

PUBLICATIONS PÉRIODIQUES

SOCIÉTÉS COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES (COMPTES ANNUELS)

FONCIERE PARIS FRANCE

Société anonyme au capital de 90.279.900 €
Siège social : 26, boulevard Malesherbes, 75008 Paris
Tel : 01 43 12 39 00 - fax 01 43 12 39 88
414 877 118 RCS Paris

Comptes provisoires au 31 décembre 2007

A – Comptes consolidés

I - Bilan consolidé au 31 décembre 2007

(En milliers d'euros)

ACTIF	Notes	31.12.2007 (12 mois)	31.12.2006 (9 mois)
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles	7	45	8
Immobilisations corporelles	8	1 935	337
Immeubles de placement	9	428 260	250 120
Instruments financiers dérivés	10	1 066	0
Actifs financiers non courants	11	268	117
Total actifs non courants		431 574	250 582
Actifs courants :			
Créances clients	12	3 662	2 435
Autres actifs courants	13	5 147	11 559
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	14	2 874	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	54 912	7 544
Total actifs courants		66 595	21 538
TOTAL ACTIF		498 169	272 120

PASSIF	Notes	31.12.2007 (12 mois)	31.12.2006 (9 mois)
Capitaux propres :			
Capital		90 280	18 986
Primes		108 980	6 952
Autres réserves		34 092	15 440
Titres d'autocontrôle		-5 047	-294
Réévaluation des instruments financiers		1 066	0
Résultat part du groupe		40 992	19 558
Capitaux propres part du groupe	16	270 363	60 642
Intérêts minoritaires		0	0
Total des capitaux propres		270 363	60 642
Passifs non courants :			

Obligations remboursables en actions (OSRA)	17	49 000	85 011
Part à long terme des dettes financières	17	148 313	105 878
Dépôts de garantie	18	5 439	3 323
Provisions	19	158	0
Impôts différés			
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)	20	987	1 941
Total des passifs non courants		203 897	196 153
Passifs courants :			
Part à court terme des dettes financières	17	14 261	7 656
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	17	1 700	2 574
Dettes d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC)	20	1 022	1 022
Dettes sur immobilisations	21	173	0
Autres passifs courants	22	6 753	4 071
Total des passifs courants		23 909	15 324
TOTAL PASSIF		498 169	272 120

II - Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2007

Période du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2007

En milliers d'euros	Notes	31.12.2007 (12 mois)	31.12.2006 (Reconstitué 12 mois)	31.12.2006 (9 mois)
Revenus locatifs		22 825	8 074	7 055
Produits et charges locatives		-868	7	7
Autres produits et charges sur immeubles		-18	0	0
Revenus nets des immeubles		21 939	8 081	7 062
Charges de personnel		-1 997	-401	-334
Charges externes		-1 564	-1 577	-1 082
Impôts et taxes		-64	-84	-72
Dotation aux amortissements et provisions		-209	-47	-38
Autres produits et charges d'exploitation		529	60	60
Résultat opérationnel courant		18 634	6 032	5 596
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	9	29 463	17 766	12 476
Résultat opérationnel		48 097	23 798	18 072
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		2 913	606	448
Coût de l'endettement financier brut		-9 790	-2 974	-2 826
Coût de l'endettement financier net	23	-6 877	-2 368	-2 378
Autres produits et charges financiers	24	-228	-97	-97
Charge ou produit d'impôt	25	0	2 046	3 960
Résultat net		40 992	23 379	19 558
Part du groupe		40 992	23 377	19 558
Intérêts minoritaires		0	0	0
Résultat par action en euros	27	27,02	61,72	51,64
Résultat dilué par action en euros	27	20,94	20,70	17,54

III - Tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2007

En milliers d'euros	Notes	31.12.2007 (12 mois)	31.12.2006 (Reconstitué 12 mois)	31.12.2006 (9 mois)
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		40 992	23 378	19 558
Dotations nettes aux amortissements et provisions		209	35	26
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		-29 463	-17 766	-12 476
Charges calculées (actualisation, IFRS 2)		769	118	118
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier		12 507	5 765	7 226
Coût de l'endettement financier net		6 877	2 368	2 378
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	-2 046	-3 960
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier (A)		19 384	6 087	5 644
Impôts courants et Exit tax versée (B)		-1 056	-1 167	-1 109
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		5 004	-7 312	-7 168
Flux nets de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)		23 332	-2 392	-2 633
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-67 245	-156 166	-123 481
Cession d'immobilisations financières, nets d'impôts		1	0	0
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	29	-23 587	-20 350	-20 350
Variation des dettes sur achat d'immobilisations	21	173	0	-2 000
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-39	-17	-13
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)		-90 697	-176 533	-145 844
Augmentation et réduction de capital	16	137 311	0	0
Achats et reventes d'actions propres		-4 741	-293	-293
Dividende payé (actionnaires de la sté mère et minoritaires)		-1 587	-949	0
Encaissements liés aux OSRA et BSA			85 011	34 004
Encaissements liés aux emprunts		50 000	100 000	100 000
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-58 127	-10 857	-10 857
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-8 122	355	197
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)		114 734	173 267	123 051
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		47 369	-5 658	-25 426
Trésorerie ouverture		7 544	13 202	32 969
Trésorerie clôture	29	54 912	7 544	7 544

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 minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres 31 mars 2006	18 986	18 551	0	0	3 820	41 357	0	41 357
Affectation résultat non distribué		3 820			-3 820			

Variation liée au résultat					19 580	19 580		19 580
Actions gratuites		21			-21			
Actions Propres			-294			-294		-294
Résultat de cession d'actions propres		1			-1			
Capitaux propres 31 décembre 2006	18 986	22 393	-294	0	19 558	60 643	0	60 643
Dividende					-1 587	-1 587		-1 587
Affectation résultat non distribué		17 970			-17 970			
Variation liée au résultat					41 672	41 672		41 672
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		667			-667			
Instruments financiers dérivés				1 066		1 066		1 066
Actions Propres			-4 753			-4 753		-4 753
Résultat de cession d'actions propres		13			-13			
Capitaux propres 31 décembre 2007	90 280	143 072	-5 047	1 066	40 992	270 363	0	270 363

V - Annexe aux comptes consolidés

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

2. Faits caractéristiques

La Société, 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 18 nouveaux immeubles dont 4 indirectement par l'acquisition de quatre 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 une demande de permis de construire relative à la première tranche de ce projet. Elle a par ailleurs obtenu un permis de construire concernant un immeuble de bureaux de 4500 m2 situé dans la Zac Montjoie à Saint Denis.

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

La société a clôturé son exercice social de 12 mois le 31 décembre 2007.

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe FPF au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007 sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Les comptes consolidés concernent la période du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2007. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration le 12 février 2008. L'exercice précédent était d'une durée exceptionnelle de 9 mois clos le 31 décembre 2006.

Afin de permettre la comparabilité des exercices, la société a également présenté en normes IFRS un compte de résultat reconstitué couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2006.

Le groupe FPF applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations qui ont été adoptées dans l'Union européenne et qui sont entrées en vigueur pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2007. Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2007 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Le Groupe a appliqué pour la première fois les normes et amendements suivants :

- IFRS 7 – Informations à fournir sur les instruments financiers
- IAS 1 – Amendements relatifs aux informations sur le capital

Les nouvelles normes et les interprétations entrées en vigueur à compter du 1er janvier 2007 qui n'ont pas eu d'impact (ou ne sont pas applicables au groupe compte tenu de ses activités) sur les comptes clos au 31 décembre 2007 sont les suivantes :

- 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

Les normes, amendements de normes et interprétations (adoptés ou en cours d'adoption par l'Union Européenne) qui n'ont pas fait l'objet d'une application par anticipation sont les suivants :

- IAS 1 révisée – Présentation des états financiers (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- Amendements à la norme IAS 23 (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- IFRS 8 – Secteurs opérationnels (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- IFRIC 11 – Actions propres et transactions intra-groupe (Exercice ouvert à compter du 01/03/07)
- IFRIC 12 – Concession de services (Exercice ouvert à compter du 01/01/08)
- IFRIC 13 – Programmes de fidélisation des clients (Exercice ouvert à compter du 01/07/08)
- IFRIC 14 – IAS 19 Limitation de l'actif au titre des prestations définies, obligations de financement minimum et interaction (Exercice ouvert à compter du 01/01/08)

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

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

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

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

Comptes 2006 reconstitués

L'exercice clos le 31 décembre 2006 était d'une durée exceptionnelle de 9 mois et l'exercice clos le 31 mars 2006 était d'une durée exceptionnelle de 3 mois. Un compte de résultat et un tableau des flux de trésorerie reconstitués sur un an, regroupant l'exercice de 3 mois clos le 31 mars 2006 et celui de 9 mois clos le 31 décembre 2006, sont présentés en comparatif.

Les comptes reconstitués ont été établis par regroupement des résultats réalisés sur ces deux périodes sans aucun retraitement spécifique :

- Résultat 3 mois au 31 mars 2006 avant option régime SIIC	3.820 K€
- Résultat 9 mois au 31 décembre 2006 sous régime SIIC	19.558 K€
	23.378 K€

La société n'étant pas soumise à l'obligation d'établir des comptes consolidés au 31 mars 2006, le résultat présenté à cette date n'a pas fait l'objet d'un audit par les contrôleurs légaux.

Estimations et hypothèses

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

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

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

5. Principes, règles et méthodes comptables

5.1 Méthodes de consolidation.

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

5.2 Période de consolidation

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre établissent des comptes 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 au compte de résultat.

5.5 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont inscrites au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées par des licences d'utilisation de logiciels informatiques de faible valeur unitaire.

5.6 Immeubles de placement (IAS 40)

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

Le patrimoine immobilier est exclusivement constitué d'immeubles 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 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 31 décembre 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 31 décembre 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.

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

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

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

5.12.3 Options de souscription d'actions

La société a émis des options de souscription d'actions le 16 décembre 2005. La période d'exercice est fixée du 16 décembre 2005 au 31 mars 2008.

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

5.12.4 Actions gratuites

En 2006 et 2007, le Conseil d'administration a attribué au bénéfice du personnel salarié et des dirigeants de la société des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société. Les actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter du jour du Conseil.

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

5.13 Emprunts obligataires subordonnés remboursables en actions (OSRA)

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

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

5.14 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.

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'art 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 passif 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 évènement 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 sont présentées nettes des refacturations faites aux locataires et ne sont pas présentées séparément dans le compte de résultat. Les charges locatives enregistrent l'ensemble des charges locatives, qu'elles incombent au locataire, au propriétaire, aux locaux loués ou vacants.

5.22 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 émises 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.

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 50 %.

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 très largement maîtrisé par la Société.

6. Périmètre de consolidation

6.1 Périmètre et méthodes de consolidation au 31 décembre 2007

Sociétés	N° SIREN	% d'intérêts au 31.12.2007	% 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	100	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	100	IG	01/01/07 – 31/12/07
SCI KERMEN	349 816 116	100	0	IG	01/07/07 – 31/12/07
SCI LECLERC	381 619 535	100	0	IG	01/07/07 – 31/12/07
SCI LEBLANC	384 760 385	100	0	IG	01/07/07 – 31/12/07
SCI DU PORT CHATOU	491 025 441	100	0	IG	01/12/07 – 31/12/07

IG : Intégration globale

6.2 Variations de périmètre

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

— Entrée dans le périmètre des sociétés SCI KERMEN (ex IMEFA 15), SCI LECLERC (ex IMEFA 28), SCI LEBLANC (ex IMEFA 31) et SCI PORT CHATOU ;

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

7. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2007
Valeur brute (logiciels)	23	60			83

Amortissements	-16	-22			-38
Valeur nette	7	38			45

8. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2007
Agencements et matériel de bureau	102	15			117
Travaux en cours	264	1 610			1 874
Amortissements	-29	-27			-56
Valeur nette	337	1 598			1 935

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

9. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.2007	Immeubles de placement 31.12.2006
Valeur à l'ouverture	250 120	67 770
Acquisitions d'immeubles	62 126	73 511
Acquisition d'un contrat de location-financement	2 094	46 951
Acquisition financée en crédit-bail	2 738	9 838
Variations de périmètre	80 379	36 832
Dépenses ultérieures capitalisées	1 340	2 742
Variation de juste valeur	29 463	12 476
Valeur à la clôture	428 260	250 120

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	28 300	62 500	26 500	117 300

(En milliers d'euros)	Juste valeur immeuble à l'entrée dans périmètre	- Endettement +/- BFR + Trésorerie	Prix d'acquisition des titres
Acquisition de sociétés foncières	80 379	-54 018	26 361

L'endettement de trois des quatre filiales acquises correspondait à des avances en compte courant des associés vendeurs. Ces filiales ont procédé au remboursement de ces dettes financières en tirant chacune une partie de la ligne de crédit de 50 millions d'euros accordée au Groupe.

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

(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			1 066	1 066
Total instruments de couverture de flux de trésorerie			1 066	1 066

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour gérer et réduire son exposition nette aux fluctuations des taux d'intérêts. Le Groupe a conclu trois swaps d'intérêt taux fixe contre taux variable portant sur un montant initial de 125 millions d'euros. Ces swaps permettent de limiter l'impact de la volatilité des flux de trésorerie futurs liés aux paiements d'intérêts relatifs aux emprunts à taux variable. Selon les termes de ces swaps, le Groupe paie des taux d'intérêt fixes précisés ci-dessous et reçoit des intérêts variables calculés d'après l'Euribor 3 mois sur les montants du principal couvert.

Les trois swaps présentent les caractéristiques suivantes :

- un premier swap de taux fixe contre Euribor 3 mois a pris effet à compter du 22 mars 2007 pour couvrir un montant de 50 M€ remboursable in fine le 22 mars 2014. Le taux fixe de ce swap est de 4,13 % (hors marge bancaire),
- un second swap de taux fixe a pris effet à la même date de départ pour couvrir un montant de 50 M€ amortissable en 6 ans jusqu'au 22 mars 2013. Le taux fixe de ce swap est de 4,16 % (hors marge bancaire),
- un troisième swap de taux fixe contre Euribor 3 mois a pris effet à compter du 24 décembre 2007 pour couvrir un montant de 25 millions d'euros remboursable in fine le 24 juin 2014. Le taux fixe de ce swap est de 4,545 % (hors marge bancaire).

S'agissant d'instruments de couverture, la valeur de marché de ces swaps est inscrite à l'actif par contrepartie des capitaux propres. La valeur de marché de ces swaps est estimée correspondre au gain ou à la perte pour le Groupe qui résulterait du débouclage de ces instruments de couverture de taux d'intérêt. Le montant notionnel en principal de la dette couverte par ces swaps est de 118.750 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

11. Autres actifs non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2007
Titres immobilisés	5		-1	1	5
Cautions et fonds de roulement versés	112	39		112	263
Autres actifs non courants					
Total	117	39	-1	113	268

12. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Montant au 31.12.2006
Créances clients et comptes rattachés	3 576	2 368
Clients douteux	282	205
Total brut créances clients	3 858	2 573
Dépréciation	-196	-138
Total net créances clients	3 662	2 435

13. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Montant au 31.12.2006
Créances fiscales et sociales	967	9 521
Autres créances d'exploitation	3 305	1 452
Charges constatées d'avance	489	586
Etalement des franchises de loyers	386	
Total autres actifs courants	5 147	11 559

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.

14. Actifs financiers évalués à leur juste valeur par résultat

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Augmentation	Variations de juste valeur	Montant au 31.12.2007
Titres à la juste valeur par résultat		3 000	-126	2 874
Trésorerie		3 000	-126	2 874

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.

15. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Variation hors effet périmètre	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2007
Titres de placement sans risque et très liquides	6 787	46 965		53 752
Disponibilités	757	-1 810	2 213	1 160
Trésorerie	7 544	45 155	2 213	54 912

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007
FCP BNPP Mois	214
Natixis SECU JOUR	691
HSBC Trésor	981
FCP BNP Euribor Prime	5 949
FCP Palatine Institutionnel	3 432
Souscription TCN	40 000
Sequin	566
FCP Banque pop	1 594
Fructi court	55
Intérêts courus sur VMP	270
Total	53 752

16. Capitaux propres consolidés

16.1 Composition et évolution 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
Capital	1 805 598	50	90 279 900	108 980 401

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.

16.2 Titres donnant accès au capital

16.2.1 Bons de souscription d'actions

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

Chaque bon de souscription donne droit de souscrire une action au prix d'exercice de 94,86 € par action. Ils peuvent être exercés au cours de la période comprise entre le 1er 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.

16.2.2 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 €.

16.2.3 Actions gratuites

Le Conseil d'administration 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.

Une nouvelle attribution portant sur 8.400 actions gratuites a été décidée lors du Conseil d'administration du 18 décembre 2007.

16.2.4 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.

16.3 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)	9 694 680	1 587 394	0
Dividende net par action en euros	5,50	4,20	

16.4 Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Montant au 31.12.2006	Variation	Résultat de cession
Coût d'acquisition	5 047	294	4 753	13
Dépréciation	-112		-112	
Valeur nette	4 935	294	4 641	
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	42 929	2 358		

17 Dettes financières

17.1 Variation des dettes financières

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Augmentation	Diminution	Virement poste à poste	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2007
OSRA (a)	85 011			-36 011		49 000
Emprunts	97 021	50 000		-9 759	1 199	138 461
Location-financement	8 856	2 739		-1 274		10 321
Frais émission emprunt (b)				-469		-469
Dettes financières à long et moyen terme	190 888	52 739	0	-47 513	1 199	197 313
Emprunts	6 525		-3 408	9 759		12 876
Location-financement	981		-1 117	1 274		1 138
Concours bancaires						0
Intérêts courus sur OSRA	2 574	1 700	-2 574			1 700
Autres intérêts courus	149	247	-149			247
Dettes financières à court terme	10 229	1 947	-7 248	11 033	0	15 961
Total dettes financières brutes	201 117	54 686	-7 248	-36 480	1 199	213 274

(a) Le virement de poste à poste correspond au 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.

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 de l'exercice clos le 31 décembre 2007, 338.452 obligations ont été remboursées en actions.

La parité de remboursement est d'une action par OSRA.

La rémunération des OSRA est calculée en retenant le montant le plus élevé entre un taux fixe annuel de 2 % et le dividende par action qui serait distribué au titre du résultat de la période écoulée multiplié par la parité de remboursement des OSRA. Cette rémunération est inscrite en charges financières par contrepartie d'un poste de passif courant. Pour ce qui concerne la charge de l'exercice 2007, le coupon a été calculé au taux de 3,95 % (4,2 € par ORA) du 1er janvier au 30 avril et au taux de 5,17 % (5,50 € par ORA) du 1er mai 2007 au 31 décembre 2007.

Une ligne de crédit de 50 millions d'euros à taux variable a fait l'objet d'un tirage sur la période et les fonds reçus ont été affectés au remboursement des comptes courants des vendeurs de trois nouvelles filiales du Groupe. 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.

Les autres variations proviennent principalement des regroupements d'entreprise et du retraitement des contrats de crédit-bail acquis.

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 tirée à hauteur de 150 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 31 décembre 2007.

17.2 Echéances des dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2007 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	146 875	12 500	50 000	84 375	100 000
Autres emprunts	4 462	376	1 651	2 435	3 547
Dette location financement	11 459	1 138	5 149	5 172	9 838
Sous-total	211 796	14 014	56 800	140 982	198 396
Concours bancaires					
Intérêts courus	1 947	1 947			2 723
Frais émission emprunts (a)	-469				
Total	213 274	15 961	56 800	140 982	201 119

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

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

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 31/12/2007	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	13 814	1 660	6 658	1 939	3 557
Intérêts inclus dans redevances	2 354	522	1 508	324	

17.4 Ventilation endettement taux fixe / taux variable

	Montant au 31.12.2007		Montant au 31.12.2006	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
OSRA		49 000		85 011

Lignes de crédit utilisées		146 875		100 000
Swap taux fixe contre variable	118 750	-118 750		
Emprunts	4 462		3 547	
Dettes location financement	8 850	2 610	9 838	
Dettes Ets de crédit	132 062	30 735	13 385	100 000
Total dettes Ets de crédit	162 797		113 385	
Total	211 797		198 396	

En excluant les OSRA dont la finalité est un remboursement en actions à l'échéance et en tenant compte du montant nominal du principal de la dette couverte par des swaps, il subsiste une quotité de 18,9 % des dettes financières du Groupe qui portent intérêts à taux variables sans faire l'objet d'une couverture.

Une augmentation hypothétique de 1 % du taux Euribor sur le niveau d'endettement à taux variable non couvert à la clôture aurait une incidence négative de 307 milliers d'euros sur le résultat net.

17.5 Endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Montant au 31.12.2006	Variation
Dettes financières brutes	213 274	201 119	12 155
Titres à la juste valeur par résultat	-2 874		-2 874
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-54 912	-7 544	-47 368
Endettement financier net	155 488	193 575	-38 087

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.

18. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Variation hors effet périmètre	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2007
Dépôts de garantie	3 323	1 052	1 064	5 439

19. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant à la clôture
Provisions pour risques courants		158			158
Provisions risques et charges		158			158
Dont provisions utilisées					
Dont provisions non utilisées					

La provision pour risques est destinée à couvrir le coût de dépollution future d'un terrain. Une indemnité a été perçue du vendeur de cet actif pour un montant identique comptabilisé dans le poste « autres produits d'exploitation » du compte de résultat.

20. Dette d'impôt

(En milliers d'euros)	Dettes au 31/12/2006	Augmentation	Diminution	Dettes au 31/12/2007
Dettes exit tax avant actualisation	3 169		-1 057	2 112
Effet actualisation	-205		102	-103
Dettes d'exit tax	2 964		-955	2 009

(En milliers d'euros)	Dettes au 31/12/2007	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans
Dettes exit tax avant actualisation	2 112	1 056	1 056
Effet actualisation	-103	-34	-69
Échéances dette d'exit tax	2 009	1 022	987

21. Dettes sur acquisition d'immobilisations

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2006	Variation hors effet périmètre	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2007
Dettes sur immobilisations		173		173

L'augmentation des dettes sur acquisition d'immobilisation hors variation de périmètre correspond principalement à un complément de prix portant sur l'acquisition des parts de la SCI DU PORT CHATOU.

22. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Montant au 31.12.2006
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 150	859
Dettes sociales	1 241	513
Autres dettes courantes	1 684	678
Produits constatés d'avance	1 676	2 021
Total autres passifs courants	6 751	4 071

23. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	31/12/2007 12 mois	31.12.2006 Reconstitué 12 mois	31/12/2006 9 mois
Revenus VMP monétaires <3 mois	1 585	591	439
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	1 159	15	9
Résultat des couvertures de taux			
Produits de trésorerie	2 744	606	448
Intérêts sur ORA	-2 803	-2 574	-2 426
Intérêts sur emprunts et découverts	-7 048	-400	-400
Résultat des couvertures de taux			
Coût de l'endettement financier brut	-9 851	-2 974	-2 826
Coût de l'endettement net	-7 107	-2 368	-2 378

24. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	31/12/2007 12 mois	31.12.2006 Reconstitué 12 mois
Actualisation Exit tax	-102	-97
Variation juste valeur des titres de placement	-126	
Autres produits et charges financiers	-228	-97

25. Impôt sur les bénéfices

(En milliers d'euros)	31/12/2007 12 mois	31.12.2006 Reconstitué 12 mois	31/12/2006 9 mois
Impôt forfaitaire annuel		-111	-53
Exit tax		-3 404	-3 404
Impôts différés 1er trim. 2006 avant option SIIC		-1 856	
Annulation impôts différés suite option SIIC		7 417	7 417
Total		2 046	3 960

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.

26. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	31/12/2007 12 mois	31.12.2006 Reconstitué 12 mois	31/12/2006 9 mois
Bénéfice avant impôts	40 992	21 332	15 598
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	-13 664	-7 111	-5 199
Incidence des décalages		-3	
Impôt sur boni de confusion		-53	-53
Régime SIIC et incidence juste valeur non taxable	13 664	5 199	5 199
Reprise des impôts différés		7 417	7 417
Exit tax actualisée		-3 404	-3 404
Charge ou produit d'impôt		2 045	3 960

27. Résultat par action

En nombre d'actions ou équivalent actions	Nombre émis à la clôture	Méthode du rachat d'actions après pondération
Actions en capital	1 805 598	1 533 743
Actions propres	-42 929	-16 350
Options 2005	10 000	1 321
BSA 2005	400 000	84 279
OSRA	460 525	460 525
Actions gratuites 2006	10 000	4 780
Actions gratuites 2007	8 400	536
Nombre d'actions après exercice	2 651 594	2 068 834

Calcul du résultat par action	31/12/2007 12 mois	31.12.2006 Reconstitué 12 mois	31/12/2006 9 mois
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	40 992	23 377	19 558
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (a)	1 533 743	379 724	379 724
Nombre moyen pondéré d'actions auto-détenues (b)	-16 350	-682	-959
Nombre moyen pondéré d'actions retenues (a-b)	1 517 393	379 042	378 765
Résultat par action (en euros)	27,02	61,72	51,64

Calcul du résultat dilué par action au 31 décembre 2007 (12 mois)	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'€)	40 992	40 992	1 533 743	1 533 743	26,73
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	40 992	-16 350	1 517 393	27,02
Actions dilutives au titre de l'exercice des options	0	40 992	1 321	1 518 714	26,99
Actions dilutives au titre de l'exercice des BSA	0	40 992	84 279	1 602 993	25,57
Actions gratuites dilutives	0	40 992	5 316	1 608 309	25,49
Actions à remettre en remboursement des ORA	2 329	43 321	460 525	2 068 834	20,94

Calcul du résultat dilué par action au 31 décembre 2006 (Reconstitué 12 mois)	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'€)	23 377	23 377	379 724	379 724	61,56
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	23 377	-959	378 765	61,72
Dilution au titre de l'exercice des options	0	23 377	1 057	379 822	61,55
Dilution au titre de l'exercice des BSA	0	23 377	74 685	454 507	51,43
Dilution liée au remboursement des ORA	2 574	25 951	798 977	1 253 484	20,70

Calcul du résultat dilué par action au 31 décembre 2006 (9 mois)	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'€)	19 558	19 558	379 724	379 724	51,51
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	19 558	-959	378 765	51,64
Dilution au titre de l'exercice des options	0	19 558	1 057	379 822	51,49
Dilution au titre de l'exercice des BSA	0	19 558	74 685	454 507	43,03
Dilution liée au remboursement des ORA	2 426	21 984	798 977	1 253 484	17,54

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

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2007 12 mois	31.12.2006 Reconstitué 12 mois	31/12/2006 9 mois
Trésorerie et équivalent de trésorerie	54 912	7 544	7 544
Concours bancaires et intérêts courus			
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	54 912	7 544	7 544

Montant des acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise :

(En milliers d'euros)	31/12/2007 12 mois	31.12.2006 Reconstitué 12 mois	31/12/2006 9 mois
Acquisitions de filiales	-26 361	-21 705	-21 705
Trésorerie nette acquise	2 774	1 354	1 354
Total	-23 587	-20 351	-20 351

Commentaires sur le tableau des flux de trésorerie :

La ligne "charges calculées" est relative à la charge financière d'actualisation de l'exit tax (102 K€) ainsi qu'à la quote-part de charges rattachable à l'exercice et liée à l'attribution d'actions gratuites (667 K€).

La ligne "acquisition d'immobilisations" concerne principalement l'augmentation des travaux en cours (1.610 K€), les acquisitions d'immeubles (62.125 K€), l'acquisition d'un contrat de location-financement (2.093 K€) et les dépenses postérieures aux acquisitions capitalisées (1.340 K€).

29. Evènements postérieurs à la clôture

La société a procédé au cours du début du 1er trimestre 2008 à la poursuite de son programme d'acquisition.

Elle a signé le 29 janvier 2008 une promesse de vente avec la société Verres et Glaces d'Epinais (VGE) portant sur un bâtiment situé à Epinais sur Seine (93), 209 à 217 avenue de la République pour un montant de 3.6 M€ dans le cadre du régime SIIC 3.

30. Engagements hors bilan et sûretés réelles

(En milliers d'euros)	31/12/2007 12 mois	31/12/2006
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées		50 000
Avals et cautions reçus		
Autres engagements reçus		
Total engagements actif		50 000
Engagements donnés :		
Hypothèques et nantissements consentis	3 271	3 547
Avals et cautions, garanties donnés		
Engagements d'acquisition d'immeubles de placement	18 100	5 635
Commandes de réparation et d'entretien		
Engagements d'achats de titres		
Engagements de ventes de titres		
Autres engagements donnés		
Total engagements passif	21 371	9 182

- 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 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 crédit-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.

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

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

31. Relations avec les parties liées

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

Avantage des dirigeants (en milliers d'euros)	31/12/2007 (12 mois)	31/12/2006 (9 mois)
Rémunération brute	390	45
Rémunération variable	72	
Avantages postérieurs à l'emploi		
Païement en actions (actions gratuites mandataires)	483	15

Rémunération globale	945	60
----------------------	-----	----

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

32. Effectifs

Effectifs 2007	Cadres	Non cadres	Total
Total des effectifs	12	1	13

Effectifs 2006	Cadres	Non cadres	Total
Total des effectifs	3	2	5

B – Comptes sociaux

Bilan au 31 décembre 2007

(En Euros)

ACTIF	Valeur brute	Amort./ dépréciation	Valeur nette 31/12/2007	Valeur nette 31/12/2006	PASSIF	31/12/2007	31/12/2006
Immobilisations incorporelles					Capital	90 279 900	18 986 200
Concessions, brevets, licences,	33 628	25 998	7 630	7 688	Primes d'émission, de fusion, ..	108 980 401	6 952 296
Droits au bail	49 244 880	3 906	49 240 974	46 951 372	écart de réévaluation	18 088 918	18 364 919
Autres immobilisations incorporelles	1 180 436	12 445	1 167 991	1 131 064	Réserve légale	498 689	418 544
Total Immobilisations incorporelles	50 458 944	42 348	50 416 595	48 090 124	Autres réserves	483 946	207 946
Immobilisations corporelles					Report à nouveau	267 685	332 336
Terrains	83 609 072	377 000	83 232 072	62 314 200			
Constructions	126 659 265	16 388 417	110 270 848	73 569 926			
Autres immobilisations corporelles	117 142	57 020	60 122	72 865			
Immobilisations corporelles en cours	1 731 774		1 731 774	778 758			
Total Immobilisations corporelles	212 117 254	16 822 437	195 294 816	136 735 749	Résultat de l'exercice	10 930 903	1 602 887
Immobilisations financières					Amortissements dérogatoires	502 230	
Participations	32 060 485		32 060 485	5 691 879	CAPITAUX PROPRES	230 032 671	46 865 127
Créances rattachées à des participations	46 882 993		46 882 993	36 283 856	AUTRES FONDS PROPRES	48 999 860	85 011 153
Autres immobilisations financières	161 788		161 788	111 483	Provisions pour risques et charges	158 000	
Total Immobilisations financières	79 105 267		79 105 267	42 087 218			
					Dettes		

TOTAL Immobilisations	341 681 464	16 864 786	324 816 678	226 913 091	Intérêts courus sur ORA	1 700 157	2 574 238
					Emprunts et dettes auprès d'êts de crédit	101 269 769	103 695 752
Avances et acomptes versés	769 563		769 563	281 750	Emprunts et dettes financières diverses	4 180 692	3 109 349
Clients	3 246 908	119 817	3 127 091	1 681 695	Avances et acomptes reçus	26 475	37 022
Autres créances	2 018 347		2 018 347	10 095 758	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 807 351	691 537
Valeurs mobilières de placement	59 250 475	111 786	59 138 689	6 847 170	Dettes fiscales et sociales	2 696 516	3 204 399
Disponibilités	1 033 334		1 033 334	701 705	Autres dettes	642 173	631 663
Charges constatées d'avance	487 806		487 806	585 010	Produits constatés d'avance	346 346	1 285 938
TOTAL	66 806 434	231 602	66 574 831	20 193 087	TOTAL Dettes	112 669 479	115 229 898
Charges à répartir	468 500		468 500				
TOTAL ACTIF	408 956 398	17 096 388	391 860 010	247 106 178	TOTAL PASSIF	391 860 010	247 106 178

Compte de résultat du 1er au 31 décembre 2007

(En Euros)

	2007	2006
Produits d'exploitation		
Prestations de services (Loyers)	17 138 150	4 076 524
Franchises de loyers	182 915	
Transferts de charges d'exploitation	4 876 144	858 445
Autres produits	318 412	77 623
Total des produits d'exploitation	22 515 622	5 012 591
Charges d'exploitation		
Autres achats et charges externes	6 846 575	1 249 009
Impôts et taxes	1 997 975	554 990
Charges du personnel	1 330 031	304 033
Dotations aux amortissements et provisions	5 253 427	1 389 141
Dotations aux provisions pour risques et charges	158 000	
Total des charges d'exploitation	15 586 008	3 497 172
RESULTAT D'EXPLOITATION	6 929 614	1 515 420
Produits financiers		
Produits sur titres de participations	9 307 060	1 536 525
Revenus des créances rattachées	56 789	951 414
Autres produits financiers	168 572	1 536 525
revenus des valeurs mobilières de placement	1 120 215	155 537
produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 513 607	251 503
Total des produits financiers	12 166 243	2 894 979
Charges financières		
Intérêts des ORA	2 803 402	2 426 109
Intérêts et charges assimilées	5 068 507	335 886
Charges sur titres de participations		21 800
Dotations aux provisions financières	111 786	
Total des charges financières	7 983 696	2 783 796

RESULTAT FINANCIER	4 182 547	111 184
RESULTAT COURANT	11 112 161	1 626 604
Produits exceptionnels	326 306	29 114
Charges exceptionnelles	507 565	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-181 258	29 114
Impôt sur les bénéfices		52 831
RESULTAT NET COMPTABLE	10 930 903	1 602 887

Annexe des comptes sociaux au 31 décembre 2007

Les documents comptables arrêtés au 31 décembre 2007 dont le total de bilan s'établit à 391 860 009,69 € et le résultat net comptable à 10 930 903,13 € 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 1er janvier 2007 au 31 décembre 2007.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes présentés.

I – Faits caractéristiques de la période

Cet exercice de 12 mois se caractérise principalement par les faits suivants :

1 – 1 Investissements

La Société a procédé à l'acquisition de la totalité des parts de 4 sociétés civiles immobilières, chacune détenant un immeuble ;

- la SCI 738 Kermen (anciennement dénommée IMEFA 15), le 30 juin 2007 qui détient un immeuble de bureaux sis au 738 rue Yves Kermen, Boulogne Billancourt (92100) d'une superficie d'environ 3 968 m², pour un montant de 6 M€ droits et frais inclus.

- la SCI 54 Leclerc (anciennement dénommée IMEFA 28), le 30 juin 2007 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 m², pour un montant de 1.7 M€ droits et frais inclus.

- la SCI 19 Leblanc (anciennement dénommée IMEFA 31), le 30 juin 2007 qui détient un immeuble de bureaux sis à 19-29 rue Leblanc, PARIS (75015) d'une superficie d'environ 5 632 m², pour un montant de 15.2 M€ droits et frais inclus.

- la SCI Port Chatou, le 4 décembre 2007 qui détient un immeuble de bureaux et d'activités sis à 21 rue du Port, NANTERRE (92000) d'une superficie d'environ 3 800 m², pour un montant de 3.4 M€ droits et frais inclus.

La Société a également procédé à l'acquisition directe de 12 immeubles ;

- un immeuble de bureaux et activités, situé au 14 rue des Frères Caudron, 78140 Vélizy, d'une superficie d'environ 3 530 m², 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 2750 m², pour un montant de 2.6 M€ droits et frais inclus.

- un ensemble immobilier de bureaux et activités, situé au 16-18 rue Ambroise Croizat, 95100 ARGENTEUIL, d'une superficie d'environ 9635 m², pour un montant de 5.2 M€ droits et frais inclus.

- un immeuble à usage de bureaux, situé au 278-290 rue de Rosny, 93100 MONTREUIL, d'une superficie d'environ 3219 m², pour un montant de 4.2 M€ droits et frais inclus.

- un immeuble à usage de bureaux et d'activités, situé au 55 route de Longjumeau, 91380 CHILLY MAZARIN, d'une superficie d'environ 9800 m², pour un montant de 6.3 M€ droits et frais inclus.

- un immeuble à usage de bureaux et d'activités, situé au 4 rue Jean Mermoz, 91080 COURCOURONNES EVRY, d'une superficie d'environ 3700 m², pour un montant de 3.2 M€ droits et frais inclus.

- un immeuble à usage de bureaux et d'activités, situé au 2 avenue du Groupe Manouchian, 94400 VITRY SUR SEINE, d'une superficie d'environ 3872 m², pour un montant de 2.8 M€ droits et frais inclus.

- un immeuble à usage de bureaux et d'activités, situé au 4 rue de la Mare Blanche, 77186 NOISIEL, d'une superficie d'environ 9400 m², pour un montant de 4.7 M€ droits et frais inclus.

- un immeuble à usage de bureaux, situé au 44-46 rue de Sèvres, 92100 BOULOGNE BILLANCOURT, d'une superficie d'environ 2058 m², pour un montant de 7.5 M€ droits et frais inclus.

- trois immeubles à usage de bureaux, situé route de Gisy, 91570 BIEVRES, d'une superficie d'environ 4435 m², pour un montant de 8.4 M€ droits et frais inclus.

La société a également acquis 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 m², qui a été acquis dans le cadre d'un bail à construction, 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 1 898 m² pour un montant de 5.1 M€ HT, droits et frais inclus.

- La Société a par ailleurs signé une promesse de vente le 1er février 2007, portant sur l'acquisition d'un terrain auquel sont attachés des droits à construire de 48 250 m² SHON situé à Saint Denis (93). La Société a versé au titre de cette promesse, une indemnité d'immobilisation de 0.6 M€.

1 – 2 En matière de ressources financières

En avril 2007, la Société a procédé à une augmentation de capital de 54 371 100 € par émission de 1 087 422 actions nouvelles de 50€ de valeur nominale. Ces actions ont été émises avec une prime d'émission de 80 € par action, soit un prix d'émission de 130 €, générant 141 M€ de fonds propres supplémentaires.

En date du 30 avril 2007, des porteurs d'obligations remboursables en actions ont demandé le remboursement en actions de 338 452 ORA. Ce remboursement a eu pour contrepartie une augmentation de capital de 16 922 600 €. L'émission de ces actions s'est faite au prix d'émission défini à l'origine de 106.4€ par action et a généré une prime d'émission de 56.40 € par action.

Au tout début du 2^{ème} semestre, la Société a procédé à l'acquisition de 3 sociétés filiales qui ont mobilisé une ligne de crédit autorisée de 50 M€ pour le financement de leurs actifs.

Au 31 décembre 2007, la société disposait d'une trésorerie disponible pour la réalisation de son programme d'investissement futur d'environ 55 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 sont immobilisées et généralement amorties 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 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 oeuvre et ouvrages assimilés
- façades, étanchéité, menuiseries extérieures, etc.
- installations générales techniques,
- agencements, aménagements,

Les durées applicables aux composants sont généralement les suivantes :

- structure, gros oeuvre 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 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.

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.

Autres immobilisations corporelles

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 développements 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 (elle-même basée principalement sur la valeur d'expertise des biens immobiliers), est inférieure à leur valeur comptable.

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, 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. Ces instruments ne sont pas comptabilisés au bilan mais sont décrits en engagements hors bilan. 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 pour leur montant.

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 16,5 % des plus-values latentes relatives aux immeubles détenus par ces sociétés antérieurement soumises à l'IS et des plus values latentes des titres de participations des sociétés relevant de l'art 8 (SCI transparentes) antérieurement 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 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.

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	23 398	10 230	0	33 628
Mali de fusion technique	1 131 064	0	0	1 131 064
Droit au bail	46 951 372	2 293 507	0	49 244 880
Autres immobilisations incorporelles	0	49 372	0	49 372
Immobilisations incorporelles	48 105 834	2 353 110	0	50 458 944

Le mali de fusion est issu de la transmission universelle de patrimoine réalisée au cours de l'exercice 2006 suite à la dissolution des sociétés suivantes :

Société à l'origine	Montant	Affectation extra-comptable				
		Terrain	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
SNC Credoring	311 568	202 519	38 167	27 262	21 810	21 810
Total	1 131 064	222 262	402 004	147 225	219 115	140 456

La rubrique « droit au bail » (49.2 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 502 230 € qui a été porté au passif du bilan, dans les capitaux propres.

	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	15 710	10 288		25 998
- Mali de fusion technique				
- Droit au bail		3 906		3 906
- Autres immobilisations incorporelles		12 445		12 445
Immobilisations incorporelles	15 710	26 638		42 348

Immobilisations corporelles

	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
Immobilisations corporelles				

Terrain	62 314 200	21 295 253	380	83 609 072
Constructions				
- structure, gros oeuvre	39 362 880	24 197 222	190	63 559 912
- façades, étanchéité, etc.	14 064 936	6 319 718	38	20 384 615
- installations générales techniques	18 238 916	7 255 530	13	25 494 434
- agencements, aménagements	13 522 276	3 698 040	13	17 220 304
Autres immobilisations corporelles				
- installations générales	20 747	5 003	0	25 750
- matériel de bureau et informatique	50 495	7 308	0	57 803
- mobilier	30 835	2 753	0	33 588
Immobilisations corporelles en cours	778 758	1 750 784	797 768	1 731 774
TOTAL	148 384 042	64 531 612	798 401	212 117 254

	Montant des amortissements et dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Sorties de l'exercice	Montant des amortissements et dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations corporelles				
Terrains		377 000		377 000
Constructions				
- structure, gros oeuvre	4 428 452	1 271 025	0	5 699 478
- façades, étanchéité, etc.	2 040 216	688 311	0	2 728 528
- installations générales techniques	2 729 017	1 368 953	0	4 097 970
- agencements, aménagements	2 421 396	1 441 043	0	3 862 440
Autres immobilisations corporelles				
- installations générales	8 446	9 022	0	17 468
- matériel de bureau et informatique	17 084	15 556	0	32 640
- mobilier	3 682	3 230	0	6 912
TOTAL	11 648 293	5 174 140	0	16 822 437

Immobilisations financières

	Valeur brute au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice
Participations	5 691 879	26 369 113	507	32 060 485
Créances rattachées	36 283 856	14 759 084	4 159 947	46 882 993
Autres immobilisations financières	111 483	52 951	2 646	161 788
TOTAL	42 087 218	41 181 148	4 163 100	79 105 266

Autres Immobilisations financières : 0,2 M€

Les autres immobilisations financières sont principalement constituées du dépôt de garantie versé dans le cadre du Bail signé pour les bureaux que la société utilise au 26 bd Malesherbes, 75008 Paris et de fonds de roulement versés aux administrateurs de biens sur 4 immeubles.

Avances et acomptes versés : 0,8 M€

Suite à la signature de 2 promesses de vente concernant l'acquisition de 2 nouveaux actifs immobiliers, la Société a versé des indemnités d'immobilisations d'un montant total de 0,8 M€ réparties comme suit :

- Actif sous promesse « Ormoy » : 0,2 M€
- Actif sous promesse « Studios du Lendit » : 0,6 M€

Clients et comptes rattachés : 3,2 M€

Les créances clients d'un montant de 3,2 M€ correspondent principalement aux soldes débiteurs des locataires suite aux facturations de loyers et charges locatives intervenues en fin d'année 2007 ainsi qu'à des factures à établir.

Les créances douteuses représentent 0,2 M€ TTC, et sont dépréciées à concurrence de 0,1 M€. Elles correspondent à d'anciennes créances.

Autres Créances : 2 M€

Toutes les créances de la Société sont à moins d'un an. L'essentiel de ce poste est constitué de tva récupérable pour 0,6 M€ et de trésorerie en attente de reversement des mandataires pour 0,9 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, Fcp, certificats de dépôts et billets de trésorerie émis par des banques ou entreprises (54,2 M€) et pour partie (5 M€) au montant investi en autocontrôle au cours de l'exercice dans les actions de la Société.

Concernant ce dernier poste, la société a constaté une dépréciation de 0.1 M€ au regard d'une valorisation basée sur le cours de bourse moyen de décembre 2007.

Charges constatées d'avances

Les charges constatées d'avance correspondent principalement au loyer du 1er trimestre 2008 des crédits baux (0.4 M€) et pour partie au calcul prorata temporis de charges d'exploitation comptabilisées et relatives à des périodes postérieures au 31 décembre 2007.

Charges à répartir.

Les charges à répartir (0,5 M€) correspondent aux frais d'émission d'emprunt 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	3 246 908	3 246 908	
Autres créances	2 018 347	2 018 347	
Charges constatées d'avance	487 806	487 806	
TOTAL	5 753 061	5 753 061	0

2 - Les comptes de passif

Capital

Au 31 décembre 2007, le capital de la Société d'un total de 90 279 900 €, se compose de 1.805.598 actions de 50 € de valeur nominale chacune.

Variation des capitaux propres

Capitaux propres au 31 décembre 2006	46 865 127
- Augmentation de capital	54 371 100
- Conversion des OSRA	16 922 600
- Prime d'émission	102 028 105
- Affectation résultat 2006	-1 602 887
- Réserve légale	80 144
- Ecart de réévaluation	-276 001
- Réserve disponible	276 001
- Report à nouveau	-64 652
- Amortissements dérogatoires	502 230
Capitaux propres au 31 décembre avant résultat de l'exercice	219 101 768
- Résultat au 31 décembre 2007	10 930 903
Capitaux propres au 31 décembre 2007	230 032 671

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 2007, 460.525 OSRA pour un montant global de 49 M€.

Les intérêts courus non échus sur OSRA sont de 1,7 M€ au 31 décembre 2007 et ont été calculés sur la base d'un coupon de 5,50 € par OSRA.

Emprunts bancaires

Le 22 septembre 2006, la Société a conclu un contrat de crédit avec la société Eurohypo Aktiengesellschaft en qualité de Prêteur, pour un montant de 100.000.000 euros.

Ce contrat d'ouverture de crédit a été suivi par la signature d'un avenant pour une extension du crédit de 50.000.000 euros le 28 décembre 2006, devant permettre à la Société de poursuivre plusieurs opérations d'investissement. Cette ligne de crédit complémentaire de 50 M€ a été mobilisée par FPF au niveau de ses 3 nouvelles filiales acquises le 30 juin 2007.

Ce contrat de prêt comporte deux tranches égales à compter de la date de fin de période de tirage qui seront :

- pour la première, amortie trimestriellement de façon linéaire sur une durée de 6 ans.
- pour la seconde, remboursée in fine, à l'échéance d'une durée de 7 ans.

Ce contrat de crédit est rémunéré par un intérêt payé trimestriellement qui est égal à Euribor 3 mois + une marge comprise entre 0,425% et 0,625% pour un LTV inférieur à 50 % et suivant la tranche concernée.

La Société a par ailleurs réalisé un programme de couverture de son risque de taux d'intérêt grâce aux opérations suivantes :

- le 12 janvier 2007, un premier instrument de couverture a été souscrit par la Société et couvre un montant de 50 M€ de la tranche in fine dans le cadre d'un swap taux fixe contre Euribor 3 mois. Le taux fixe qui résulte de ce swap est de 4,13% (hors marge bancaire) à compter du 22 mars 2007.

- un second instrument de couverture a été souscrit par la Société le 12 février 2007, et couvre un montant de 50 M€ de la tranche amortissable à 6 ans, dans le cadre d'un swap de taux fixe contre Euribor 3 mois. Le taux fixe qui résulte de ce swap est de 4,16% (hors marge bancaire) à compter du 22 mars 2007.

- un troisième instrument de couverture a été souscrit par la Société le 6 août 2007, et couvre un montant de 25 M€ de la tranche in fine à 7 ans, dans le cadre d'un swap de taux fixe contre Euribor 3 mois. Le taux fixe qui résulte de ce swap est de 4,545% (hors marge bancaire) à compter du 24 septembre 2007.

La société dispose par ailleurs d'un autre crédit d'un montant résiduel de 3 M€ mis en place par HSBC.

Emprunts et dettes financières diverses

Les emprunts et dettes financières 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€.

Autres dettes

Les dettes et charges à payer comprennent notamment des dettes fournisseurs pour 1,8 M€, des avoirs à établir au titre de régularisation de charges locataires pour 0,4 M€ et des dettes fiscales et sociales pour 2,7 M€. Ces dernières correspondent principalement au montant d'exit tax restant dû soit 1,8 M€, à de la TVA pour 0,5 M€ et aux cotisations sociales du 4ème trimestre 2007 pour 0,2 M€.

Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent aux loyers facturés à la date de clôture de l'exercice et relatifs à des périodes à venir.

Tableau des dettes

	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an et 5 ans au plus	à plus de 5 ans
Intérêts courus sur OSRA	1 700 157	1 700 157		
Emprunts et dettes auprès d'éts de crédit	101 269 769	8 700 594	34 582 863	57 986 313
Emprunts et dettes financières divers	4 180 692	1 111 069	461 102	2 608 521
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 807 351	1 807 351		
Dettes fiscales et sociales	2 696 516	861 473	1 835 044	
Autres dettes	642 173	642 173		
Produits constatés d'avance	346 346	346 346		
TOTAL	112 643 004	15 169 162	36 879 008	60 594 834

Charges à payer

Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	81 878
Intérêts courus non échus sur emprunts obligataires	1 700 157
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	707 703
Dettes fiscales et sociales	104 576

TOTAL	2 594 314
-------	-----------

3 - Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Les loyers facturés par FPF au titre des immeubles détenus directement représentent 17,1 M€ pour l'exercice 2007.

Transferts de charges d'exploitation

Le montant des refacturations de charges locatives sur une base réelle représente 4,9 M€.

Autres produits

Certains locataires ont signé contractuellement une option de charges au forfait. La facturation est ainsi comptabilisée en produits d'activités annexes et représente 0,2 M€.

Par ailleurs, une indemnité de résiliation a été versée par un locataire suite à son départ pour un montant de 0,1 M€ et des indemnités de retard ont été facturées à un autre locataire pour un montant de 0,1 M€.

Charges d'exploitation

Le poste « Autres achats et charges externes » s'élève à 6,8 M€ et concerne principalement les charges locatives liées au patrimoine pour 5,4 M€, les dépenses engagées pour la gestion de la Société à savoir principalement des loyers pour un montant de 0,2 M€ et des honoraires pour 0,7 M€.

Les impôts et taxes s'élèvent pour l'exercice à 2 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 1,3 M€ en ce compris les charges sociales.

Les dotations aux amortissements et provisions sont de 5 M€.

Produits financiers et charges financières

L'essentiel des produits financiers est constitué des résultats des filiales au titre de 2007 pour un montant de 9,3 M€, de plus values de cessions sur des SICAV de placement, d'intérêts de certificats de dépôts et de billets de trésorerie issus des valeurs mobilières de placement pour 2,6 M€, d'intérêts d'avance pour 0,1 M€ et de produits liés aux instruments de couverture pour 0,2 M€, soit un total de produits financiers de 12,2 M€.

Les charges financières au titre de la période concernée d'un montant de 8 M€ correspondent aux intérêts des OSRA pour 2,8 M€, le coupon ayant été calculé au taux de 3,95 % (4,2 € par OSRA) du 1er janvier au 30 avril 2007 et au taux de 5,17 % (5,50 € par OSRA) du 1er mai au 31 décembre 2007, et à des charges financières liées aux crédits bancaires pour un montant de 5,1 M€.

Une dépréciation a été constatée sur les titres d'auto-contrôle pour un montant de 0,1 M€, au regard d'une valorisation basée sur le cours de bourse moyen de décembre 2007.

Produits exceptionnels et charges exceptionnelles

Les produits exceptionnels de 0,3 M€ sont constitués :

- d'une indemnité pour risque de dépollution des sols payée à FPF par l'ancien propriétaire d'un immeuble acquis en 2007 pour 0.15 M€, qui a fait l'objet d'une provision pour risque de même montant ;
- d'ajustements sur exercices antérieurs de décomptes locatifs pour le solde.

4 - Autres informations

- effectif

La Société comprend au 31 décembre 2007, 13 personnes, dont trois mandataires sociaux (le Président Directeur Général et les deux Directeurs Généraux Délégués) et dix salariés (un Directeur Général Adjoint, cinq cadres senior et quatre assistantes administratives).

La Société comprenait au 31 décembre 2006, 8 personnes, dont trois mandataires sociaux (le Président Directeur général et les deux Directeurs généraux délégués), un Directeur général adjoint, deux cadres senior et deux assistantes administratives.

- engagements sociaux

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.

- rémunération des dirigeants et des administrateurs

La rémunération fixe et variable des trois mandataires sociaux a représenté 462 000 € brut sur la période.

En 2006 la rémunération des mandataires sociaux a représenté 45 000 € brut sur la période et correspondait à la rémunération d'un des trois dirigeants. Les administrateurs ont perçu 40 000 € de jetons de présence.

En 2006 les administrateurs n'ont pas perçu de jetons de présence

- 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.

Une dette d'exit tax a été inscrite dans les dettes fiscales et sociales pour un montant à l'origine de 3.7 M€, dont le solde restant à régler au 31 décembre 2007 est de 1,8 M€.

Au titre de l'exercice 2007 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 PPF. Seule l'avance 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 Euribor retenu pour 2007 est de 4,02 % plus la marge de 0,7 %.

Tableau des créances relatives aux entreprises liées :

Sociétés	Total	Avances consenties	Intérêts courus sur avances	Dividendes à recevoir	à 1 an au plus	à plus d'un an et 5 ans au plus	à plus de 5 ans
SCI 43 rue Landy	6 097 822	5 772 284		325 538	325 538		5 772 284
SCI Chemin de Presles	29 539 008	28 490 104		1 048 904	1 048 904		28 490 104
SARL Maison Commune	1 418 597	1 361 808	56 789		56 789		1 361 808
SCI 738 Kermen	2 288 037	863 685		1 424 352	1 424 352		863 685
SCI 54 Leclerc	3 931 569	1 031 263		2 900 306	2 900 306		1 031 263
SCI 19 Leblanc	3 166 910			3 166 910	3 166 910		0
SCI Port Chatou	441 050			441 050	441 050		0
Total	46 882 993	37 519 143	56 789	9 307 060	9 363 849	0	37 519 143

Tableau des produits financiers relatifs aux entreprises liées :

Sociétés	Total	Intérêts d'avances associés	Produits de participations
SCI 43 rue Landy	325 538		325 538
SCI Chemin de Presles	1 048 904		1 048 904
SARL Maison Commune	56 789	56 789	0
SCI 738 Kermen	1 424 352		1 424 352
SCI 54 Leclerc	2 900 306		2 900 306
SCI 19 Leblanc	3 166 910		3 166 910
SCI Port Chatou	441 050		441 050
Total	9 363 849	56 789	9 307 060

- 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 39 actifs détenus directement ou indirectement au 31 décembre 2007 s'établit à 428,3 M€ et fait ressortir une plus value latente nette de 35,8 M€ par rapport à la valeur nette comptable pour les immeubles détenus directement et une plus value latente globale de 11,4 M€ pour les titres de participations des 7 filiales.

Un actif a fait l'objet d'une dépréciation à hauteur de 0.4 M€.

- événements postérieurs à la clôture de l'exercice

La société a signé le 29 janvier 2008 une promesse de vente avec la société Verres et Glaces d'Epinais (VGE) portant sur un bâtiment situé à Epinais sur Seine (93), 209 à 217 avenue de la République pour un montant de 3.6 M€ droits inclus dans le cadre du régime SHIC 3.

- engagements hors bilan

Engagements réciproques :

La Société a signé avec une banque, dans le cadre de son programme de couverture de taux d'intérêt, trois opérations d'échange de conditions d'intérêt (swaps taux fixe contre taux variable):

- le 12 janvier 2007 portant sur un notionnel de 50 M€ (taux fixe de 4.13%) valorisé à la date de clôture à 0.9 M€ en faveur de notre société.

- le 12 février 2007 portant sur un notionnel de 50 M€ (taux fixe de 4.16%) valorisé à la date de clôture à 0.3 M€ en faveur de notre société.

- le 6 août 2007 portant sur un notionnel de 25 M€ (taux fixe de 4.545%) valorisé à la date de clôture à 0.1 M€ en faveur de la banque.

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 :

- La Société a signé deux promesses de vente portant sur l'acquisition de deux nouveaux actifs immobiliers :

- le 1er juin 2006, portant sur un immeuble de 7 800 m² utiles situé à Ormoy pour une valeur d'actif de 4,2 M€ hors droits.

- Le 1er février 2007, portant sur un terrain de 4.2 hectares situé à Saint Denis (93) pour une valeur d'actif de 12,3 M€ hors droits.

- 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 2007 de ce contrat de crédit bail est de 8,6 M€.

- Le montant du capital restant dû au 31 décembre 2007 portant sur le crédit bail dont la société est titulaire concernant l'actif « Le Sérénice » est de 2,6 M€.

Le montant des redevances payées par la société au titre de l'exercice est de 1,6 M€. Le montant des redevances restant à payer est de 10,3 M€ dont 1,7 M€ à moins d'un an, dont 6,8 M€ entre 1 et 5 ans et dont 1,8 M€ après 5 ans. Par ailleurs, la valeur résiduelle à l'échéance des contrats est de 3,5 M€.

- 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.

- 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 2007 au titre de ces crédits est de 3,3 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 émis, en 2005, 10 000 options de souscription d'actions donnant droit à la souscription de 10 000 actions nouvelles au profit des mandataires sociaux et salariés de la société.

A la date du 31 décembre 2007, aucune option n'était exercée par ces bénéficiaires.

La société a attribué, en 2006, 10 000 actions gratuites au profit des mandataires sociaux et salariés de la société.

La société a attribué, en 2007, 8 400 actions gratuites au profit des mandataires sociaux et salariés de la société.

Aucun autre plan n'a été autorisé par le conseil d'administration dans le cadre des autorisations votées par l'assemblée générale des actionnaires.

- comptes consolidés

La société présente au 31 décembre 2007 des comptes consolidés en normes IFRS.

- tableau des flux de trésorerie

En milliers d'Euros	31/12/2007	31/12/2006
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE		
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net de la société	10 930,9	1 602,9
Elimination des charges et des produits sans incidence sur le trésorerie ou non liés à l'activité :		
> Amortissements	4 823,8	1 389,1
> Provisions	1 201,7	
Variation du besoin de fond de roulement lié à l'activité	6 073,6	-5 003,8
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	23 030,0	-2 011,7
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'Immobilisations	-66 086,3	-152 902,8
Variation des immobilisations financières	-37 018,0	-8 587,0
indemnité d'immobilisation sur acquisition d'actif	-487,8	1 205,7
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	-103 592,2	-160 284,1
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-1 587,4	0,0
Réduction de capital en numéraire	0,0	0,0
Augmentation de Capital en numéraire	173 321,8	0,0
Emission de bsa	0,0	0,0
Emission d'OSRA	-36 011,3	0,0
Emission d'OSRA (partie non libérée)	0,0	34 004,5
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	133 297,1	137 551,0
VARIATION DE TRESORERIE	52 734,9	-24 744,8
Trésorerie d'ouverture	7 548,9	32 293,6

Trésorerie de clôture	60 283,8	7 548,9
VARIATION DE TRESORERIE	52 734,9	-24 744,8

Filiales et participations

Participations	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part détenue en %	Valeur comptables des titres détenus		Prêts et avances consenties	Montants des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires HT	Résultat du dernier exercice	Dividendes ou résultats comptabilisés par la Sté au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
SCI du 43 rue du Landy	10 000	0	99,99	895 353	895 353	5 772 284		554 486	325 571	325 538
SCI Chemin de Presles	10 000	0	99,99	1 322 930	1 322 930	28 490 104		2 108 057	1 049 009	1 048 904
SARL Maison Commune	9 000	2 716 401	100	3 471 589	3 471 589	1 361 808		413 058	213 388	0
SCI 738 Kermen	85 000	0	99,99	6 040 908	6 040 908	863 685		1 099 354	1 424 354	1 424 352
SCI 54 Leclerc	40 000	0	99,99	1 710 846	1 710 846	1 031 263		1 230 970	2 900 309	2 900 306
SCI 19 Leblanc	270 000	0	99,99	15 189 341	15 189 341			1 951 726	3 166 912	3 166 910
SCI Port Chatou	1 200	0	100,00	3 428 019	3 428 019			630 425	441 050	441 050

C- Proposition d'affectation du résultat

Les comptes font apparaître un bénéfice net comptable de dix millions neuf cent trente mille neuf cent trois euros et treize centimes (10 930 903,13 €) et un report à nouveau de deux cent soixante sept mille six cent quatre vingt quatre euros et cinquante quatre centimes (267 684,54 €), soit un résultat distribuable de onze millions cent quatre vingt dix huit mille cinq cent quatre vingt sept euros et soixante sept centimes (11 198 587,67 €),

Le Conseil d'administration propose d'affecter le résultat comme suit :

- dotation à la réserve légale à hauteur de cinq cent quarante six mille cinq cent quarante cinq euros et seize centimes (546 545,16 €) ;
- distribution d'un montant global de dividende à hauteur de neuf millions neuf cent trente mille sept cent quatre vingt neuf euros (9 930 789 €), soit un dividende par action de cinq euros et cinquante centimes (5,50 €) ;
- affectation au compte de report à nouveau à hauteur de sept cent vingt et un mille deux cent cinquante trois euros et cinquante et un centimes (721 253,51 €).

Au cours des trois exercices précédents, les montants des dividendes versés ont été de :

1 587 394,20 € pour l'exercice clos le 31 décembre 2006

0 € pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2006 et clos le 31 mars 2006

949.310 € pour l'exercice 2005.

0801845