérêts correspondant au taux fixe et marginal d'endettement de l'acquéreur à la date d'acquisition du contrat.

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

5.8. Immobilisations corporelles

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

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

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

5.9. Dépréciation des écarts d'acquisition et des immobilisations

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

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

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

5.10. Créances clients et autres débiteurs

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

5.11. Actifs financiers

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

5.11.1. Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance

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

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

Le Groupe ne détient pas de tels placements en cours au 31 décembre 2009.

5.11.2. Actifs financiers disponibles à la vente

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

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

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

Le Groupe ne détient pas de tels placements en cours au 31 décembre 2009.

5.11.3. Prêts et créances

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

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

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

5.11.4. Instruments financiers dérivés actifs ou passifs

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

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

Dans ce cas, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée par contrepartie des capitaux propres, la variation de juste valeur de la partie couverte de l'élément couvert n'étant pas enregistrée au bilan. La variation de valeur de la part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont repris en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash flows futurs,...) et fondée sur des données de marché.

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

5.11.5. Actifs financiers à la juste valeur par résultat

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

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

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

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

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

5.11.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste comprend les disponibilités, les placements à court terme ainsi que les autres instruments liquides et facilement convertibles dont le risque de perte de valeur est négligeable et dont la maturité est de trois mois

au plus au moment de leur date d'acquisition. Les placements à plus de trois mois, de même que les comptes bancaires bloqués ou nantis sont exclus de la trésorerie. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont comptabilisés à la juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées en résultat.

5.12. Actifs destinés à être cédés (IFRS 5)

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

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

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

5.13. Capitaux propres

5.13.1. Titres d'autocontrôle

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

5.13.2. Bons de souscription d'actions

La Société a émis des bons de souscription d'actions (BSA) le 8 juillet 2005. Ces bons pourront être exercés au cours de la période comprise entre le 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 bénéficiaire 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.

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 évènement 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...).

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 50 %. Le Groupe est actuellement peu sensible au risque de liquidité, compte tenu du niveau de sa trésorerie disponible et des lignes de crédits disponibles et non tirées dont elle dispose.

5.27.4. *Risque de taux*

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

5.27.5. *Risque de marché actions*

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

5.27.6. *Risque lié au maintien du Régime SIIC*

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

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

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

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

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

6. Périmètre de consolidation

6.1. Périmètre et méthodes de consolidation au 31 décembre 2009

Sociétés	N° SIREN	% d'intérêts au 31.12.2009	% d'intérêts au 31.12.2008	Méthode de consolidation	Périodes prise en compte
----------	----------	-------------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------	--------------------------------

Foncière Paris France	414 877 118	100	100	Mère	01/01/09 – 31/12/09
SCI 43 rue du Landy	487 965 980	100	100	IG	01/01/09 – 31/12/09
SCI du chemin de Presles	488 418 476	100	100	IG	01/01/09 – 31/12/09
SARL Maison commune	432 548 071	100	100	IG	01/01/09 – 31/12/09
SCI KERMEN	349 816 116	100	100	IG	01/01/09 – 31/12/09
SCI LECLERC	381 619 535	100	100	IG	01/01/09 – 31/12/09
SCI LEBLANC	384 760 385	100	100	IG	01/01/09 – 31/12/09
SCI DU PORT CHATOU	491 025 441	100	100	IG	01/01/09 – 31/12/09
SCI STUDIOS DU LENDIT 1	508 475 662	100	100	IG	01/01/09 – 31/12/09
SCI SAINT LEGER	504 444 373	100	100	IG	01/01/09 – 31/12/09

IG : Intégration globale

6.2. Variations de périmètre

Aucune variation du périmètre de consolidation n'est intervenue sur l'exercice 2009.
La SCI Saint Léger n'a pas eu d'activité sur la période.

7. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Augmentation	Diminution	Montant au 31.12.2009
Valeur brute (logiciels)	113	20		133
Amortissements	-71	-14		-85
Valeur nette	42	6		48

8. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Augmentation	Diminution	Montant au 31.12.2009
Agencements et matériel de bureau	224	57		281
Amortissements	-76	-52		-128
Valeur nette	148	5		153

9. En-cours de construction

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Augmentation	Transfert en immeubles de placement	Variations de juste valeur	Montant au 31.12.2009
Terrain d'assiette et en cours de construction en juste valeur	13 813	33 337	-364	144	46 930
Valeur à la clôture	13 813	33 337	-364	144	46 930

Depuis le 1^{er} janvier 2009, les constructions en cours qui étaient comptabilisées selon la norme "IAS 16 Immobilisations corporelles" jusqu'à la date d'achèvement de la construction ont été évaluées en juste valeur en application de la norme IAS 40.

En considération du faible avancement des constructions en cours au 1^{er} janvier 2009, le prix de revient des constructions en cours a été considéré comme équivalent à leur juste valeur à l'ouverture de l'exercice.

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

10. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.2009	Immeubles de placement 31.12.2008
Valeur à l'ouverture	388 240	428 260
Acquisitions d'immeubles	2 421	7 137
Acquisition d'un contrat de location-financement		2 175
Dette contrat de crédit-bail à l'acquisition		1 465
Transfert d'immobilisations en-cours	364	
Dépenses ultérieures capitalisées	16 562	11 671
Variation de juste valeur	-27 987	-22 828
Reclassement en actif destiné à être cédé		
Juste valeur des immeubles vendus		-39 640
Valeur à la clôture	379 600	388 240

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	32 500	80 870	19 950	133 320

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

(En milliers d'euros)	Juste valeur à l'ouverture	Acquisition	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur à la clôture
-----------------------	-------------------------------	-------------	---	--	------------------------------

Swaps de taux, payeur fixe				21	21
CAP valeur temps		63	-10		53
Total instruments de couverture de flux de trésorerie (actif)		63	-10	21	74
Swaps de taux, payeur fixe	-8 200			-2 896	-11 097
Intérêts courus		-519			- 519
Total instruments de couverture de flux de trésorerie (passif)	-8 200	-519		-2 896	-11 616

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

Les swaps et CAP présentent les caractéristiques suivantes :

Nature de l'instrument	Capital restant dû	Type d'amortissement	Taux variable	Taux fixe	Strike	Période couverte
Swap	27,1	Amortissable	Euribor 3 mois	4,16%		2007-2013
Swap	50,0	In fine	Euribor 3 mois	4,13%		2007-2014
Swap	15,6	Amortissable	Euribor 3 mois	3,84%		2008-2013
Swap	25,0	In fine	Euribor 3 mois	4,55%		2007-2014
Swap	3,2	Amortissable	Euribor 3 mois	3,69%		2009-2014
Swap	6,0	In fine	Euribor 3 mois	4,82%		2008-2014
Swap	14,9	Amortissable	Euribor 3 mois	3,73%		2009-2016
Swap	24,0	In fine	Euribor 3 mois	4,33%		2009-2016
Cap	1,4	Amortissable	Euribor 3 mois		4,50%	2010-2014
Cap	3,5	In fine	Euribor 3 mois		4,50%	2010-2014
Swap	3,0	Amortissable	Euribor 3 mois	2,56%		2010-2014
Cap	7,0	In fine	Euribor 3 mois		4,50%	2010-2014

Echéancier des instruments financiers

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Montant au 31.12.2008
Swap taux fixe contre variable et CAP	180 656	16 391	139 551	24 714	136 208

Méthodes d'évaluation des justes valeurs des instruments financiers

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

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

Le calcul est réalisé à partir d'une courbe de taux (dite "courbe de clôture") qui est figée en fin de journée quotidiennement (le 31 décembre 2009 en particulier).

La jambe qui sert les flux variables est "valorisée" en prenant les taux à terme tels qu'ils ressortent le 31 décembre 2009 et l'on actualise ces flux futurs (discount factors) à partir d'une courbe zéro-coupon pour arriver à déterminer la valeur actuelle des flux variables. Le principe est le même sur la jambe du swap qui paie le taux fixe. Par différence entre ces deux valeurs actuelles on obtient la juste valeur des instruments financiers.

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

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

12. Autres actifs non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Augmentation	Diminution	Montant au 31.12.2009
Titres immobilisés	5			5
Cautions et fonds de roulement versés	199	10	-37	172
Autres actifs non courants				
Total	204	10	-37	177

13. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Montant au 31.12.2008
Créances clients et comptes rattachés	4 361	5 176
Clients douteux	868	260
Total brut créances clients	5 229	5 436
Dépréciations	-518	-201
Total net créances clients	4 711	5 235

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

14. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Montant au 31.12.2008
Créances fiscales et sociales	2 999	4 245
Autres créances d'exploitation	1 461	1 717
Charges constatées d'avance	225	955
Etalement des franchises de loyers	578	660

Charges constatées d'avance financières	8	9
Total autres actifs courants	5 271	7 586

15. Actifs financiers évalués à leur juste valeur par résultat

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Augmentation	Diminution	Variations de juste valeur	Montant au 31.12.2009
Titres à la juste valeur par résultat	2 968	12 921	-2 968	365	13 285
Trésorerie	2 968	12 921	-2 968	365	13 285

Le poste correspond à un placement de trésorerie en obligations.

16. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Montant au 31.12.2008
Titres de placement sans risque et très liquides	54 913	54 164
Disponibilités	2 498	2 110
Trésorerie	57 411	56 274

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009
Sequin	304
FCP BNP Euribor Prime	3 422
FCP Palatine Institutionnel	844
FCP CAAM MONE 3mois	12 390
Natixis Euribor Gestion	5 669
CMI VALORMONETAIRE	2 059
Souscription TCN	25 000
billet trésorerie	4 991
Intérêts courus sur VMP	234
Total	54 913

17. Actifs destinés à être cédés

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

18. Capitaux propres consolidés

18.1. Composition et évolution du capital social

(En euros)	Nombre d'actions	Valeur nominale	Capital	Prime d'émission
Nombre d'actions au 31 décembre 2008	1 723 598	50	86 179 900	103 412 121

Dividende prélevé sur la prime				-1 536 336
Augmentation de capital actions gratuites	8 400		420 000	-420 000
Prélèvement sur primes pour comptes de réserves indisponibles			-	-1 168 937
Capital et prime d'émission au 31 décembre 2009	1 731 998	50	86 599 900	100 286 848

L'augmentation de capital correspond à la création matérielle de 8.400 actions faisant suite à la décision d'attribution d'actions gratuites par le Conseil d'administration du 18 décembre 2007. Le conseil du 16 décembre 2009 a procédé à l'émission de ces actions par incorporation au capital social de la quote-part de prime d'émission réservée à cet effet, soit une augmentation de capital de 420 000 euros correspondant à l'émission de 8.400 actions nouvelles au nominal de 50 euros.

18.2. Titres donnant accès au capital

18.2.1. Bons de souscription d'actions

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

Chaque bon de souscription donne droit de souscrire une action au prix d'exercice de 94,86 € par action. Ils peuvent être exercés au cours de la période comprise entre le 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 17 mars 2009 a délégué au Conseil d'administration un ensemble de compétences portant notamment sur des augmentations de capital.

18.3. Dividende versé

(En milliers d'euros)	Versé en 2009 (Actions propres exclues)
Dividende global versé	9 237 327
Dividende net par action en euros	5,50

18.4. Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Montant au 31.12.2008	Variation	Résultat de cession
Coût d'acquisition	4 074	3 348	726	-42
Dépréciation		-486	486	
Valeur nette	4 074	2 862	1 212	
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	42 003	32 389		

19. Dettes financières

19.1. Variation des dettes financières

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Augmentation	Diminution	Virement poste à poste	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2009
OSRA	49 000					49 000
Emprunts	134 737	70 000		-19 096		185 641
Location-financement	10 341			-1 430		8 911
Frais émission emprunt (a)	-493	-153		124		-522
Part à long terme des dettes financières	144 585	69 847		-20 402		194 030
Emprunts	13 557		-14 756	19 096		17 897
Location-financement	1 364		-1 364	1 430		1 430
Concours bancaires						
Autres intérêts courus	415	307	-415			307
Part à court terme des dettes financières	15 336	307	-16 535	20 526		19 633
Intérêts courus sur OSRA	1 700	658	-1 700			658
Total dettes financières brutes et OSRA	210 621	70 812	-18 235	124		263 321

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

Au 31 décembre 2009, il existe 460 525 OSRA. Ces obligations ont été émises le 19 janvier 2006 au prix de 106,40 € pour une durée allant jusqu'au 30 avril 2013.

La rémunération des OSRA est calculée en retenant le montant le plus élevé entre un taux fixe annuel de 2 % et le dividende par action qui serait distribué au titre du résultat de la période écoulée multiplié par la parité de remboursement des OSRA. Cette rémunération est inscrite en charges financières par contrepartie d'un poste de passif courant. Pour ce qui concerne la charge de l'exercice 2009, le coupon a été calculé au taux de 5,17 % (5,50 € par ORA) du 1^{er} janvier au 30 avril 2009 et de 2 % pour la période du 1^{er} mai au 31 décembre 2009.

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

Contrats de Crédit bancaires

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

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

Montant à l'origine (en M€)	Capital restant dû	Taux	Marge	Nature de la ligne	Période	Garantie
100	31,3	Euribor 3 mois	de 0,425 à 0,625%	Amortissable	2007-2013	Corporate
	50,0	Euribor 3 mois	de 0,55 à 0,675%	In fine	2007-2014	Corporate
50	15,6	Euribor 3 mois	de 0,425 à 0,625%	Amortissable	2007-2013	Corporate
	25,0	Euribor 3 mois	de 0,55 à 0,675%	In fine	2007-2014	Corporate
3,9	2,7	3,60%	n/a	Amortissable	2006-2017	Hypothèque
1,3	1,0	3,90%	n/a	Amortissable	2007-2018	Hypothèque
10	3,2	Euribor 3 mois	0,80%	Amortissable	2008-2014	Corporate
	6,0	Euribor 3 mois	0,80%	In fine	2008-2014	Corporate
10	3,7	Euribor 3 mois	1,00%	Amortissable	2009-2016	Corporate
	6,0	Euribor 3 mois	1,00%	In fine	2009-2016	Corporate
15	5,7	Euribor 3 mois	1,00%	Amortissable	2009-2014	Corporate
	9,0	Euribor 3 mois	1,00%	In fine	2009-2014	Corporate
15	5,4	Euribor 3 mois	0,65%	Amortissable	2009-2016	Corporate
	9,0	Euribor 3 mois	0,75%	In fine	2009-2016	Corporate
10	3,0	Euribor 3 mois	1,50%	Amortissable	2009-2014	Corporate
	7,0	Euribor 3 mois	1,50%	in fine	2009-2014	Corporate
20	6,0	Euribor 3 mois	1,40%	Amortissable	2009-2014	Corporate
	14,0	Euribor 3 mois	1,40%	In fine	2009-2014	Corporate

Le montant total en principal restant dû de ces crédits au 31/12/2009 est de 203.6 M€ Ces crédits sont pour l'essentiel à taux variable et ont fait l'objet d'une couverture de taux principalement sous la forme de swap de taux fixe contre taux variable.

Le coût de ces crédits s'établit en 2009, marges bancaires comprises et instruments de couvertures, à 4.5%.

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

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

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

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

L'ensemble des covenants est respecté au 31 décembre 2009.

19.2. Echéances des dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2009 Avant prise en compte des instruments financiers	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Montant au 31.12.2008
OSRA	49 000		49 000		49 000
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	658	658			1 700
Lignes de crédit utilisées	199 842	17 493	165 421	16 929	144 208
Autres emprunts	3 696	405	1 776	1 514	4 086
Dette location financement	10 341	1 430	7 564	1 347	11 705
Sous-total dettes Ets de crédit en principal	213 879	19 328	174 761	19 790	159 999
Concours bancaires					
Intérêts courus	307	307			415
Frais émission emprunts (a)	-522				-493
Total dettes Ets de crédit	213 664	19 635	174 761	19 790	159 921

(a) Les frais d'émission d'emprunt comptabilisés en diminution du poste « Part long terme des dettes financières » ont été décaissés en 2006, 2008 et 2009 et ne sont donc pas ventilés dans les échéances futures.

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

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

19.3. Echéances des redevances de location-financement

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

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 31/12/2009	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Prix de levée de l'option
Redevances location financement	11 817	1 870	5 471	918	3 557
Intérêts inclus dans redevances	1 476	441	955	79	

19.4. Ventilation endettement taux fixe / taux variable

	Montant au 31.12.2009		Montant au 31.12.2008	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
OSRA		49 000		49 000
Lignes de crédit utilisées		199 842		144 208
Swap taux fixe contre variable et CAP	180 656	-180 656	136 208	-136 208
Emprunts	3 696		4 086	
Dette location financement	8 105	2 237	9 276	2 429
Dettes Ets de crédit	192 457	21 423	149 570	10 429
Total dettes Ets de crédit	213 880		159 999	
Total	262 880		208 999	

En excluant les OSRA dont la finalité est un remboursement en actions à l'échéance et en tenant compte du montant nominal du principal de la dette couverte par des swaps, il subsiste une quotité de 10 % des dettes financières du Groupe qui portent intérêts à taux variables sans faire l'objet d'une couverture. Une augmentation hypothétique de 1 % du taux Euribor sur le niveau d'endettement à taux variable non couvert à la clôture aurait une incidence négative de 214 milliers d'euros sur le résultat net.

19.5. Endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Montant au 31.12.2008	Variation
ORA	49 000	49 000	
Intérêts courus sur ORA	658	1 700	-1 042
Dette financière brute	213 662	159 921	53 741
Titres à la juste valeur par résultat	-13 285	-2 968	-10 317
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-57 411	-56 273	-1 138
Endettement financier net	192 624	151 380	41 244
Endettement financier net (Hors ORA)	142 966	100 680	42 286

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

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

19.6. Valeur comptable et juste valeur des instruments

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

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

S'agissant des placements et des équivalents de trésorerie, la juste valeur correspond pour la plus grande partie de ces actifs à des valeurs liquidatives au 31 décembre 2009. Pour les créances clients et les dettes

fournisseurs, la juste valeur a été considérée égale à leur valeur comptable compte tenu des échéances courtes de ces instruments financiers.

	Valeur comptable	Actifs financiers à la juste valeur par le résultat	Prêts et créances au coût amorti	Passifs financiers à la juste valeur par capitaux propres	Passifs financiers au coût ou au coût amorti
Actifs financiers disponibles à la vente					
Autres actifs financiers					
Clients	4 711		4 711		
Placements	13 285	13 285			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	57 411	57 411			
Obligations remboursables en actions (OSRA)	49 658				49 658
Emprunts	213 662				213 662
Dépôts de garantie	6 209				6 209
Instruments financiers dérivés	11 616			11 616	
Dettes sur immobilisations	3 708				3 708
Fournisseurs	1 808				1 808
Autres passifs courants	6 275				6 275

20. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Montant au 31.12.2008
Dépôts de garantie	6 209	4 970

21. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Montant à la clôture
Provisions pour risques courants	235		-90	145
Provisions risques et charges	235		-90	145
Dont provisions utilisées			90	
Dont provisions non utilisées				

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

22. Dette d'impôt

(En milliers d'euros)	Dette au 31/12/2008	Augmentation	Diminution	Dette au 31/12/2009
Dettes exit tax avant actualisation	1 056		-1 056	
Effet actualisation	-34		34	
Dettes d'exit tax	1 022		-1 022	

23. Dettes sur acquisition d'immobilisations

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Montant au 31.12.2008
Dettes sur immobilisations	3 708	2 223

24. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2009	Montant au 31.12.2008
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 808	2 474
Dettes sociales	1 813	1 457
Autres dettes courantes	3 194	1 503
Produits constatés d'avance	1 268	3 833
Total autres passifs courants	8 083	9 267

25. Produits et charges locatives

Les charges opérationnelles directes occasionnées par des immeubles qui n'ont pas généré des produits locatifs au cours de la période sont de 0,4 M € et de 1,2 M € pour ceux qui ont généré des produits locatifs.

26. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
Revenus VMP monétaires <3 mois	186	881
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	815	1 959
Résultat des couvertures de taux		
Produits de trésorerie	1 001	2 840
Intérêts sur ORA	-1 491	-2 533
Intérêts sur emprunts et découverts	-3 716	-8 630
Résultat des couvertures de taux	-3 517	810
Coût de l'endettement financier brut	-8 724	-10 353
Coût de l'endettement net	-7 723	-7 513

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

27. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
Actualisation Exit tax	-34	-69
Variation juste valeur des titres de placement	365	94
Autres produits et charges financiers	331	25

28. Impôt sur les bénéfices

28.1. Charge d'impôt

Toutes les entités consolidées relèvent du régime SIIC.

28.2. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
Bénéfice avant impôts	-11 330	-6 576
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	3 777	2 192
Incidence des décalages		
Impôt sur boni de confusion		
Régime SIIC et incidence juste valeur non taxable	-3 777	-2 192
Reprise des impôts différés		
Exit tax actualisée		
Charge ou produit d'impôt		

29. Résultat par action

En nombre d'actions ou équivalent actions	Nombre émis à la clôture	Méthode du rachat d'actions après pondération
Actions en capital	1 731 998	1 723 627
Actions propres	-42 003	-41 182
BSA 2005	400 000	
OSRA	460 525	460 525
Actions gratuites 2008	7 884	4 243
Actions gratuites 2009	3 120	
Nombre d'actions après exercice	2 561 524	2 147 213

Calcul du résultat par action	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	-11 330	-6 576
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (a)	1 723 627	1 802 181
Nombre moyen pondéré d'actions auto-détenues (b)	-41 182	-60 839
Nombre moyen pondéré d'actions retenues (a-b)	1 682 445	1 741 343
Résultat par action (en euros)	-6,73	-3,78

Calcul du résultat dilué par action au 31 décembre 2009	Impact sur le résultat	Résultat cumulé	Nombre d'actions	Nombre d'actions cumulé	Résultat net par action en €
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	-11 330	-11 330	1 723 627	1 723 627	-6,57
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	-11 330	-41 182	1 682 445	-6,73
Actions dilutives au titre de l'exercice des BSA (a)	0	-11 330	0	1 682 445	-6,73
Actions gratuites dilutives	0	-11 330	4 243	1 686 688	-6,72
Actions à remettre en remboursement des ORA	1 491	-9 839	460 525	2 147 213	-4,58

Calcul du résultat dilué par action au 31 décembre 2008	Impact sur le résultat	Résultat cumulé	Nombre d'actions	Nombre d'actions cumulé	Résultat net par action en €
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	-6 576	-6 576	1 802 181	1 802 181	-3,65
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	-6 576	-60 839	1 741 343	-3,78
Actions dilutives au titre de l'exercice des BSA	0	-6 576	35 355	1 776 698	-3,70
Actions gratuites dilutives	0	-6 576	8 671	1 785 369	-3,68
Actions à remettre en remboursement des ORA	2 533	-4 043	460 525	2 245 894	-1,80

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

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
Trésorerie et équivalent de trésorerie	57 411	56 273
Concours bancaires et intérêts courus		
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	57 411	56 273

Commentaires sur le tableau des flux de trésorerie :

La ligne "charges calculées" est relative à la charge financière d'actualisation de l'exit tax (34 K€) ainsi qu'à la quote-part de charges rattachable à l'exercice et liée à l'attribution d'actions gratuites (818 K€).

La ligne "acquisition d'immobilisations" concerne principalement l'augmentation des travaux en cours (33.337 K€), les acquisitions d'immeubles (2.421 K€) et les dépenses postérieures aux acquisitions capitalisées (16.561 K€).

31. Evènements postérieurs à la clôture

Investissements

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

Financements

Au cours du premier trimestre 2010, deux nouveaux crédits bancaires ont été signés pour un montant total de 20 M€

32. Gestion des risques

- Risques liés à l'environnement économique

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

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

Stress sur la valeur du portefeuille d'actifs de 426,5 M€	Impact sur la valeur des immeubles (en M€)	Impact sur l'ANR capital dilué (en M€)	Impact sur l'ANR (en %)	Impact sur le ratio LTV (en %)	Ratio LTV (en %)
-2%	-8,5	-8,5	-3,2%	0,7%	34,3%
-5%	-21,3	-21,3	-8,1%	1,8%	35,3%

- Risques liés au marché de l'immobilier tertiaire

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

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

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

- Risques liés aux taux d'intérêt

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

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

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

- Risques liés à la liquidité

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

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

- Risques liés aux actions

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

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

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

Stress	Impact sur le cours de bourse (en €)	Impact sur capitaux propres (en M€)
-5%	-5,1	0,0
-10%	-10,2	-0,2

33. Engagements hors bilan et sûretés réelles

(En milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées	7 000	40 000
Avals et cautions reçus		
Autres engagements reçus		
Total engagements actif	7 000	40 000
Engagements donnés :		
Hypothèques et nantisements consentis	3 696	4 094
Avals et cautions, garanties donnés		
Engagements d'acquisition d'immeubles de placement	7 292	9 588
Commandes de réparation et d'entretien		
Engagements d'achats de titres		
Engagements de ventes de titres		
Autres engagements donnés		
Total engagements passif	11 084	13 682

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

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

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

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

- Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies consentis aux salariés du groupe sont constitués par des indemnités de fin de carrière versées à la date du départ à la retraite. En raison du nombre très faible de salariés et de leur prise d'emploi récente, ces indemnités ne sont pas significatives ; aucun montant n'est donc inscrit en engagement hors bilan.

- Les engagements d'acquisition au 31 décembre 2009 représentent les terrains des tranches 2 à 4 de studios du lendit (7 292 K€).

- Autres restrictions liées aux immeubles de placements :

- Des engagements de détention (pour une durée de 5 ans) ont été pris dans le cadre d'opérations placées sous le régime « 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).

34. Rémunération des mandataires sociaux

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

Avantages dirigeants (En milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
Rémunération brute	478	455
Rémunération variable	61	65
Primes d'intéressement	41	
Païement en actions (actions gratuites mandataires)	528	773
Rémunération globale	1 108	1 293

L'assemblée générale des actionnaires a voté l'attribution d'une enveloppe de 70 000 € sous forme de jetons de présence au titre de l'exercice 2009.

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

35. Effectifs

Effectifs	Cadres	Non cadres	Total
Total des effectifs	10	1	11

La société comprend onze salariés à la clôture de l'exercice et trois mandataires sociaux dirigeants.

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