

# FONCIERE PARIS FRANCE

Société Anonyme au capital de 90 279 900 Euros  
Siège social : 26 boulevard Malesherbes 75008 Paris  
414 877 118 RCS Paris

## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2007

- ATTESTATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
  
- RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL
  
- COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2007
  
- ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2007
  
- RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES RESUMES SEMESTRIELS

# ATTESTATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

## **Responsable du rapport financier semestriel**

Jean-Paul Dumortier,  
Président du conseil d'administration et directeur général

Foncière Paris France  
26, boulevard Malesherbes  
75008 Paris

## **Attestation**

J'atteste qu'à ma connaissance les comptes présentés dans le Rapport Financier Semestriel au 30 juin 2007 sont établis conformément aux normes comptables applicables et qu'ils donnent une image fidèle du patrimoine de la situation financière et du résultat du groupe Foncière Paris France, et que le rapport d'activité semestriel présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de leur exercice et de leur incidence sur les comptes semestriels, des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice et des principales transactions entre parties liées.

Fait à Paris, le 6 août 2007

Le Président du conseil d'administration  
Jean-Paul Dumortier

# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

## SOMMAIRE RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

<b>1. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2007 AU 30 JUIN 2007</b> .....	<b>6</b>
<b>1.1 Investissements</b> .....	<b>6</b>
<b>1.2 Moyens de financement</b> .....	<b>7</b>
<b>1.3 Changement de dénomination sociale</b> .....	<b>7</b>
<b>2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS</b> .....	<b>7</b>
<b>3. PATRIMOINE</b> .....	<b>8</b>
<b>4. PRESENTATION DES COMPTES</b> .....	<b>10</b>
<b>5. ACTIF NET REEVALUE (ANR)</b> .....	<b>10</b>
<b>5.1 Expertise du patrimoine</b> .....	<b>10</b>
<b>5.2 Calcul de l'ANR</b> .....	<b>10</b>
<b>6. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL</b> .....	<b>11</b>
<b>6.1 Répartition de l'actionariat</b> .....	<b>11</b>
<b>6.2 Principaux mouvements sur le capital au cours du semestre</b> .....	<b>11</b>
<b>6.3 Valeurs mobilières donnant accès au capital</b> .....	<b>11</b>
<b>6.4 Autocontrôle, contrat de liquidité</b> .....	<b>12</b>
<b>7. PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE</b> .....	<b>12</b>
<b>8. DEVELOPPEMENT DURABLE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE</b> .....	<b>13</b>
<b>9. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES</b> .....	<b>13</b>
<b>10. RESULTAT SOCIAL</b> .....	<b>13</b>
<b>11. EVENEMENTS POST-CLOTURE</b> .....	<b>13</b>
<b>12. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2007</b> .....	<b>13</b>
<b>13. MARCHE</b> .....	<b>13</b>

## SOMMAIRE COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

I - Bilan consolidé au 30 juin 2007 .....	15
II - Compte de résultat consolidé (1 <sup>er</sup> janvier au 30 juin 2007 ) .....	16
III - Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2007 .....	17
IV - Tableau de variation des capitaux propres .....	18

## SOMMAIRE DE L'ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

<b>I. Informations générales</b> .....	<b>19</b>
<b>II Faits caractéristiques</b> .....	<b>19</b>
<b>III. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés</b> .....	<b>19</b>
<b>IV. Bases de préparation, d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations</b> .....	<b>19</b>
<b>V. Principes, règles et méthodes comptables</b> .....	<b>20</b>
<b>5.1 Méthodes de consolidation</b> .....	<b>20</b>
<b>5.2 Période de consolidation</b> .....	<b>20</b>
<b>5.3 Opérations réciproques</b> .....	<b>20</b>
<b>5.4 Regroupements d'entreprises</b> .....	<b>20</b>
<b>5.5 Immobilisations incorporelles</b> .....	<b>20</b>
<b>5.6 Immeubles de placement (IAS 40)</b> .....	<b>20</b>
<b>5.7 Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement</b> .....	<b>21</b>
<b>5.8 Immobilisations corporelles</b> .....	<b>21</b>
<b>5.9 Dépréciation des écarts d'acquisition et des immobilisations</b> .....	<b>21</b>
<b>5.10 Créances clients et autres débiteurs</b> .....	<b>21</b>
<b>5.11 Actifs financiers</b> .....	<b>21</b>
5.11.1 Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance .....	21
5.11.2 Actifs financiers disponibles à la vente.....	22
5.11.3 Prêts et créances .....	22
5.11.4 Instruments financiers dérivés actifs .....	22
5.11.5 Actifs financiers à la juste valeur par résultat .....	22
5.11.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	22
<b>5.12 Capitaux propres</b> .....	<b>23</b>
5.12.1 Titres d'autocontrôle.....	23
5.12.2 Bons de souscription d'actions.....	23
5.12.3 Options de souscription d'actions.....	23
5.12.4 Actions gratuites.....	23
5.12.5 Titres donnant accès au capital - Délégations au Conseil d'administration.....	23
<b>5.13 Emprunts obligataires subordonnés remboursables en actions (OSRA)</b> .....	<b>23</b>
<b>5.14 Dettes financières</b> .....	<b>23</b>
<b>5.15 Dépôts de garantie reçus des preneurs</b> .....	<b>24</b>
<b>5.16 Fournisseurs</b> .....	<b>24</b>
<b>5.17 Impôts</b> .....	<b>24</b>
5.17.1 Régime SIIC.....	24
5.17.2 Impôts différés.....	25
<b>5.18 Provisions</b> .....	<b>25</b>
<b>5.19 Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés</b> .....	<b>25</b>
<b>5.20 Revenus locatifs</b> .....	<b>25</b>
<b>5.21 Produits et charges locatives</b> .....	<b>25</b>
<b>5.22 Autres produits et charges sur immeubles</b> .....	<b>25</b>

5.23	Résultat par action.....	25
5.24	Présentation des états financiers.....	26
5.25	Information sectorielle.....	26
5.26	Gestion des risques.....	26
5.26.1	Risque de marché.....	26
5.26.2	Risque de contrepartie.....	26
5.26.3	Risque de liquidité.....	26
5.26.4	Risque de taux.....	26
VI.	<b>Périmètre de consolidation</b> .....	27
6.1	Périmètre et méthodes de consolidation au 30 juin 2007.....	27
6.2	Variations de périmètre.....	27
VII	<b>Immobilisations incorporelles</b> .....	27
VIII	<b>Immobilisations corporelles</b> .....	28
IX.	<b>Immeubles de placement</b> .....	28
X.	<b>Instruments financiers dérivés</b> .....	28
XI.	<b>Autres actifs non courants</b> .....	29
XII.	<b>Créances clients</b> .....	29
XIII.	<b>Autres actifs courants</b> .....	29
XIV.	<b>Actifs financiers évalués à leur juste valeur par résultat</b> .....	29
XV.	<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b> .....	30
XVI.	<b>Capitaux propres consolidés</b> .....	30
XVII.	<b>Dettes financières</b> .....	31
17.1	Variation des dettes financières.....	31
17.2	Echéances des dettes financières.....	32
17.3	Echéances des redevances de location-financement.....	32
17.4	Ventilation endettement taux fixe / taux variable.....	32
17.5	Endettement financier net.....	33
XVIII	<b>Dépôts de garantie</b> .....	33
XIX.	<b>Dettes d'impôt</b> .....	33
XX.	<b>Dettes sur acquisition d'immobilisations</b> .....	33
XXI.	<b>Autres passifs courants</b> .....	34
XXII.	<b>Revenus nets des immeubles</b> .....	34
XXIII.	<b>Coût de l'endettement financier net</b> .....	34
XXIV.	<b>Autres produits et charges financiers</b> .....	34
XXV.	<b>Impôt sur les bénéfices</b> .....	35
XXVI.	<b>Rapprochement de la charge d'impôt</b> .....	35
XXVII.	<b>Résultat par action</b> .....	35
XXVIII.	<b>Détail de certains postes du tableau des flux de trésorerie</b> .....	37
XXIX.	<b>Evènements postérieurs à la clôture</b> .....	37
XXX.	<b>Engagements hors bilan et sûretés réelles</b> .....	37
XXXI.	<b>Rémunération des mandataires sociaux</b> .....	38
XXXII.	<b>Effectifs</b> .....	38
	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS RESUMES SEMESTRIELS</b> .....	40

# RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

---

Le Conseil d'administration de la Société a arrêté les comptes au 30 juin 2007, lors de sa réunion en date du 6 août 2007.

## **1. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE DU 1ER JANVIER 2007 AU 30 JUIN 2007**

### **1.1 Investissements**

- La Société a procédé, le 30 juin 2007, à l'acquisition de la totalité des parts de 3 sociétés civiles immobilières, chacune détenant un immeuble ;

- la SCI 738 Kermen (anciennement dénommée Imefa 15) qui détient un immeuble de bureaux sis au 738 rue Yves Kermen, à Boulogne Billancourt (92100), d'une superficie d'environ 3.968 m<sup>2</sup>, pour un montant de 6 M€ droits et frais inclus.
- la SCI 54 Leclerc (anciennement dénommée Imefa 28) qui détient un immeuble de bureaux sis au 54/56 avenue du Général Leclerc, à Boulogne Billancourt (92100), d'une superficie d'environ 3.790 m<sup>2</sup>, pour un montant de 1,7 M€ droits et frais inclus.
- la SCI 19 Leblanc (anciennement dénommée Imefa 31) qui détient un immeuble de bureaux sis à 19-29 rue Leblanc, PARIS (75015) d'une superficie d'environ 5.632 m<sup>2</sup>, pour un montant de 15,2 M€ droits et frais inclus.

- La Société a également procédé au cours du premier semestre à l'acquisition directe de 2 immeubles :

- un immeuble de bureaux et activités, situé 14, rue des Frères Caudron, 78140 Vélizy, d'une superficie d'environ 3.530 m<sup>2</sup>, pour un montant de 4,5 M€ droits et frais inclus,
- un immeuble de bureaux et activités, situé au 29 rue Emile Cordon, 93400 Saint Ouen, d'une superficie d'environ 2.750 m<sup>2</sup>, pour un montant de 2,6 M€ droits et frais inclus,

- d'un droit au bail à construction portant sur un immeuble achevé de bureaux et activités, situé au 9-11 rue Robert de Flers, 75015 Paris, d'une superficie d'environ 5.595 m<sup>2</sup>, pour un montant de 12,6 M€ droits et frais inclus,

- ainsi que d'un contrat de crédit bail immobilier portant sur plusieurs lots de copropriété d'un ensemble immobilier situé au 30 avenue Carnot, 91300 Massy, d'une superficie de 1.753 m<sup>2</sup> pour un montant de 5,1 M€ HT, droits et frais inclus.

- La Société a par ailleurs signé 3 promesses de vente, portant sur l'acquisition de 3 nouveaux actifs immobiliers pour un montant total de 21,3 M€ :

- le 1<sup>er</sup> février 2007, portant sur un terrain auquel est attaché le droit de construire 48.250 m<sup>2</sup> SHON situé à Saint Denis (93).
- le 2 mai 2007, portant sur un immeuble de 9.449 m<sup>2</sup> utiles situé à Argenteuil (95).
- le 3 mai 2007, portant sur un immeuble de 3.436 m<sup>2</sup> utiles situé à Montreuil (93).

La Société a versé au titre de ces 3 promesses, des indemnités d'immobilisation pour un total de 1,0 M€

## 1.2 Moyens de financement

La Société a procédé à diverses opérations sur son capital dans le courant du mois d'avril 2007, lui ayant permis de lever 141 M€ de nouveaux fonds propres, dans les conditions et aux dates suivantes :

- l'augmentation du capital de la Société d'un montant nominal total de 38.500.000 euros par émission de 770.000 actions nouvelles, à un prix unitaire de souscription de 130 euros, prime d'émission incluse de 80 euros, mise en œuvre le 26 mars 2007 ;
- une faculté d'extension permettant l'émission d'un nombre maximum supplémentaire de 115.500 actions nouvelles, mise en œuvre le 10 avril 2007 ;
- l'émission d'un nombre maximum de 201.922 actions nouvelles, au prix de souscription unitaire de 130 euros, prime d'émission incluse de 80 euros, soit une augmentation de capital d'un montant nominal total de 10.096.100 euros, réservée à des personnes nommément désignées, mise en œuvre le 26 mars 2007.

Ces opérations ont eu pour effet de porter le capital social de la Société de 18.986.200 euros à 73.357.300 euros, divisé en 1.467.146 actions d'une valeur nominale de 50 euros.

En outre, lors de sa réunion du 2 mai 2007, le Conseil d'administration a constaté que le remboursement d'un nombre total de 338.452 OSRA avait été demandé et que ledit remboursement donnait lieu, en conséquence, à une augmentation du capital de la Société, par émission d'un nombre total de 338.452 actions nouvelles, d'une valeur nominale de 50 euros chacune, soit un montant nominal total de 16.922.600 euros, portant ainsi le capital de la Société de 73.357.300 euros à 90.279.900 euros.

La Société dispose par ailleurs d'une ligne de crédit autorisée, et non tirée au 30 juin 2007, de 50 M€. Cette ligne de crédit autorisée a été mobilisée début juillet 2007 pour sa totalité.

Dans ces conditions, la trésorerie disponible de la société pour la réalisation de son programme d'investissement futur, après réalisation de deux nouvelles acquisitions d'un montant de 9 M€ opérées courant juillet 2007, ressort aux environs de 100 M€.

## 1.3 Changement de dénomination sociale

La Société a changé par décision de l'assemblée générale du 16 mars 2007, sa dénomination sociale (anciennement Société Foncière Paris Ile de France) en Foncière Paris France.

## **2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS**

L'activité locative se situe dans un contexte de marché bien orienté avec une légère reprise des valeurs locatives et une indexation des revenus locatifs qui sera assez importante au cours de l'exercice 2007.

Dans ce contexte, la société connaît une progression de ses revenus locatifs sur le patrimoine existant au 31/12/2006 avec un impact prévu en année pleine de +5.1 % sur la base de la situation locative telle qu'existante au 30 juin 2007.

Compte tenu de la mise en œuvre d'une politique d'investissement importante, la progression du chiffre d'affaires est très importante, 9.2 M€ contre 3.9 M€ pour le 1<sup>er</sup> semestre de l'an dernier (+133 %) traduisant ainsi la croissance du portefeuille.

Le rendement locatif brut global du portefeuille existant au 30 juin 2007, revenu brut locatif annualisé de 25 M€ sur la valeur liquidative du portefeuille 371.1 M€ telle qu'établie par les experts indépendants s'établit à 6.7 %, sur la base de la situation de vacance connue ou anticipée sur ce même portefeuille.

La société n'a pas connu au cours du premier semestre de rotation significative de ses locataires et n'anticipe pas d'ici la fin de l'année une évolution notable de son taux de vacance qui reste actuellement très faible (environ 2%).

La société a signé un bail avec un opérateur de « Data Center », de 12 ans fermes pour l'immeuble Mediacom II situé à Saint Denis qui fera l'objet au cours des prochains mois de travaux de transformation en « Data Center ».

La société a par ailleurs renouvelé dans de bonnes conditions financières un certain nombre de baux avec des locataires existants ou de nouveaux (notamment immeuble le Forum, rue d'Enghien Paris 10<sup>ième</sup>), et a reçu fin juin une notification de congé à effet 30 juin 2008 de la part du locataire de l'immeuble Rueil 250.

Concernant les nouveaux développements, la société a déposé courant juin deux demandes de permis de construire :

- la première portant sur la première tranche du programme « les studios du Lendit » situé à Saint Denis (93), à savoir la réalisation de deux immeubles d'activité d'environ 14 000 m<sup>2</sup> (principalement des studios de télévision) et un immeuble de bureaux de 7 000 m<sup>2</sup> ;
- la seconde portant sur la réalisation d'un immeuble de bureaux HQE - énergie zéro situé dans la ZAC Montjoie à Saint Denis (93) d'une surface d'environ 4 500 m<sup>2</sup>.

### 3. PATRIMOINE

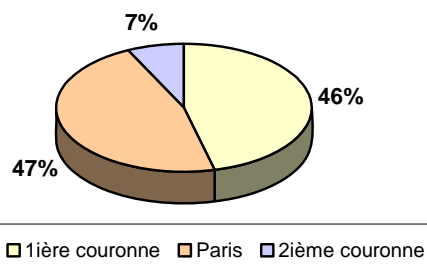
La société détient directement ou indirectement le patrimoine suivant au 30 juin 2007 :

Liste des immeubles détenus au 30/06/2007 par zone géographique		Surface bureaux	Surfaces activités et autres	Nbre de parkings		Surfaces totales (hors parkings)	Propriétaire
Nom immeuble	Adresse			extérieurs	couverts		
<b>-Paris</b>							
Paradis	- Cité Paradis - 8 cité Paradis - 75010 Paris	2 056	145	3	10	2 201	FPF
Le Forum	- 16-22 rue d'Enghien 75010 Paris	1 120			7	1 120	FPF
Sequoia	- 27 rue des petites écuries 75010 Paris	3 110	752	60		3 862	FPF
Le Linois	- 23 rue Linois 75015 Paris	5 525			90	5 525	FPF
Mercure 3	- 9-11 Robert de Flers 75015 Paris	2 378	3 217		98	5 595	FPF
Le Ponant	- 19-29 rue Leblanc 75015 Paris	5 457	175		78	5 632	SCI IMEFA 31
Le Rez de Pereire	- 253 Boulevard Pereire 75017 Paris	6 926	189		100	7 115	Crédit-bail
La Bellevilloise	- 19 et 21 rue Boyer 75020 Paris	2 480				2 480	SARL Maison Commune
	<b>Sous-total Paris</b>	<b>29 052</b>	<b>4 478</b>	<b>3</b>	<b>443</b>	<b>33 530</b>	<b>22%</b>
<b>-1ère couronne</b>							
Leclerc	- 54-56 avenue du Général Leclerc 92513 Boulogne Cedex	3 712	78		90	3 790	SCI IMEFA 28
Kermen	- 738 rue Yves Kermen 92100 Boulogne Billancourt	3 968			100	3 968	SCI IMEFA 15
Rueil 250	- 250 route de l'Empereur - 92500 Rueil Malmaison	14 945	8 800	298	232	23 745	FPF
Orion	- Tour Orion - 10/14 rue de Vincennes - 93100 Montreuil	12 205			232	12 205	FPF
Cap Gaillard	- 34 rue Gaston Lauriau 93100 Montreuil		5 167	38		5 167	FPF
Cap La Rochette	- 72-74 avenue Gambetta 93170 Bagnolet		5 126	40		5 126	FPF
Cités	- 17-19 Guyard Delalain 93300 Aubervilliers		1 672			1 672	FPF
Mediacom 1	- 43 rue du Landy - 93200 Saint Denis	793	2 894	20		3 687	SCI 43 rue du Landy
Le Double Pont	- 81 à 83 avenue Aristide Briand 93240 Stains	1 860	5 264	50		7 124	FPF
Mediacom 2	- 198 avenue du Président Wilson 93200 Saint Denis		5 258			5 258	SCI 43 rue du Landy
Cordon	- 29 rue Emile Cordon 93400 Saint Ouen	380	2 370	10		2 750	FPF
Pantin Manufacture	- 140 avenue Jean Lolive 93500 Pantin	6 070			131	6 070	FPF
Les Ellipses	- 3/5 chemin de Presles - 94410 Saint Maurice	9 341	795		250	10 136	SCI Chemin de Presles
	<b>Sous-total 1ère couronne</b>	<b>53 274</b>	<b>37 424</b>	<b>456</b>	<b>1 035</b>	<b>90 698</b>	<b>61%</b>
<b>-2ème couronne</b>							
Caudron 14	- 14 rue des Frères Caudron 78140 Vélizy	1 980	1 550	25	75	3 530	FPF
Le Rond Point	- 7 bis avenue Roger Hennequin 78190 Trappes	1 549	3 225	100		4 774	FPF
Le Balcon	- 281 et 283 boulevard John Kennedy 91100 Corbeil	1 950	2 017			3 967	FPF
Serience	- 30, avenue Carnot 91300 Massy	1 753	145		30	1 898	Crédit-bail
La Rachée	- Allée du 6 Juin 1944 - 91410 Dourdan	651	6 206	50		6 857	FPF
Le Lancenet	- 8-10 rue des Lances 94310 Orly		2 464	20		2 464	FPF
Immonord	- 3 Allée Hector Berlioz 95130 Franconville	1 807			40	1 807	FPF
	<b>Sous-total 2ème couronne</b>	<b>9 690</b>	<b>15 607</b>	<b>195</b>	<b>145</b>	<b>25 297</b>	<b>17%</b>
	<b>TOTAL Groupe FPF</b>	<b>92 016</b>	<b>57 509</b>	<b>654</b>	<b>1 623</b>	<b>149 525</b>	<b>100%</b>

Ce patrimoine se répartit en valeur comme suit, en fonction des localisations géographiques et de la nature des actifs.

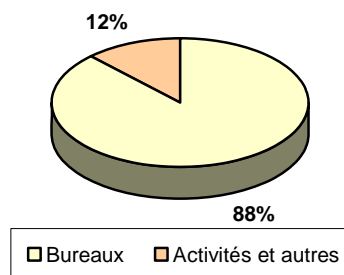
**Répartition géographique des actifs (en valeur)**

Localisation	Nombre immeubles	Valeur	%
1ière couronne	13	171,1	46%
Paris	8	172,8	47%
2ième couronne	7	27,2	7%
<b>TOTAL</b>	<b>28</b>	<b>371,1</b>	<b>100%</b>



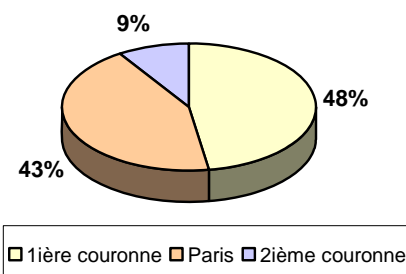
**Répartition par type d'actif du patrimoine par valeurs d'expertises**

Typologie d'actifs	Nombre d'immeubles	Valeur	%
Bureaux	16	326,2	88%
Activités et autres	12	44,9	12%
<b>TOTAL</b>	<b>28</b>	<b>371,1</b>	<b>100%</b>



Il génère les revenus suivants :

Localisation	Nombre immeubles	Loyers (en M€)	%
1ière couronne	13	11,9	48%
Paris	8	10,8	43%
2ième couronne	7	2,3	9%
<b>TOTAL</b>	<b>28</b>	<b>25,0</b>	<b>100%</b>



#### **4. PRESENTATION DES COMPTES**

La Société présente des comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2007.

Le comparatif est au 31 décembre 2006 (dernier exercice clos) pour le bilan et au 30 septembre 2006 (1<sup>er</sup> semestre du précédent exercice) pour le compte de résultat.

La croissance de la société est importante depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, et se traduit par une évolution très significative de certains postes d'actif et du passif du bilan ainsi que des postes du compte de résultat.

Dans ces conditions, une analyse comparative avec l'exercice précédent est assez peu pertinente.

Le chiffre d'affaires ressort à 9.2 M€ dégageant un résultat opérationnel courant de 7.4 M€, contre respectivement 3.9 M€ et 3 M€ sur le comparatif 2006.

Le résultat net s'établit à 25.3 M€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2007 contre 9.6 M€ au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2006.

Les comptes consolidés résumés sont établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Les méthodes comptables appliquées par le groupe sont identiques à celles utilisées lors de l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2006.

#### **5. ACTIF NET REEVALUE (ANR)**

##### **5.1 Expertise du patrimoine**

Le patrimoine du groupe a fait l'objet d'une évaluation semestrielle réalisée par des experts immobiliers indépendants, CB Richard Ellis Valuation et Atis Real Expertise.

La valeur d'expertise de liquidation (ou hors droits) ressort à 371.1 M€ et celle dite de reconstitution (ou droits inclus) ressort à 394 M€.

La valeur d'expertise de liquidation est la valeur utilisée par l'entreprise pour ses comptes consolidés et le calcul de la variation de juste valeur opérée sur les comptes.

##### **5.2 Calcul de l'ANR**

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

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

L'ANR de reconstitution correspond à l'ANR de liquidation auquel a été ajouté un montant représentant 6.20% de la valeur économique des actifs immobiliers qui correspond aux frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires et frais annexes).

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

<b>ANR en Millions d'€</b>	<b>30/06/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Capitaux propres consolidés	260	61
Obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA)	49	85
Coupon couru sur OSRA	0	3
<b>ANR de liquidation</b>	<b>310</b>	<b>148</b>
Droits de mutation, honoraires et frais annexes	23	16
<b>ANR de reconstitution</b>	<b>332</b>	<b>164</b>
Nombre d'actions totalement diluées hors autocontrôle	2 264 335	1 176 343
<b>ANR de liquidation par action (en €)</b>	<b>136,7</b>	<b>126,0</b>
<b>ANR de reconstitution par action (en €)</b>	<b>146,8</b>	<b>139,2</b>

## **6. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL**

### **6.1 Répartition de l'actionnariat**

Au 30 juin 2007, l'actionnariat de la société s'établit comme suit :

<b>Principaux actionnaires</b>	<b>30 juin 2007</b>		<b>31 décembre 2006</b>	
	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote
Predica	256 361	14,20%	1	0,00%
Forum European Realty Income	209 237	11,59%	58 862	15,50%
Sas Holding Wilson 250	187 634	10,39%	126 097	33,21%
Axa	115 385	6,39%	0	0,00%
Banque Populaire Rives de Paris	58 862	3,26%	58 862	15,50%
Neuflyze Vie	53 846	2,98%	0	0,00%
Autres actionnaires	922 485	51,09%	133 545	35,17%
Autocontrôle	1 788	0,10%	2 358	0,62%
<b>Total</b>	<b>1 805 598</b>	<b>100,00%</b>	<b>379 725</b>	<b>100,00%</b>

### **6.2 Principaux mouvements sur le capital au cours du semestre**

La société a procédé aux augmentations de capital décrites au 1.2, lesquelles se sont traduites par l'émission de 1 425 874 nouvelles actions et un montant de nouveaux fonds propres nets de 173 M€ dont 137 M€ issus des émissions d'actions en numéraire et 36 M€ issus du remboursement en actions des OSRA précédemment émises.

### **6.3 Valeurs mobilières donnant accès au capital**

Au 30 juin 2007, la Société a émis les valeurs mobilières suivantes pouvant donner accès au capital :

Titres et autres valeurs mobilières pouvant donnant accès au capital de la Société	nbre d'actions potentielles
Obligations remboursables en actions (ORA)	460 525
Options de souscription d'actions	10 000
Bons de souscription d'actions (BSA)	400 000
Actions gratuites	10 000
<b>Total</b>	<b>880 525</b>

#### 6.4 Autocontrôle, contrat de liquidité

La société a signé le 1<sup>er</sup> juin 2007 un contrat de liquidité avec la société Invest Securities, conforme à la charte de déontologie de l'AFEI et a affecté au 30 juin 2007 une somme de 750 000 € au fonctionnement de ce contrat.

La société détenait 1 788 de ses propres actions valorisées pour un montant de 229 K€.

### 7. PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE

Les principaux risques auxquels la Société peut être confrontée au cours du second semestre 2007 sont principalement les suivants :

➤ Risque de taux financier

La valeur des actifs de la Société est influencée généralement par le niveau des taux d'intérêts. Une augmentation des taux d'intérêts, en particulier si elle s'avérait significative et durable sur la partie long terme de la courbe des taux, pourrait avoir un impact sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de rendement appliqués par le marché et les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage tertiaire sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts.

Une hausse des taux court terme et long terme se traduirait également par un coût plus élevé des nouveaux financements externes (notamment charges financières des dettes bancaires) pour la réalisation de nouveaux investissements immobiliers.

La société dispose au 30 juin 2007 d'un endettement bancaire limité représentant 103 M€ qui est principalement en taux variable, basé sur l'Euribor 3 mois. La société a eu recours en début d'année 2007 à des instruments de couverture de type swap de taux fixe contre taux variable et a couvert l'intégralité de ses lignes à taux variable.

La société estime qu'une hausse des taux est susceptible de remettre en cause les principaux critères de sa stratégie d'acquisition actuelle si celle-ci devenait supérieure à 75 bp par rapport au niveau actuel, ce qui n'est pas le consensus de place pour les 6 prochains mois.

Au-delà de ce niveau, la Société pourrait être amenée à reconsidérer ses critères d'acquisition (prix et rendements locatifs), le rythme d'amortissement de ses crédits et le niveau du ratio Loan To Value qu'elle entend respecter.

➤ Risque de compression des taux de capitalisation immobiliers

La tendance actuelle du marché immobilier est à une baisse des taux de capitalisation immobilier, utilisés notamment pour déterminer les prix d'acquisition et les valeurs de marché des actifs immobiliers. Une baisse de ces taux se traduit par une inflation des valeurs de transaction et une perspective de rendement plus faible (rapport des loyers sur prix d'acquisition) pour le futur.

La société détermine en interne un certain nombre d'objectifs de rendement locatif chaque année suivant les différents produits qu'elle recherche à acquérir. Une baisse trop rapide des taux de capitalisation immobilier pourrait l'amener à ne plus trouver la quantité d'actifs au prix souhaité par elle sur le marché et compromettre sa politique d'acquisition.

## **8. DEVELOPPEMENT DURABLE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE**

Au plan environnemental, notre société exerce une activité de détention en vue de leur location d'actifs immobiliers et effectue des travaux de construction.

L'activité actuelle qui consiste à donner à bail, est essentiellement financière et n'est pas visée par les prescriptions de l'article L225.102.1 du code de commerce et du décret 2002-221 du 20 février 2002 relatif aux différentes informations à donner en matière environnementale (consommations de ressources, eau, matière premières, énergie, .. rejets dans l'eau, l'air, le sol et les déchets, mesures prises pour limiter les atteintes à l'environnement, les provisions et garanties pour risque en matière environnementale).

Dans le cadre de réalisations de constructions, la société intègre l'essentiel des problématiques environnementales actuelles (développement durable, économie d'énergie, etc.) dans le cahier des charges qu'elle demande de réaliser à ses prestataires et intervenants.

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

## **9. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES**

La société a mis fin au contrat de liquidité tripartite, qui la liait à Holding Wilson 250. Aucune autre transaction avec des parties liées n'est intervenue sur le semestre.

## **10. RESULTAT SOCIAL**

Le résultat social de la société mère s'établit au 30 juin 2007 à 1.7 M€ sur la base d'un chiffre d'affaires réalisé de 7.8 M€, contre respectivement 2.4 M€ et 0.9M€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2006.

## **11. EVENEMENTS POST-CLOTURE**

Au cours du mois de juillet 2007, la société a procédé à l'acquisition de 2 nouveaux actifs pour un montant total de 9 M€ et a signé plusieurs promesses portant sur l'acquisition d'une vingtaine de millions d'euros supplémentaires.

## **12. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2007**

La Société entend poursuivre d'ici la fin 2007 son programme d'investissements en utilisant sa connaissance des marchés immobiliers sur les cibles correspondant à sa stratégie.

L'objectif reste toujours d'acquérir des actifs immobiliers pour un montant total d'environ 200 millions d'euros sur l'année civile 2007. Pour ce faire, elle mobilisera au besoin, les fonds propres dont elle dispose suite au résultat des augmentations de capital réalisées en avril 2007, et aura recours, si nécessaire à de l'endettement bancaire.

## **13. MARCHE**

L'environnement de la Société demeurera très concurrentiel sur la fin de l'année 2007 car l'offre de capitaux prêts à s'investir dans l'immobilier excède encore le montant des biens disponibles.

Le segment des actifs d'une valeur de 3 à 50 millions d'euros sur lequel se positionne pour l'essentiel notre société reste toutefois moins recherché que les immeubles plus importants que visent les grandes institutions classiques et la plupart des fonds d'investissement immobilier. Les petits immeubles (à moins de 5 millions d'euros) font l'objet d'une demande croissante de la part de particuliers.

Les principaux concurrents de notre société sur le marché sont quelques fonds spécialisés qui ont une bonne expérience des locaux d'activités et des zones tertiaires de la région parisienne. Trois ou quatre intervenants de ce type peuvent être dénombrés. Quelques sociétés foncières SIIC de taille moyenne ont également un "focus" proche de notre Société.

## COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2007

## I - Bilan consolidé au 30 juin 2007

<b>ACTIF (En milliers d'euros)</b>	<b>Notes</b>	<b>30.06.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>Actifs non courants :</b>			
Immobilisations incorporelles	7	46	8
Immobilisations corporelles	8	1 292	337
Immeubles de placement	9	371 120	250 120
Instruments financiers dérivés	10	2 140	
Actifs financiers non courants	11	290	117
<b>Total actifs non courants</b>		<b>374 888</b>	<b>250 582</b>
<b>Actifs courants :</b>			
Créances clients	12	3 532	2 435
Autres actifs courants	13	4 250	11 559
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	14	3 000	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	130 956	7 544
<b>Total actifs courants</b>		<b>141 738</b>	<b>21 538</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>516 626</b>	<b>272 120</b>

<b>PASSIF (En milliers d'euros)</b>	<b>Notes</b>	<b>30.06.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>Capitaux propres :</b>			
Capital		90 280	18 986
Primes		108 980	6 952
Autres réserves		33 773	15 440
Réévaluation des instruments financiers		2 140	
Titres d'autocontrôle		-239	-294
Résultat part du groupe		25 279	19 558
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	16	<b>260 213</b>	<b>60 642</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>260 214</b>	<b>60 642</b>
<b>Passifs non courants :</b>			
Obligations remboursables en actions (OSRA)	17	49 000	85 011
Part à long terme des dettes financières	17	105 188	105 878
Dépôts de garantie	18	4 867	3 323
Provisions			
Impôts différés			
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)	19	1 975	1 941
Autres passifs non courants			
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>161 030</b>	<b>196 153</b>
<b>Passifs courants :</b>			
Part à court terme des dettes financières	17	9 969	7 656
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	17	323	2 574
Dettes d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC)	19	1 040	1 022
Dettes sur immobilisations	20	76 578	
Autres passifs courants	21	7 472	4 071
<b>Total des passifs courants</b>		<b>95 382</b>	<b>15 324</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>516 626</b>	<b>272 120</b>

## II - Compte de résultat consolidé au 30 juin 2007

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 30 juin 2007

En milliers d'euros	Notes	30.06.2007 (6 mois)	30.09.2006 (6 mois)
Revenus locatifs		9 206	3 952
Produits et charges locatives			
Autres produits et charges sur immeubles			
<b>Revenus nets des immeubles</b>	22	<b>9 206</b>	<b>3 952</b>
Autres produits de l'activité			
Achats consommés			
Charges de personnel		-875	-186
Charges externes		-857	-688
Impôts et taxes		-254	-93
Dotation aux amortissements et provisions		-39	-31
Autres produits et charges d'exploitation		191	0
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>7 372</b>	<b>2 954</b>
Résultat des cessions d'immeubles de placement			
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	9	20 738	3 185
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>28 110</b>	<b>6 139</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		1 291	312
Coût de l'endettement financier brut		-4 067	-762
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	23	<b>-2 776</b>	<b>-450</b>
Autres produits et charges financiers	24	-51	-64
Charge ou produit d'impôt	25	-4	4 013
<b>Résultat net</b>		<b>25 279</b>	<b>9 638</b>
Part du groupe		25 279	9 637
Intérêts minoritaires		0	0
<b>Résultat par action en euros</b>	27	<b>25,57</b>	<b>25,43</b>
<b>Résultat dilué par action en euros</b>	27	<b>16,59</b>	<b>8,69</b>

### III - Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2007

En milliers d'euros	Notes	30.06.2007 (6 mois)	30.09.2006 (6 mois)
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>		<b>25 279</b>	<b>9 637</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions		17	19
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		-20 738	-3 185
Charges calculées (actualisation, IFRS 2)		372	64
Résultat sur cessions d'actifs			
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier</b>		<b>4 930</b>	<b>6 535</b>
Coût de l'endettement financier net		2 776	450
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		4	-4 013
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier (A)</b>		<b>7 710</b>	<b>2 972</b>
Impôts courants et Exit tax versée (B)		-4	
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		7 195	-349
<b>Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B + C)</b>		<b>14 901</b>	<b>2 623</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-23 361	-35 594
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles			
Acquisition d'immobilisations financières			
Cession d'immobilisations financières, nets d'impôts			
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	28	-20 720	-10 682
Variation des dettes sur achat d'immobilisations	20	22 975	-2 000
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-61	-3
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)</b>		<b>-21 167</b>	<b>-48 279</b>
Augmentation et réduction de capital	16	137 311	
Achats et reventes d'actions propres		96	-247
Dividende payé (actionnaires de la sté mère et minoritaires)		-1 587	
Encaissements liés aux OSRA et BSA			34 004
Encaissements liés aux emprunts			
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-704	-1 182
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-5 444	279
Autres flux liés aux opérations de financement			
<b>Flux nets de trésorerie lié aux opérations de financement (F)</b>		<b>129 672</b>	<b>32 854</b>
<b>Variation de la trésorerie nette (D + E + F)</b>		<b>123 406</b>	<b>-12 802</b>
<b>Trésorerie ouverture</b>		<b>7 544</b>	<b>32 969</b>
<b>Trésorerie clôture</b>	28	<b>130 948</b>	<b>20 169</b>

#### IV – Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Autres réserves	Actions propres	Instruments Financiers dérivés	Résultat groupe	Total part groupe	Intérêts mino-ritaires	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres 31 mars 2006</b>	<b>18 986</b>	<b>18 551</b>	<b>0</b>		<b>3 820</b>	<b>41 357</b>	<b>0</b>	<b>41 357</b>
Affectation résultat non distribué		3 820			-3 820			
Variation liée au résultat					9 636	9 636	0	9 636
Actions Propres			-245			-245		-245
Résultat de cession d'actions propres		-2			2			
<b>Capitaux propres 30 septembre 2006</b>	<b>18 986</b>	<b>22 369</b>	<b>-245</b>		<b>9 637</b>	<b>50 748</b>	<b>0</b>	<b>50 748</b>
Variation liée au résultat					19 580	19 580	0	19 580
Actions gratuites		21			-21			
Actions Propres			-294			-294		-294
Résultat de cession d'actions propres		1			-1			
<b>Capitaux propres 31 décembre 2006</b>	<b>18 986</b>	<b>22 393</b>	<b>-294</b>	<b>0</b>	<b>19 558</b>	<b>60 643</b>	<b>0</b>	<b>60 643</b>
Dividende					-1 587	-1 587		-1 587
Affectation résultat non distribué		17 970			-17 970			
Variation liée au résultat					25 640	25 640	0	25 640
Augmentation de capital	54 371	82 939				137 311		137 311
Remb. OSRA en actions	16 923	19 089				36 011		36 011
Actions gratuites		321			-321			
Instruments financiers dérivés				2 140		2 140		2 140
Actions Propres			55			55		55
Résultat de cession d'actions propres		41			-41			
<b>Capitaux propres 30 juin 2007</b>	<b>90 280</b>	<b>142 752</b>	<b>-239</b>	<b>2 140</b>	<b>25 279</b>	<b>260 213</b>	<b>1</b>	<b>260 213</b>

## V - Annexe aux comptes consolidés semestriels résumés Période du 1er janvier au 30 juin 2007

### I. Informations générales

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

La Société Foncière Paris France est cotée sur Euronext depuis le 27 mars 2006. Elle a opté pour le régime des Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) depuis le 1er avril 2006.

### II. Faits caractéristiques

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

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

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

La Société a acquis 7 nouveaux immeubles dont 3 indirectement par l'acquisition de trois sociétés immobilières. Elle a par ailleurs poursuivi son investissement relatif à la création d'un parc d'activités dédié à l'audiovisuel et au multimédia à Saint Denis (Studios du Lendit) et a déposé en juin, une demande de permis de construire relative à la première tranche de ce projet. Elle a également déposé en juin, une demande de permis de construire concernant un immeuble de bureaux de 4500 m<sup>2</sup> situé dans la Zac Montjoie à Saint Denis.

### III. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

Les états financiers intermédiaires du premier semestre 2007 résumés portant sur la période de 6 mois close au 30 juin 2007 du groupe FPF ont été préparés conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour l'établissement des états financiers annuels et doivent donc être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2006.

Les comptes semestriels sont établis suivant les mêmes principes qu'au 31 décembre 2006.

Les nouvelles normes et les interprétations entrées en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 n'ont pas eu d'impact (ou ne sont pas applicables au groupe compte tenu de ses activités) sur les comptes intermédiaires résumés au 30 juin 2007. Il s'agit des normes et interprétations suivantes :

- IFRS 7 – Informations à fournir sur les instruments financiers
- IAS 1 – Amendements relatifs aux informations sur le capital
- IFRIC 7 – Modalités pratiques de retraitement des états financiers selon IAS 29
- IFRIC 8 – Champ d'application d'IFRS 2
- IFRIC 9 – Réexamen des dérivés incorporés
- IFRIC 10 – Information financière intermédiaire et dépréciation

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes, amendements de normes et interprétations ci-après (adoptés ou en cours d'adoption par l'Union Européenne) :

- Amendements à la norme IAS 23 (Exercices ouverts à compter du 01/01/09)
- IFRS 8 – Segments opérationnels (Exercices ouverts à compter du 01/01/09)
- IFRIC 12 - Concessions de services publics (Exercices ouverts à compter du 01/01/08)
- IFRIC 11 – Actions propres et transactions intra-groupe (Exercices ouverts à compter du 01/03/07)

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

### IV. 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.

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

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

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

### **5.2 Période de consolidation**

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

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

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

### **5.3 Opérations réciproques**

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

### **5.4 Regroupements d'entreprises**

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

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

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

### **5.5 Immobilisations incorporelles**

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

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

### **5.6 Immeubles de placement (IAS 40)**

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

Le patrimoine immobilier est exclusivement constitué d'immeubles loués en location simple répondant à la définition des immeubles de placement.

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

La juste valeur est évaluée semestriellement par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I et du rapport COB de février 2002 (COB est devenue AMF depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et au principe de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS). L'approche de la valeur vénale est approchée suivant la méthode du « Discounted Cash Flow » avec un recoupement par une seconde méthode dite de comparaison. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché immobilier. Dès lors, l'évaluation des actifs peut ne pas être strictement équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.

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

La variation de juste valeur de chaque immeuble inscrite au compte de résultat est déterminée comme suit :  
Valeur de marché n – (valeur de marché n-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice n)

#### **5.7 Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement**

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

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

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

#### **5.8 Immobilisations corporelles**

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

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

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

#### **5.9 Dépréciation des écarts d'acquisition et des immobilisations**

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

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

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

#### **5.10 Créances clients et autres débiteurs**

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

#### **5.11 Actifs financiers**

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

##### **5.11.1 Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance**

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

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

Le Groupe n'a pas de tels placements en cours au 30 juin 2007.

### **5.11.2 Actifs financiers disponibles à la vente**

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

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

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

Le Groupe n'a pas de tels placements en cours au 30 juin 2007.

### **5.11.3 Prêts et créances**

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

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

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

### **5.11.4 Instruments financiers dérivés actifs**

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

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

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

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

Le Groupe a conclu deux swaps d'intérêt taux fixe contre taux variable portant sur 100 millions d'euros. Le taux fixe de ces swaps est de 4,13 % et 4,16 % hors marge.

### **5.11.5 Actifs financiers à la juste valeur par résultat**

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

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

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

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

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

### **5.11.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

## **5.12 Capitaux propres**

### **5.12.1 Titres d'autocontrôle**

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

### **5.12.2 Bons de souscription d'actions**

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

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

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

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

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

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.

### **5.12.4 Actions gratuites**

Le Conseil d'administration, dûment autorisé par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 9 février 2006, a attribué le 19 décembre 2006 au bénéfice du personnel salarié et des dirigeants de la société, 10.000 actions gratuites existantes ou à émettre de la Société. Les actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter du jour du Conseil.

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

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

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

## **5.13 Emprunts obligataires subordonnés remboursables en actions (OSRA)**

Le 19 janvier 2006 la société a émis 798.977 obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA) pour un montant nominal total de 85.011.152 €. Ces obligations nominatives ont été émises au pair de 106,40 euros pour une durée comprise du 6 février 2006 au 30 avril 2013.

Au cours du premier semestre 2007, 338.452 obligations ont été remboursées en actions.

La parité de remboursement est d'une action par 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.

La rémunération des OSRA est calculée en retenant le montant le plus élevé entre un taux fixe annuel de 2 % et le dividende par action qui serait distribué au titre du résultat de la période écoulée multiplié par la parité de remboursement des OSRA. Cette rémunération est inscrite en charges financières par contrepartie d'un poste de passif courant. Pour ce qui concerne la charge du 1<sup>er</sup> semestre 2007, il a été retenu le principe d'un coupon calculé prorata temporis au taux de 3,95 % (4,20 € par OSRA).

## **5.14 Dettes financières**

Les emprunts portant intérêts sont comptabilisés à l'émission à la juste valeur puis au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE). Les frais de transaction attribuables à l'émission viennent en diminution

de la valeur du passif financier et ils sont amortis actuariellement sur la durée de vie du passif selon la méthode du TIE.

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

Une ligne de crédit de 100 millions d'euros à taux variable signée le 22 septembre 2006 a fait l'objet d'un tirage pour son montant maximal. Cet emprunt est composé de deux tranches égales. La première est amortie de façon linéaire sur une durée de 6 ans et la seconde est remboursable in fine à l'échéance d'une durée de 7 ans.

Afin de se couvrir du risque de l'augmentation des taux d'intérêt, un premier swap de taux fixe contre Euribor 3 mois a été pris à compter du 22 mars 2007 et couvre le montant de 50 M€ de la tranche in fine. Le taux fixe du swap est de 4,13 % (hors marge bancaire).

Un second swap de taux fixe a été pris à la même date de départ pour couvrir le montant de 50 M€ amortissable en 6 ans. Le taux fixe de ce swap est de 4,16 % (hors marge bancaire).

Une ligne de crédit complémentaire de 50 millions d'euros est par ailleurs autorisée mais n'a fait l'objet d'aucun tirage au 30 juin 2007.

Les autres emprunts inscrits au passif proviennent des regroupements d'entreprise et du retraitement des contrats de crédit-bail acquis.

#### **5.15 Dépôts de garantie reçus des preneurs**

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

#### **5.16 Fournisseurs**

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

#### **5.17 Impôts**

##### **5.17.1 Régime SIIC**

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

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

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

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

En contrepartie, les SIIC sont tenus de distribuer :

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

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

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

### **5.17.2 Impôts différés**

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

### **5.18 Provisions**

Conformément à la norme IAS 37 une provision est comptabilisée lorsqu'à la date de clôture, le groupe a une obligation résultant d'un événement passé dont il est probable qu'elle provoquera une sortie de ressources représentative d'avantages économiques et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Le montant provisionné est actualisé au taux sans risque lorsque l'effet temps de l'argent est significatif et dans la mesure où un échéancier fiable peut être déterminé. L'augmentation des provisions enregistrée pour refléter les effets de l'écoulement du temps est inscrite en charge financière. Les provisions dont l'échéance est supérieure à un an ou n'est pas fixée sont classées en passif non courant.

Les actifs et passifs éventuels ne sont pas comptabilisés.

### **5.19 Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés**

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

### **5.20 Revenus locatifs**

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

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

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

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

### **5.21 Produits et charges locatives**

Les charges locatives refacturées à l'euro près sont présentées nettes des refacturations faites aux locataires et ne sont pas présentées séparément dans le compte de résultat.

Les charges locatives dont FPF assume le risque de dépassement (facturation au forfait) sont présentées distinctement en produits et en charges.

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

### **5.22 Autres produits et charges sur immeubles**

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

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

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

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

### **5.23 Résultat par action**

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

Le résultat net dilué par action prend en compte les actions en circulation et les instruments financiers donnant un accès différé au capital du groupe en ayant un effet de dilution. L'effet dilutif est calculé selon la méthode du "rachat d'actions" selon laquelle le nombre théorique d'actions qui serait émis avec une contrepartie au prix de

marché (moyenne des cours de l'action FPF) vient en diminution du nombre d'actions résultant de l'exercice des droits.

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

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

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

#### **5.24 Présentation des états financiers**

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

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

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

#### **5.25 Information sectorielle**

Un secteur d'activité est un groupe d'actifs et d'opérations engagé dans la fourniture de services qui sont exposés à des risques et à une rentabilité différents de ceux des autres secteurs d'activité de la société.

La société n'a pas identifié de secteurs d'activité différents dans la mesure où son patrimoine est composé uniquement d'immeubles de bureaux et d'activités localisés en région parisienne.

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

##### **5.26.1 Risque de marché**

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

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

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

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

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

Le consensus des experts immobiliers s'inscrit pour ce qui concerne l'année 2007 dans la poursuite de l'année 2006, sans retournement ou rupture de tendance, du fait :

- d'une croissance économique en France attendue pour 2007 de l'ordre de 2% ;
- d'une légère remontée des loyers des actifs tertiaires ;
- d'une offre immédiate ou future probable qui n'est pas de nature à déséquilibrer le marché immobilier dont le taux de vacance actuel reste inférieur en moyenne à 6% ;
- d'un marché à l'investissement toujours très actif qui pourrait encore se traduire par une légère baisse des taux de capitalisation ;
- d'une légère hausse des taux d'intérêts anticipée en Europe et d'une stabilisation aux Etats-Unis d'Amérique.

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

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

##### **5.26.3 Risque de liquidité**

Dans les conditions de marché actuelles, la Société n'envisage pas de recourir à une structure de financement dont l'effet de levier bancaire représenterait, par rapport à la valeur économique de son patrimoine immobilier, un ratio Loan To Value supérieur à 60 %.

Indépendamment des obligations subordonnées remboursables en actions et de la ligne de crédit de 100 millions d'euros qui a fait l'objet d'un tirage dans sa totalité, la Société dispose d'une ligne de crédit confirmée pour un montant de 50 millions d'euros qui n'était pas utilisée au 31 décembre 2006 ni au 30 juin 2007.

##### **5.26.4 Risque de taux**

La Société limite la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts par la mise en place d'instruments de couverture (Swap). Par suite, le risque de taux est complètement maîtrisé par la Société.

## VI. Périmètre de consolidation

### 6.1 Périmètre et méthodes de consolidation au 30 juin 2007

Sociétés	N° SIREN	% d'intérêts au 30.06.2007	% d'intérêts au 31.12.2006	Méthode de consolidation	Périodes prise en compte
SFPI	414 877 118	100	100	Mère	01/01/07 – 31/12/07
SCI 43 rue du Landy	487 965 980	99,99	99,99	IG	01/01/07 – 31/12/07
SCI du chemin de Presles	488 418 476	100	100	IG	01/01/07 – 31/12/07
SARL Maison commune	432 548 071	100	0	IG	01/01/07 – 31/12/07
SCI 738 Kermen	349 816 116	100	0	IG	Valeur au 30 juin 2007
SCI 54 Leclerc	381 619 535	100	0	IG	Valeur au 30 juin 2007
SCI 19 Leblanc	384 760 385	100	0	IG	Valeur au 30 juin 2007

IG : Intégration globale

### 6.2 Variations de périmètre

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

- Entrée dans le périmètre le 30 juin 2007 des sociétés SCI 738 Kermen (ex IMEFA 15), SCI 54 Leclerc (ex IMEFA 28), 19 Leblanc (ex SCI IMEFA 31) ;

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

## VII. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 30.06.2007
Valeur brute (logiciels)	23	44			67
Amortissements	-16	-5			-21
<b>Valeur nette</b>	<b>7</b>	<b>39</b>			<b>46</b>

### VIII. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 30.06.2007
Agencements et matériel de bureau	102	8			110
Travaux en cours	264	959			1 223
Amortissements	-29	-12			-41
<b>Valeur nette</b>	<b>337</b>	<b>955</b>			<b>1 292</b>

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

### IX. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 30.06.07	Immeubles de placement 31.12.06	Immeubles de placement 31.03.06
Valeur à l'ouverture	250 120	67 770	29 800
Acquisitions d'immeubles	19 704	73 511	32 680
Acquisition d'un contrat de location-financement	2 094	46 951	
Acquisition financée en crédit-bail	2 738	9 838	
Variations de périmètre	75 172	36 832	
Dépenses ultérieures capitalisées	554	2 742	
Variation de juste valeur	20 738	12 476	5 290
<b>Valeur à la clôture</b>	<b>371 120</b>	<b>250 120</b>	<b>67 770</b>

(En milliers d'euros)	Juste valeur immeuble à l'entrée dans périmètre	- Endettement +/- BFR + Trésorerie	Prix d'acquisition des titres
Acquisition de sociétés foncières	75 172	-52 239	22 933

L'endettement des trois filiales acquises correspond à des avances en compte courant des associés vendeurs. Dans le contexte de l'acquisition de ces filiales ces avances ont été remboursées au début du deuxième semestre 2007 par Foncière Paris France et elles ont été inscrites à ce titre en dettes sur immobilisations au 30 juin 2007.

### X. Instruments financiers dérivés

(En milliers d'euros)	Juste valeur à l'ouverture	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur à la clôture
Swaps de taux, payeur fixe			2 140	2 140
<b>Total instruments de couverture de flux de trésorerie</b>			<b>2 140</b>	<b>2 140</b>

#### XI. Autres actifs non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 30.06.2007
Titres immobilisés	5		-1		4
Cautions et fonds de roulement versés	111	62		112	285
Autres actifs non courants					
<b>Total</b>	<b>116</b>	<b>62</b>	<b>-1</b>	<b>112</b>	<b>289</b>

#### XII. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2007	Montant au 31.12.2006
Créances clients et comptes rattachés	3 340	2 368
Clients douteux	414	205
<b>Total brut créances clients</b>	<b>3 754</b>	<b>2 573</b>
Dépréciation	-222	-138
<b>Total net créances clients</b>	<b>3 532</b>	<b>2 435</b>

#### XIII. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2007	Montant au 31.12.2006
Créances fiscales et sociales	1 128	9 521
Autres créances d'exploitation	2 307	1 452
Charges constatées d'avance	815	586
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>4 250</b>	<b>11 559</b>

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

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Variation hors effet périmètre	Variations de périmètre	Montant au 30.06.2007
Titres à la juste valeur par résultat		3 000		3 000
<b>Trésorerie</b>		<b>3 000</b>		<b>3 000</b>

Le poste correspond à un placement de trésorerie sur un support dont le portefeuille est composé d'une sélection de fonds alternatifs. Les conditions de souscription prévoient une garantie totale du capital investi à l'échéance du placement le 15 mai 2009. En cas de revente avant l'échéance cette garantie n'est pas acquise.

## XV. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Variation hors effet périmètre	Variations de périmètre	Montant au 30.06.2007
Titres de placement sans risque et très liquides	6 787	121 289		128 076
Disponibilités	757	-91	2 213	2 879
<b>Trésorerie</b>	<b>7 544</b>	<b>121 198</b>	<b>2 213</b>	<b>130 955</b>

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

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2007
FCP BNPP Mois	11 027
HSBC Trésor	750
FCP BNP	55 112
FCP Eotop	15 119
FCP Dynamic cash	10 078
FCP Expert cash	10 073
FCP Banque pop	121
Natexis sécurité jour	469
Fructi court	130
Souscription TCN	25 000
Inérêts courus sur TCN	197
<b>Total</b>	<b>128 076</b>

## XVI. Capitaux propres consolidés

Composition du capital social :

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

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

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

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

Dividende versé :

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

Actions d'autocontrôle :

(En euros)	Montant au 30.06.2007	Montant au 31.12.2006	Variation	Résultat de cession
Coût d'acquisition	238 639	293 793	-55 154	40 594
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	1 788	2 358		

## XVII. Dettes financières

### 17.1 Variation des dettes financières

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Augmentat°	Diminution	Virement poste à poste	Variations de périmètre	Montant au 30.06.2007
OSRA (a)	85 011			-36 011		49 000
Emprunts	97 021			-2 225		94 796
Location-financement	8 856	2 738		-698		10 896
Frais émission emprunt (b)				-505		-505
<b>Dettes financières à long et moyen terme</b>	<b>190 888</b>	<b>2 738</b>	<b>0</b>	<b>-39 439</b>	<b>0</b>	<b>154 187</b>
Emprunts	6 525		-136	2 225		8 614
Location-financement	981		-568	698		1 111
Concours bancaires		7				7
Intérêts courus sur OSRA	2 574	323	-2 574			323
Autres intérêts courus	149	237	-149			237
<b>Dettes financières à court terme</b>	<b>10 229</b>	<b>567</b>	<b>-3 427</b>	<b>2 923</b>	<b>0</b>	<b>10 292</b>
<b>Total dettes financières brutes</b>	<b>201 117</b>	<b>3 305</b>	<b>-3 427</b>	<b>-36 516</b>	<b>0</b>	<b>164 479</b>

(a) Reclassement en capitaux propres suite au remboursement en actions.

(b) Reclassement des frais d'émission d'emprunt en minoration de la dette d'emprunt (Montant de 535 K€ initialement classé en charges d'avance fin 2006) et reprise partielle en charge selon les modalités définies de façon à ce que la charge financière corresponde au taux d'intérêt effectif de l'emprunt.

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

La ligne de crédit de 100 millions d'euros fait l'objet des covenants suivants :

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

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

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

L'ensemble des covenants sont respectés au 30 juin 2007.

### 17.2 Echéances des dettes financières

(En milliers d'euros)	30/06/2007 Avant prise en compte des instruments financiers	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Montant au 31.12.2006
OSRA	49 000			49 000	85 011
Lignes de crédit utilisées	100 000	8 333	33 333	58 333	100 000
Autres emprunts	3 410	280	1 227	1 902	3 547
Dette location financement	12 008	1 111	5 026	5 871	9 838
<b>Sous-total</b>	<b>164 418</b>	<b>9 724</b>	<b>39 586</b>	<b>115 106</b>	<b>198 396</b>
Concours bancaires	7	7			
Intérêts courus	561	561			2 723
Frais émission emprunts (a)	-505				
<b>Total</b>	<b>164 481</b>	<b>10 292</b>	<b>39 586</b>	<b>115 106</b>	<b>201 119</b>

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

### 17.3 Echéances des redevances de location-financement

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 30/06/2007	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Prix de levée de l'option
Redevances location financement	14 614	1 659	6 646	2 752	3 557
Intérêts inclus dans redevances	2 635	548	1 628	459	

### 17.4 Ventilation endettement taux fixe / taux variable

	Montant au 30.06.2007		Montant au 31.12.2006	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
OSRA		49 000		85 011
Lignes de crédit utilisées		100 000		100 000
Swap taux fixe contre variable	100 000	-100 000		
Emprunts	3 410		3 547	
Dette location financement	9 312	2 696	9 838	
<b>Total</b>	<b>112 722</b>	<b>51 696</b>	<b>13 385</b>	<b>185 011</b>

### 17.5 Endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2007	Montant au 31.12.2006	Variation
Dettes financières brutes	164 481	201 119	-36 638
Titres à la juste valeur par résultat	-3 000		-3 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-130 956	-7 544	-123 412
<b>Endettement financier net</b>	<b>30 525</b>	<b>193 575</b>	<b>-163 050</b>

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

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

### XVIII. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Variation hors effet périmètre	Variations de périmètre	Montant au 30.06.2007
<b>Dépôts de garantie</b>	3 323	479	1 064	4 867

### XIX. Dette d'impôt

(En milliers d'euros)	Dettes au 31/12/2006	Augmentation	Diminution	Dettes au 30/06/2007
Dettes exit tax avant actualisation	3 169			3 169
Effet actualisation	-205		51	-154
<b>Dettes d'exit tax</b>	<b>2 964</b>		<b>51</b>	<b>3 015</b>

(En milliers d'euros)	Dettes au 30/06/2007	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans
Dettes exit tax avant actualisation	3 169	1 056	2 112
Effet actualisation	-154	-86	-68
<b>Échéances dettes d'exit tax</b>	<b>3 015</b>	<b>970</b>	<b>2 044</b>

### XX. Dettes sur acquisition d'immobilisations

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Variation hors effet périmètre	Variations de périmètre	Montant au 30.06.2007
<b>Dettes sur immobilisations</b>			76.578	76 578

L'augmentation des dettes sur acquisition d'immobilisation correspond notamment au prix d'acquisition des parts des trois sociétés civiles IMEFA dont le règlement est intervenu le 5 juillet 2007 et aux dettes sur acquisition d'immobilisations figurant au passif du bilan de ces trois sociétés dont le montant a été réglé par le Groupe FPF à même date que le prix d'acquisition des parts.

#### XXI. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2007	Montant au 31.12.2006
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 673	859
Dettes sociales	1 853	513
Autres dettes courantes	870	678
Produits constatés d'avance	3 076	2 021
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>7 472</b>	<b>4 071</b>

#### XXII. Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	30/06/2007 (6 mois)	30/09/2006 (6 mois)
Revenus locatifs	9 206	3 952
Charges locatives facturées au forfait		
Autres produits sur immeubles		
<b>Total des produits sur immeubles</b>	<b>9 206</b>	<b>3 952</b>
Charges locatives (avec refacturation forfaitaire)		
Autre charges sur immeubles		
<b>Total des charges sur immeubles</b>		
<b>Revenu net des immeubles</b>	<b>9 206</b>	<b>3 952</b>

#### XXIII. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	30/06/2007 (6 mois)	30/09/2006 (6 mois)
Revenus VMP monétaires <3 mois	961	308
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	330	3
Résultat des couvertures de taux		
<b>Produits de trésorerie</b>	<b>1 291</b>	<b>311</b>
Intérêts sur ORA	-1 426	-728
Intérêts sur emprunts et découverts	-2 640	-34
Résultat des couvertures de taux		
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>-4 066</b>	<b>-762</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>-2 775</b>	<b>-451</b>

#### XXIV. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	30/06/2007 (6 mois)	30/09/2006 (6 mois)
Actualisation Exit tax	-51	-64
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>-51</b>	<b>-64</b>

## XXV. Impôt sur les bénéfices

(En milliers d'euros)	30/06/2007 (6 mois)	30/09/2006 (6 mois)
Impôts courants	-4	
Exit tax		-3 404
Impôts différés		7 417
Annulation impôts différés suite option SIIC		
<b>Total</b>	<b>-4</b>	<b>4 013</b>

L'exercice précédent était caractérisé par l'option de la société pour le régime fiscal SIIC à compter du 1er avril 2006. Ce changement de régime fiscal s'était traduit par la reprise des impôts différés passif constatés sur les plus values latentes des actifs immobiliers calculés au taux normal de l'IS et par la constatation en charge d'une Exit Tax calculée au taux de 16.50% sur les plus values latentes au 1er avril 2006.

## XXVI. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	30/06/2007 (6 mois)	30/09/2006 (6 mois)
Bénéfice avant impôts	25 283	5 624
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	-8 428	-1 875
Charge BSA et Options non déductible		
Incidence des décalages		-3
Impôt sur boni de confusion		
Régime SIIC et incidence juste valeur non taxable	8 424	1 878
Reprise des impôts différés		7 417
Exit tax actualisée		-3 404
<b>Charge ou produit d'impôt</b>	<b>-4</b>	<b>4 013</b>

## XXVII. Résultat par action

En nombre d'actions ou équivalent actions	Nombre émis à la clôture	Méthode du rachat d'actions après pondération
<b>Actions en capital</b>	<b>1 805 598</b>	<b>988 522</b>
Actions propres	-1 788	-1 510
Options 2005	10 000	2 480
BSA 2005	400 000	126 456
OSRA	460 525	460 525
Actions gratuites 2006	10 000	3 108
<b>Nombre d'actions après exercice</b>	<b>2 684 335</b>	<b>1 579 581</b>



Calcul du résultat par action	30/06/2007	30/09/2006
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	25 279	9 637
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (a)	990 032	379 724
Nombre moyen pondéré d'actions auto-détenues (b)	-1 510	-682
<b>Nombre moyen pondéré d'actions retenues (a-b)</b>	<b>988 522</b>	<b>379 042</b>
<b>Résultat par action (en euros)</b>	<b>25,57</b>	<b>25,43</b>

Calcul du résultat dilué par action au 30 juin 2007	Impact sur le résultat	Résultat cumulé	Nombre d'actions	Nombre d'actions cumulés	Résultat net par action en €
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	25 279	25 279	990 032	990 032	25,53
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	25 279	-1 510	988 522	25,57
Actions dilutives au titre de l'exercice des options	0	25 279	2 480	991 002	25,51
Actions dilutives au titre de l'exercice des BSA	0	25 279	126 456	1 117 458	22,62
Actions gratuites dilutives	0	25 279	3 108	1 120 566	22,56
Actions à remettre en remboursement des ORA	954	26 233	460 525	1 581 091	<b>16,59</b>

Calcul du résultat dilué par action au 30 septembre 2006	Impact sur le résultat	Résultat cumulé	Nombre d'actions	Nombre d'actions cumulés	Résultat net par action en €
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	9 637	9 637	379 724	379 724	25,38
Actions propres	0	9 637	-682	379 042	25,43
Dilution au titre de l'exercice des options	0	9 637	577	379 619	25,39
Dilution au titre de l'exercice des BSA	0	9 637	14 137	393 756	24,48
Dilution liée au remboursement des ORA	728	10 365	798 977	1 192 733	<b>8,69</b>

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

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	30/06/2007	30/09/2006
Trésorerie et équivalent de trésorerie	130 956	20 201
Concours bancaires et intérêts courus	-7	-32
<b>Trésorerie du tableau des flux de trésorerie</b>	<b>130 949</b>	<b>20 169</b>

Montant des acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise :

(En milliers d'euros)	30/06/2007	30/09/2006
Acquisitions de filiales	-22 933	-11 558
Trésorerie nette acquise	2 213	876
<b>Total</b>	<b>-20 720</b>	<b>-10 682</b>

*Commentaires sur le tableau des flux de trésorerie :*

La ligne "charges calculées" est relative à la charge financière d'actualisation de l'exit tax (50 K€) ainsi qu'à la quote-part de charges rattachable à l'exercice et liée à l'attribution d'actions gratuites (320 K€).

La ligne "acquisition d'immobilisations" concerne principalement l'augmentation des travaux en cours (959 K€), les acquisitions d'immeubles (19.704 K€), l'acquisition d'un contrat de location-financement (2.093 K€) et les dépenses postérieures aux acquisitions capitalisées (553 K€).

## XXIX. Evènements postérieurs à la clôture

La société a procédé au cours du début du 3<sup>ème</sup> trimestre 2007 à la poursuite de son programme d'acquisition. Deux acquisitions d'immeubles ont été signées courant juillet pour un montant de 9 M€ environ et la société estime à une vingtaine de millions d'euros les autres acquisitions qu'elle devrait signer à brève échéance.

## XXX. Engagements hors bilan et sûretés réelles

(En milliers d'euros)	30/06/2007	31/12/2006
<b>Engagements reçus :</b>		
Lignes de crédits reçues non utilisées	50 000	50 000
Avals et cautions reçus		
Autres engagements reçus		
<b>Total engagements actif</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Engagements donnés :</b>		
Hypothèques et nantissements consentis	3 410	3 547
Avals et cautions, garanties donnés		
Engagements d'acquisition d'immeubles de placement	26 827	5 635
Commandes de réparation et d'entretien		
Engagements d'achats de titres		
Engagements de ventes de titres		
Autres engagements donnés		
<b>Total engagements passif</b>	<b>30 237</b>	<b>9 182</b>

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

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

bilan.

- La société a donné en garantie du contrat de bail dont elle est titulaire concernant l'actif immobilier « Rez de Pereire » un nantissement de la promesse d'achat et une délégation de loyers des contrats de sous location signés sur cet actif.

- 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.

- 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.

### XXXI. Rémunération des mandataires sociaux

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

Avantages dirigeants (En milliers d'euros)	30/06/2007	30/09/2007
Salaires	195	30
Avantages postérieurs à l'emploi		
Païement en actions (actions gratuites mandataires)	232	
<b>Rémunération globale</b>	<b>427</b>	<b>30</b>

La rémunération des mandataires sociaux a représenté 195 000 € brut sur la période et correspond à la rémunération brute fixe des trois dirigeants. N'ont pas été pris en compte sur le premier semestre, les éléments variables de rémunération de 2007 qui feront l'objet d'une décision du conseil au regard des résultats annuels, ni l'impact d'une éventuelle attribution gratuite d'actions qui sera décidée au regard des mêmes critères.

L'assemblée générale des actionnaires a voté l'attribution d'une enveloppe de 40 000 € sous forme de jetons de présence au titre de l'exercice 2007. Le Conseil d'administration ne s'est pas encore prononcé sur la répartition de ces jetons entre ses membres et aucune somme n'a été versée aux administrateurs au titre du premier semestre.

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

### XXXII. Effectifs

Effectifs	Cadres	Non cadres	Total
Total des effectifs	5	3	8

## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION SEMESTRIELLE

### **Foncière Paris France**

Siège Social : 26, boulevard Malesherbes - 75008 Paris  
Société Anonyme au capital de 90 279 900 €  
N° Siren : 414 877 118

### Rapport des commissaires aux comptes sur l'information semestrielle

Comptes semestriels consolidés résumés  
Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2007

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

MAZARS & GUERARD

MAZARS



## **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information semestrielle**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application de l'article L. 232-7 du Code de commerce, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Foncière Paris France, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes professionnelles applicables en France. Un examen limité de comptes intermédiaires consiste à obtenir les informations estimées nécessaires, principalement auprès des personnes responsables des aspects comptables et financiers, et à mettre en œuvre des procédures analytiques ainsi que toute autre procédure appropriée. Un examen de cette nature ne comprend pas tous les contrôles propres à un audit effectué selon les normes professionnelles applicables en France. Il ne permet donc pas d'obtenir l'assurance d'avoir identifié tous les points significatifs qui auraient pu l'être dans le cadre d'un audit et, de ce fait, nous n'exprimons pas une opinion d'audit.

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

**Foncière Paris France**  
*Comptes semestriels  
consolidés résumés  
Période du 1<sup>er</sup> janvier  
au 30 juin 2007*

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations données dans le rapport semestriel commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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


*Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 7 août 2007.*

Les commissaires aux comptes

**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**

**MAZARS & GUERARD**

---



GÉRARD COURRÈGES

---



GILLES MAGNAN

---