



Foncière Paris France

# **COMPTES SOCIAUX**

**Exercice du 01 janvier au 31 décembre 2009**

# Foncière Paris France

## Bilan au 31 décembre 2009

En euros

### ACTIF

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

### PASSIF

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

**Compte de Résultat**  
du 1er janvier au 31 décembre 2009

*En euros*

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



## **ANNEXE COMPTABLE**

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

Cette période annuelle cours du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2009.

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

### **I – Faits caractéristiques de la période**

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

#### **1 – 1 Investissements**

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

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

#### **1 – 2 En matière de ressources financières**

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

### **II – Principes et méthodes comptables**

#### **1 – Rappel des principes**

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

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

##### **A – Immobilisations incorporelles**

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

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

## **B – Immobilisations corporelles**

### Terrains et constructions

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

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

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

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

Les durées applicables aux composants sont généralement les suivantes :

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

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

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

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

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

- installations générales

- matériel de bureau et informatique
- mobilier

Les durées applicables sont généralement les suivantes :

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

#### Immobilisations en cours

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

## **C – Titres de participations**

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

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

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

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

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

## **D – Autres créances et dettes**

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

## **E – Valeurs mobilières de placement et créances assimilées**

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

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

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

## **F- Charges constatées d'avance**

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

## **G – Emprunt Obligataire Subordonné Remboursable en Actions**

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

## **H – Provisions**

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

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

## **I – Dettes financières et couvertures de taux**

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

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

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

### **J – Charges et produits locatifs**

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

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

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

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

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

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

### **K – Régime SIIC**

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

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

En contrepartie, les SIIC sont tenues de distribuer :

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

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

### III - Commentaires sur les comptes du Bilan

#### 1 – Les comptes de l'actif

##### Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

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

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

##### Immobilisations corporelles

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

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

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

### Immobilisations financières

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

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

### Autres Immobilisations financières : 0,1 M€

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

### Clients et comptes rattachés : 3,9 M€

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

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

### Autres Créances : 1,5 M€

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

### Produits à recevoir

Néant.

### Valeurs mobilières de placement et créances assimilées

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

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

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

### Charges constatées d'avances : 0,3 M€

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

### Charges à répartir.

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

### Tableau des créances

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

## 2 - Les comptes de passif

### Capital

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

### Variation des capitaux propres

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

### Autres fonds propres

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

- 2 % de son montant nominal ; ou

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

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

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

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

### Emprunts bancaires : 162,1 M€

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

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

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

### Emprunts et dettes financières diverses

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

### Avances et acomptes

Les avances et acomptes reçus d'un montant de 1,1 M€ correspondent à des règlements de locataires du 1<sup>er</sup> trimestre 2010.

### Dettes fournisseurs, dettes fiscales et sociales et Autres dettes

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

### Produits constatés d'avance

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

### Tableau des dettes

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

### Charges à payer

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

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

## 3 - Notes sur le compte de résultat

### Chiffre d'affaires

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

### Transferts de charges d'exploitation et reprises de provisions

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

### Autres produits

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

## **Charges d'exploitation**

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

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

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

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

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

## **Produits financiers et charges financières**

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

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

## **Produits exceptionnels et charges exceptionnelles**

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

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

## **4 - Autres informations**

### **- effectif**

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

### **- engagements sociaux**

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

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

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

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

#### **- rémunération des dirigeants et des administrateurs**

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

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

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

Néant.

#### **- impôt sur les sociétés**

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

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

#### **- entreprises liées**

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

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

#### **- évaluation des actifs immobiliers**

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

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

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

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

## - honoraires des commissaires aux comptes

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

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

## - événements postérieurs à la clôture de l'exercice

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

## - engagements hors bilan

### Engagements réciproques :

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

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

### Engagements reçus :

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

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

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

## Engagements donnés :

### **- Crédits baux**

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

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

### **- Baux à Construction**

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

### **- Garantie hypothécaire**

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

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

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

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

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

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

**- comptes consolidés**

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

**- tableau des flux de trésorerie**

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

**- tableau des filiales et participations**

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