

Document de référence & Rapport financier

2011



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 26 avril 2012, sous le numéro D. 12-0433, conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il ne pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Conformément à l'article 28 du Règlement européen n°809/2004 du 29 avril 2004, le présent Document de Référence incorpore par référence les informations suivantes auxquelles le lecteur est invité à se reporter :

- concernant l'exercice clos le 31 décembre 2010 : les comptes consolidés, les comptes sociaux et les rapports des commissaires aux comptes y afférent, figurant dans le Document de Référence, en Partie III – Informations Financières, page 120, déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 12 mai 2011 sous le numéro D.11-0471 (le "**Document de Référence 2010**"),
- concernant l'exercice clos le 31 décembre 2009 : les comptes consolidés, les comptes sociaux et les rapports des commissaires aux comptes y afférent, figurant dans le Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 23 mars 2010 sous le numéro D.10-0146 (le "**Document de Référence 2009**"), en Partie III – Informations Financières, page 114, et dans l'actualisation du Document de Référence 2009, déposée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 17 novembre 2010, sous le numéro D.10-0146-A01 (l'"**Actualisation du Document de Référence 2009**").



Foncière Paris France
Société anonyme au capital de 100 929 550 euros
Siège social : 52, rue de la Bienfaisance, 75008 Paris
414 877 118 RCS Paris

TABLE DES MATIERES

<u>Partie I : Présentation du Groupe</u>	p. 5
Le message du Président	p. 5
1. Nos points forts	p. 6
2. Direction et contrôle	p. 6
3. Chiffres-clés financiers 2011	p. 8
4. Chiffres-clés du patrimoine	p. 12
5. Panorama des activités et des marchés du Groupe	p. 14
5.1- L'activité d'immobilier d'entreprise menée par le Groupe	p. 14
5.2- Le marché du groupe	p. 14
5.3- Stratégie du groupe	p. 16
5.4- Réglementation applicable aux activités du groupe	p. 17
6. Patrimoine	p. 25
6.1- Les actifs	p. 25
6.2- Principaux locataires	p. 43
6-3- Rapports résumés d'expertises	p. 44
7. Développement durable	p. 51
8. Organisation juridique	p. 52
<u>Partie II : Informations financières – Rapport de Gestion</u>	p. 53
1. Activités et faits marquants exercice 2011 et post-clôture	p. 53
1.1 Evènements significatifs intervenus au cours du dernier exercice	p. 53
1.1.1 Patrimoine immobilier	p. 53
1.1.2 Variation du capital social	p. 55
1.1.3 Financement	p. 58
1.1.4 Gouvernance - Membres du conseil d'administration	p. 59
1.2 Evènements post-clôture	p. 61
2. Résultats des activités	p. 65
2.1 Résultats consolidés du groupe Foncière Paris France	p. 65
2.1.1 Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats	p. 66
2.1.2 Analyse du bilan	p. 66
2.1.3 Analyse de la rentabilité	p. 66
2.1.4 Analyse de la structure financière	p. 66
- Situation financière	p. 66
- Capitaux de l'émetteur	p. 66
- Flux de trésorerie	p. 67
- Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	p. 67

2.1.5	Déclaration négative quant à un éventuel changement significatif de la situation financière et commerciale	p.	67
2.2	Résultats sociaux de la société Foncière Paris France	p.	68
2.2.1	Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats	p.	68
2.2.2	Analyse de la croissance	p.	68
2.2.3	Analyse de la rentabilité	p.	68
2.2.4	Analyse de la structure financière	p.	68
2.3	Principales filiales	p.	69
2.4	Informations sur les tendances	p.	69
2.5	Trésorerie et capitaux du Groupe	p.	70
3.	Gouvernement d'entreprise	p.	70
3.1	Direction de la Société	p.	70
3.2	Conseil d'administration	p.	72
3.2.1	Composition du Conseil d'administration et liste des mandats de chaque administrateur	p.	72
3.2.2	Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration	p.	82
	- Organisation du Conseil d'administration	p.	83
	- Délibérations du Conseil d'administration	p.	83
	- Pouvoirs du Conseil d'administration	p.	83
	- Missions	p.	84
	- Bilan d'activité	p.	85
3.3	Comités spécialisés	p.	85
3.3.1	Composition et fonctionnement des comités au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011	p.	85
	- Comité d'audit et de suivi des risques	p.	86
	- Comité des nominations et des rémunérations	p.	86
	- Comité d'Investissement	p.	87
3.3.2	Composition et fonctionnement des comités à compter du 28 mars 2012	p.	87
3.4	Rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux et aux administrateurs	p.	87
3.4.1	Adhésion aux recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées et des dispositions reprises lors du code de gouvernance AFEP MEDEF d'avril 2010	p.	87
3.4.2	Plans de rémunération des dirigeants mandataires sociaux	p.	88
3.4.3	Rémunérations et avantages en nature versés aux dirigeants mandataires sociaux	p.	89
3.4.4	Rémunération des administrateurs : jetons de présence	p.	92
3.4.5	Montants des engagements de retraites et autres avantages	p.	93
3.4.6	Options de souscription d'actions des dirigeants	p.	93
4.	Salariés et Environnement	p.	94
4.1	Informations sociales	p.	94
4.1.1	Effectifs du Groupe	p.	94
4.1.2	Accords de participations, options de souscription d'actions et actions gratuites des salariés de la Société	p.	94
4.1.3	Equipe et politique de ressources humaines	p.	95
4.2	Informations environnementales	p.	96

5.	Perspectives et gestion des risques	p.	96
5.1	Perspectives	p.	96
5.2	Facteurs de risques et assurances	p.	97
5.2.1	Risques industriels et environnementaux	p.	97
5.2.2	Risques juridiques	p.	104
5.2.3	Risques de marché	p.	105
5.2.4	Assurances et couverture des risques	p.	107
5.2.5	Gestion des risques	p.	107
6.	Capital et actionnariat du Groupe	p.	108
6.1	Informations relatives au capital	p.	108
6.2	Actionnariat du Groupe	p.	109
6.3	Dividendes versés au titre des trois derniers exercices	p.	113
6.3.1	Politique de distribution des dividendes	p.	113
6.3.2	Tableau de distribution des dividendes sur les trois derniers exercices	p.	114
6.4	Opérations afférentes aux titres de la Société	p.	114
6.5	Informations diverses	p.	114
7.	Assemblées générales	p.	115
7.1	Assemblée générale du 8 décembre 2011	p.	115
7.2	Assemblée générale du 28 mars 2012	P.	118
<u>Partie III : Informations financières</u>			p. 136
1.	Comptes consolidés	p.	136
2.	Comptes sociaux	p.	176
3.	Annexes au rapport de gestion : tableau des cinq derniers exercices	p.	193
4.	Rapports des commissaires aux comptes	p.	194
<u>Partie IV : Informations complémentaires</u>			p. 216
1.	Informations à caractère général	p.	216
2.	Capital social et statuts	p.	217
2.1	Statuts	p.	217
2.2	Capital social	p.	220
2.2.1	Nombre d'actions	p.	220
2.2.2	Titres donnant accès au capital	p.	220
2.2.3	Capital autorisé non émis	p.	225
3.	Nantissements - Hypothèques	p.	227
4.	Pacte d'actionnaires	p.	228
5.	Organigramme du groupe	p.	228
6.	Opérations avec des apparentés	p.	228
7.	Contrats importants	p.	228
8.	Procédure judiciaire et arbitrage	p.	228
9.	Expertise	p.	228
10.	Personnes responsables – Accès à l'information financière	p.	230
10.1	Responsable de l'information financière	p.	230
10.2	Contrôleurs légaux des comptes	p.	230
10.3	Calendrier de communication financière	p.	232
10.4	Documents accessibles au public	p.	232
11.	Rapport du Président du Conseil	p.	233
12.	Table de concordance	p.	250

Première Partie : Présentation du Groupe

Le message du Président

A l'automne dernier, deux actionnaires importants de Foncière Paris France, PHRV et COFITEM-COFIMUR, ont décidé de lancer une OPA pour s'assurer du contrôle de votre société après que le projet de rapprochement avec Foncière des Régions eût été abandonné.

A l'issue de cette opération qui s'est clôturée le 22 février 2012, l'actionnariat de Foncière Paris France a été profondément remanié et un groupe majoritaire composé de PHRV et COFITEM-COFIMUR, rejoint par la FONCIERE DES 6ème ET 7ème ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), détient désormais 58,5% du capital et des droits de vote de FONCIERE PARIS FRANCE.

Le Concert formé par ces trois sociétés détient également 140.037 OSRA 2006, 496.245 OSRA 2010, 277.174 BSA 2005 et 1.225.547 BSA 2010.

Conformément aux intentions affirmées au cours de l'OPA, s'agissant des orientations de gestion future, le statut SIIC de FONCIERE PARIS FRANCE est maintenu et, en conséquence, sa cotation en bourse.

L'Assemblée Générale des actionnaires de FONCIERE PARIS FRANCE qui s'est tenue le 28 mars 2012 a approuvé les comptes de l'exercice 2011 présentés par l'ancienne direction. Elle a voté la distribution d'un dividende de 6,25 euros par action en nette augmentation. Il sera mis en paiement le 30 avril 2012.

Lors de cette assemblée, le Conseil d'administration a été renouvelé afin de refléter le nouvel environnement de la société. Il est désormais composé des représentants de grands institutionnels COVEA, ALLIANZ, Les Associations Mutuelles Le Conservateur ... ainsi que de personnalités au professionnalisme reconnu.

A l'occasion du Conseil d'administration qui a suivi, Monsieur François Thomazeau a été nommé Président Directeur général. Quatre directeurs généraux délégués ont été désignés : Messieurs Alain Le Véel, Arnaud Pomel, Olivier Riché et Guy de Soucy.

Dans cette nouvelle configuration, votre société va se retrouver ainsi renforcée dans sa stratégie et son développement dans le domaine de l'immobilier tertiaire et commercial à Paris intra-muros et dans la 1ère couronne.

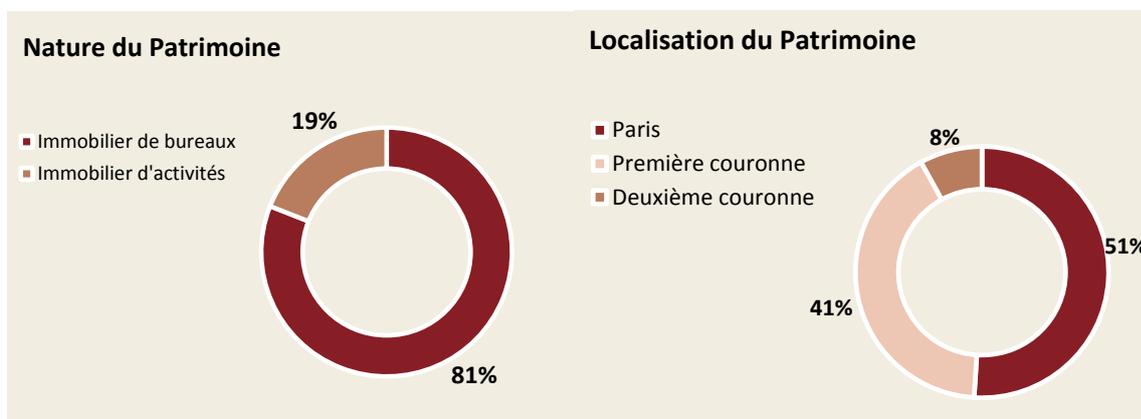
La stratégie de Foncière Paris France sera conduite en capitalisant sur les équipes existantes et visera à ce que le projet social initial de dépasser le milliard d'euros d'actifs soit atteint au plus tard en 2016 dans des conditions de rentabilité accrues.

François Thomazeau

1. Les points forts de Foncière Paris France

Avec un patrimoine diversifié d'actifs immobiliers tertiaires de 681,9 M€, situé à Paris et en région parisienne, Foncière Paris France représente un vecteur d'investissement particulièrement intéressant pour des actionnaires recherchant un rendement élevé récurrent et une valorisation à moyen terme de leur investissement.

Le patrimoine de Foncière Paris France est composé d'immeubles de bureaux et d'activités exclusivement situés à Paris et en région parisienne. Ces immeubles sont de taille moyenne et accueillent des entreprises de tous secteurs. Ces immeubles sont implantés dans des zones d'activités tertiaires confirmées ou en développement, assurant un rendement locatif immédiat élevé et, pour certains d'entre eux, présentant des perspectives de forte valorisation à moyen terme.



2. Direction et contrôle



De gauche à droite : François Thomazeau, Guy de Soucy, Arnaud Pomel, Olivier Riché et Alain Le Vél

François Thomazeau : Président Directeur Général depuis le 28 mars 2012.

François THOMAZEAU est depuis août 2010 Président de la Société Foncière des 6ème et 7ème Arrondissements de Paris (SIIC) et de la Société P.H.R.V – Paris Hôtels Roissy Vaugirard. Après avoir été Directeur Général Adjoint d'Aérospatiale SNI (1987-1991), Directeur Général Adjoint d'Air France (1991-1994), Directeur Général d'UAP Assistance (1994-1995) et enfin Directeur Général Finance du groupe Athena Assurances (1995-1998), François THOMAZEAU entre aux AGF en 1998. Il y occupe diverses fonctions et devient en 2003 Directeur Général Groupe. De 2006 à 2009, il est directeur Général Délégué en charge de la Direction des Investissements, des

fonctions centrales, de la réassurance, de l'international ainsi que de l'assistance et l'assurance-crédit d'AGF –Allianz France. Il siège également pendant cette période au Comité Exécutif. François THOMAZEAU, 62 ans, est diplômé de HEC, titulaire d'une Maîtrise de Sciences Economiques, diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris et ancien élève de l' ENA. Il a été de 1994 à 2010 Conseiller-Maître à la Cour des Comptes.

Alain Le Véel : Directeur Général Délégué depuis le 28 mars 2012.

Alain LE VÉEL a rejoint le groupe Cofitem - Cofimur en 1988 en tant que secrétaire général. A ce titre, notamment, il a organisé le développement des différentes structures du groupe, société financière et sociétés cotées et géré les relations avec les autorités de contrôle (AMF, Commission Bancaire ...) ainsi qu'avec les pouvoirs publics. Il est devenu directeur général de PHRV, société de portefeuille du groupe.

Alain LE VÉEL, 65 ans, est diplômé de l'IEP et ancien élève de l'ENA.

Arnaud Pomel : Directeur Général Délégué depuis le 28 mars 2012.

Arnaud POMEL, ancien auditeur financier (Coopers & Lybrand) a rejoint Cofitem-Cofimur en 1994. Depuis cette date, il a contribué au développement des activités hôtelières du groupe. Il est le directeur général de plusieurs établissements représentant près de 1.000 chambres de catégorie 3 ou 4 étoiles à Paris et région parisienne. Il a également mis en œuvre et piloté les opérations financières du groupe : une introduction en bourse, plusieurs OPA et la cession de deux sociétés, SIIC de Paris et SIIC de Paris 8eme, ainsi que plusieurs opérations de refinancement.

Arnaud POMEL est actuellement directeur général de la Foncière des 6 & 7ème arrondissements de Paris, et à ce titre a la responsabilité des opérations d'acquisition, de rénovation et de commercialisation du patrimoine. Arnaud POMEL, 43 ans, est diplômé de l'IEP de Paris (Eco-Fi) et titulaire d'un DESCF.

Olivier Riché : Directeur Général Délégué depuis le 28 mars 2012.

Olivier RICHE est directeur général de Cofitem-Cofimur. Il a été également directeur général délégué de SIIC de Paris et PDG de SIIC Paris 8eme. Il a ainsi contribué à la constitution d'un patrimoine d'immeubles de bureaux de grande qualité au cœur de Paris jusqu'à la cession de ces deux sociétés au groupe espagnol REALIA en 2006.

Olivier RICHE, 56 ans, est titulaire d'une maîtrise de droit privé.

Guy de Soucy : Directeur Général Délégué depuis le 28 mars 2012.

Guy de SOUCY a intégré le groupe Cofitem-Cofimur en 1989 dont il est aujourd'hui, directeur général délégué en charge du développement de l'activité de crédit-bail et patrimoniale. Il a participé à la création et au développement de Restauration-Investissement, une Sicomi spécialisée dans le financement en crédit-bail immobilier des chaînes de restaurant (Buffalo Grill, La Criée, Léon de Bruxelles...) jusqu'à son absorption par Cofitem-Cofimur en 2001.

Guy de SOUCY est également PDG de Risque et Sérénité, société de capital-risque spécialisée dans les secteurs de l'hôtellerie, restauration et services. Guy de SOUCY, 48 ans, est diplômé de l'IEP de Paris (Eco-fi) et titulaire d'une maîtrise de droit des affaires.

La Société est représentée à l'égard des tiers par Monsieur François Thomazeau, en sa qualité de Président Directeur Général, François fonction à laquelle il a été nommé par décision du Conseil d'Administration en date du 28 mars 2012.

Le Conseil d'administration du 28 mars 2012 a également nommé Messieurs Alain Le Véel, Arnaud Pomel, Olivier Riché et Guy de Soucy, Directeurs Généraux délégués de la Société.

Cf. Partie II, Section 3 – Gouvernement d'Entreprise, Sous-sections 3.1 et 3.2 – Direction de la Société, et Conseil d'administration, pour une description détaillée du mode de fonctionnement de la direction de la Société et du Conseil d'administration de la Société (en ce inclus les comités).

3. Chiffres-clés financiers 2011

	31-12-2011	Pro forma 31-12-2010	31-12-2010 Publié
Valeur d'actifs - M€	681,9	631,5	631,5
Loyers bruts - M€	51,8	48,7	31,9
Résultat opérationnel courant - M€	40,3	38,2	24,9
Résultat net consolidé avant variation de juste valeur - M€	21,7	25,1	16,4
Variation de juste valeur et résultat de cessions - M€	59,3	7,7*	7,7*
Résultat net consolidé - M€	81,0	31,5	22,8
ANR EPRA / Action - €	138,8	120,7	120,7

*Hors Ecart d'acquisition SAGI IE

Bilan consolidé résumé en M€ au 31 décembre 2011 et au 31 décembre 2010 :

€m

Actif	31/12/2011	31/12/2010	Passif	31/12/2011	31/12/2010
Immobilisations incorporelles et corporelles	1,7	0,3	Fonds propres	293,9	227,8
Immeubles de placement	681,9	631,5	OSRA	148,4	148,3
Autres actifs	17,5	14,5	Dette financière	261,1	292,0
Trésorerie et équivalents	41,9	67,7	Autres dettes	39,6	45,9
TOTAL	743,0	714,0	TOTAL	743,0	714,0

A fin 2011, les capitaux propres consolidés augmentés des obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA) représentent 442 millions d'euros.

Au 31 décembre 2011, l'ANR EPRA s'établit à 138,8 € par action et l'ANR EPRA triple net à 135,3 € par action, contre respectivement au 31 décembre 2010, 120,3 € et 117,2 €.

Le portefeuille d'actifs valorisé en valeur liquidative (hors droits) représente 681,9 M€, dont 6,4 M€ qui correspond à des actifs en cours de développement.

L'endettement brut de la société est de 261,1M€. La Société dispose par ailleurs d'une trésorerie placée représentant 41,9 M€.

Compte de résultat consolidé résumé en M€ au 31 décembre 2011 et au 31 décembre 2010 :

M€	2011	Pro forma 2010	2010
Loyers nets	48,1	46,2	30,6
Charges d'exploitation	7,8	8,0	5,6
Résultat opérationnel courant	40,3	38,2	24,9
Variation de juste valeur et résultat de cession	59,3	6,4	6,4
Résultat opérationnel	99,7	44,6	31,3
Charges financières	-18,8	-11,2	-8,6
Impôts	0,1	-1,9	0,0
Résultat net	81,0	31,5	22,8

Au cours de l'exercice 2011, Foncière Paris France a enregistré un chiffre d'affaires de 51,8 millions d'euros en forte hausse par rapport à l'exercice 2010 où il s'élevait à 31,9 millions d'euros.

Le résultat opérationnel courant atteint 40,3 millions d'euros contre 24,9 millions d'euros en 2010.

Après prise en compte du résultat net financier (- 18,8 millions d'euros) le résultat net consolidé avant variation de juste valeur ressort à 21,7 millions d'euros.

Après prise en compte de la variation de juste valeur pour 2011 (52,8 millions d'euros) et résultat de cessions (6,6 millions d'euros), le bénéfice net consolidé de l'exercice 2011 s'établit à 81 millions d'euros par rapport à un bénéfice de 22,8 millions d'euros pour l'exercice 2010.

Structure financière et tableau des variations entre le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2010



La Société dispose au 31 décembre 2011 d'une structure financière solide avec 442 M€ de fonds propres et quasi fonds propres. Son endettement net de trésorerie disponible est de 219 M€.

L'endettement brut ressort à 261 millions d'euros. Il est couvert à taux fixe à hauteur de 98,1%. Le coût moyen de la dette sur l'exercice s'est établi à 4,2%.

En considérant l'endettement net à la clôture de l'exercice soit 219 M€, le ratio Loan to Value (dette financière nette / valeur des actifs hors droits) s'élève à 32,2 %.

Tableau des flux de trésorerie consolidé résumé au 31 décembre 2011 et au 31 décembre 2010 :

M€	31/12/11 12 mois	31/12/10 12 mois
Variation de trésorerie liée à l'activité	41,6	43,5
Variation de trésorerie liée aux investissements	-3,1	-102,9
Variation de trésorerie liée aux financements	-64,2	69,6
Variation de trésorerie nette	-25,7	10,3
Trésorerie ouverture	67,7	57,4
Trésorerie clôture	41,9	67,7

Les principales variations du tableau des flux de trésorerie proviennent :

- de la capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier : 22.6 M€ ;

- du produit des cessions : 18.3M€

tandis que les principaux emplois sont matérialisés par :

- l'acquisition d'actifs immobiliers et travaux pour 16.7 M€

- le remboursement de dettes bancaires ou autres pour 31 M€ ;

- le paiement du dividende pour 9.7 M€.

La variation de trésorerie nette sur l'exercice est négative (-25.8 M€) et se traduit au niveau consolidé par une trésorerie disponible à la clôture de l'exercice de 41,9 M€.

Evolution du cours de bourse

Les actions de Foncière Paris France sont cotées sur *NYSE Euronext Paris*, Compartiment B depuis le 27 mars 2006. Les références boursières sont les suivantes : Code Isin : FR0010304329, Code Reuters : SFPI.PA, Code Bloomberg : FR0010304329

Evolution du cours de bourse depuis la cotation en bourse (27 mars 2006)



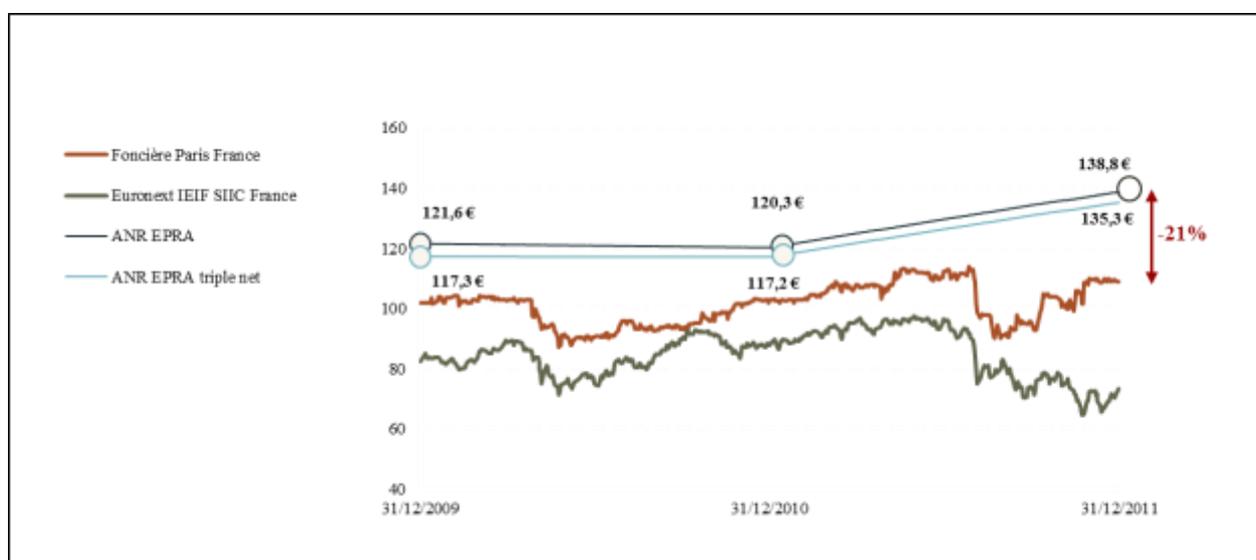
L'action Foncière Paris France a ainsi été introduite à 113 €. Le premier cours de bourse du 27 mars 2006 a clôturé à 124,50 €.

Le cours de bourse du 31 décembre 2011 était de 109,00 €. Sur la base de ce cours, la capitalisation boursière de Foncière Paris France s'élevait ainsi au 31 décembre 2011 à 190,3 M€.

Les cours de bourse (dernier cours) les plus bas et les plus hauts au cours des quatre dernières années ont été les suivants :

Cours de clôture	2008	2009	2010	2011
Cours au plus bas	84,00	80,00	86,58	89,00
Cours au plus haut	123,20	108,49	104,19	114,00

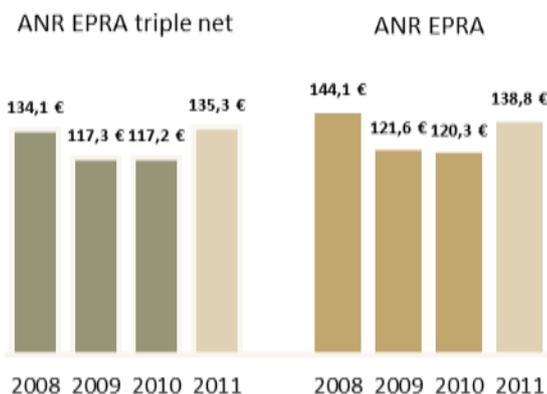
L'évolution du cours de bourse de la Société depuis le 31 décembre 2008 en perspective avec l'évolution de l'ANR par action et en référence de l'index Euronext IEIF SIIC France est décrite dans le graphique ci-dessous :



Le cours de l'action de la Société au 31 décembre 2011 présente une décote de 21% par rapport à l'actif net réévalué par action (EPRA).

Evolution de l'ANR par action :

ANR par action



L'ANR par action (NAV EPRA) est calculé au regard de la méthode préconisée par l'EPRA qui prend en compte au niveau des fonds propres consolidés et pour la détermination du nombre théorique d'actions tout instrument donnant accès à terme au capital de la société (OSRA, BSA, Actions gratuites attribuées non encore émises), et retraite l'impact au niveau des fonds propres, des instruments de couverture que la société utilise.

	En K€
Capitaux propres consolidés IFRS	293 896
ORA	148 410
Réserves indisponibles ORA	-6 432
BSA	56 191
Réserves indisponibles BSA	-4 094
Retraitements Instruments de couverture	12 593
Capitaux propres consolidés	500 564
ANR EPRA	500 564

La société utilise également un deuxième référentiel avec l'ANR Epra triple net qui pour ce qui concerne Foncière Paris France correspond à l'ANR EPRA après prise en compte de la juste valeur des instruments de couverture de la dette bancaire.

Au 31 décembre 2011, l'ANR EPRA s'établit à 138,8 € par action et l'ANR EPRA triple net à 135,3 € par action, contre respectivement au 31 décembre 2010, 120,3 € et 117,2 €.

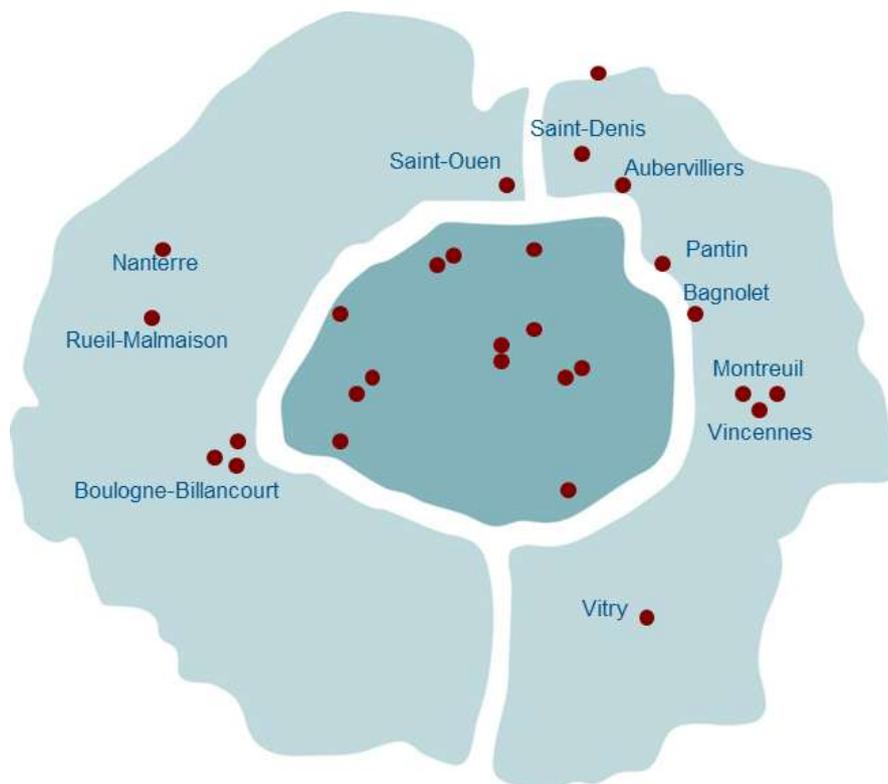
4. Chiffres-Clés du patrimoine

Evolution du portefeuille d'Actifs :





Situation géographique des actifs



5. Panorama des activités et des marchés du Groupe

5.1 - L'activité d'immobilier d'entreprise menée par le Groupe

La Société exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de louer, des immeubles tertiaires à des entreprises.

Elle exerce ses activités dans une zone géographique délimitée, qui correspond à la région parisienne avec une cible plus particulière sur Paris hors quartiers d'affaires traditionnels et sur la première périphérie.

Les actifs immobiliers correspondent à des immeubles de bureaux pour 81% et à des immeubles d'activités pour 19% de la valeur du portefeuille. Les immeubles de bureaux sont généralement d'un montant compris entre 10 et 60 M€ et les immeubles d'activités de 3 à 10 M€.

La valeur de son portefeuille d'actifs est de 681,9 M€ au 31 décembre 2011 ce qui la situe dans la catégorie des sociétés foncières de taille moyenne au niveau français.

Ce portefeuille se décompose en 664,7 M€ d'actifs en exploitation, 10,8 M€ d'actif destiné à la vente et 6,4 M€ d'actifs en cours de construction.

En terme d'activité locative, l'année 2011 a été marquée par les événements suivants :

- La livraison de l'immeuble Mediacom 3 est intervenue au 3^{ème} trimestre 2011. Il s'agit d'un bâtiment d'une surface hors œuvre nette totale de 4 500 m² environ. Cet immeuble, qui est le premier immeuble locatif BBC-énergie zéro en région parisienne, a été loué dès sa livraison au profit de la CPAM de Seine Saint-Denis.
- Durant l'année 2011, la société a signé ou renouvelé des baux pour une surface totale d'environ 30 000 m².
- Le permis de construire de la 2^{ème} tranche du Lendit Phase 2 (14 700 m² de bureaux et activités) a été obtenu en fin d'année 2011 et la société a procédé à l'acquisition du terrain d'assiette.
- La société a procédé à trois cessions au cours de l'exercice 2011, représentant un montant de 23,9 M€ (y compris le montant de la vente de l'immeuble Zola pour 5,6 M€ encaissé en 2012), dans le cadre d'un programme d'arbitrage d'une cinquantaine de millions d'euros décidé début septembre 2011. Ces 3 cessions ont permis de réaliser un gain de 6,6 M€ par rapport à la juste valeur du 31 décembre 2010.

A la fin de l'exercice 2011, le taux de vacance financière s'établit à 7,7 %.

5.2 - Le marché du Groupe

Le marché dans lequel s'inscrit la stratégie et le positionnement de la Société est important. Il existe en effet plus de 50 millions de mètres carrés d'immeubles de bureaux et plus de 18 millions de mètres carrés de locaux d'activités dans la région parisienne.

Ce marché de l'immobilier tertiaire en région parisienne sur lequel intervient la Société est réparti entre de très nombreux propriétaires et la Société n'en détient qu'une part infime.

Le portefeuille d'actifs qu'elle possède ainsi que sa capitalisation boursière la situent en France, dans le groupe des sociétés foncières cotées de taille moyenne.

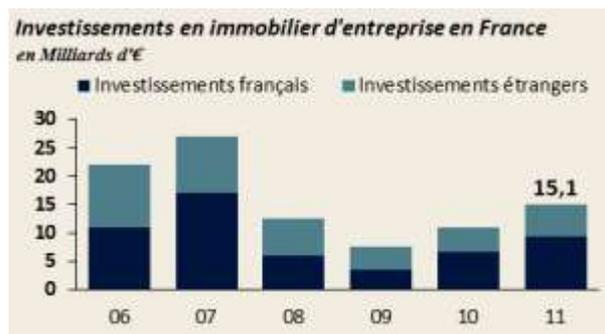
La Société a en théorie, pour principaux concurrents, un certain nombre de sociétés foncières, cotées ou non cotées qui agissent sur les mêmes catégories d'actifs immobiliers, quelques fonds d'investissement en immobilier, des

investisseurs institutionnels propriétaires en direct d'actifs immobiliers, des OPCV ou SCPI, et pour certains types d'actifs, des personnes privées.

Toutefois, il n'existe pas aujourd'hui une concurrence significative au niveau de ce marché des actifs immobiliers, car le nombre d'acteurs est extrêmement réparti et le marché relativement profond.

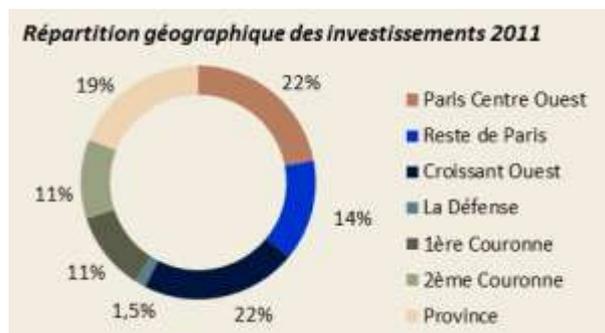
Le cycle actuel de ce marché est en voie de stabilisation :

- le marché de l'investissement a été plus dynamique mais avec une plus grande sélectivité au profit des actifs sécurisés;
- le marché locatif a également connu une valorisation des valeurs locatives, assez marquée, une stabilisation et un volume de prises à bail relativement bon.

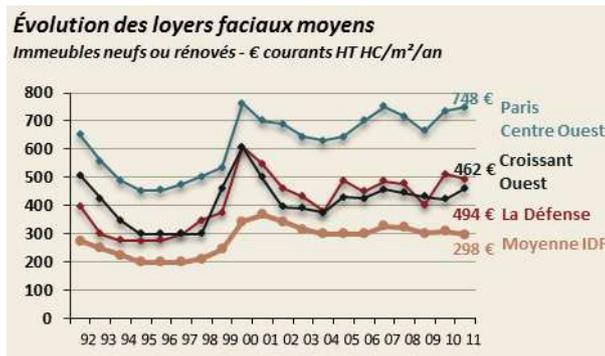


Les volumes d'investissement sont demeurés concentrés en région parisienne qui représente environ 80 % des volumes traités.

Le tableau ci-après illustre la répartition de la demande placée en 2011 dans les différents secteurs sur lesquels opère la Société (à l'exception de la province) :



Source : CB Richard Ellis 31/12/2011



Source : CB Richard Ellis 31/12/2011

5.3 - Stratégie du Groupe

Au cours de l'année 2011, la Société avait envisagé un projet d'offre publique d'échange avec Foncière des Régions, projet abandonné en septembre 2011 en raison de la mauvaise conjoncture boursière. PHRV a alors initié une offre publique d'achat qui s'est achevée début 2012. L'OPA portait sur l'ensemble des actions, OSRA et BSA émis par Foncière Paris France. A l'occasion de cette opération un certain nombre d'OSRA et de BSA ont été convertis en actions, réduisant d'autant les possibilités de dilution.

PHRV détient désormais 35% du capital de Foncière Paris France, après reclassement auprès d'investisseurs institutionnels d'une partie des titres apportés, conformément à ce qui était prévu. Ainsi, le Concert formé par PHRV (35,0%) et Cofitem-Cofimur (15,9%), rejoint par la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (7,5%) au terme de l'offre, détient désormais 58,5% du capital de Foncière Paris France. Ce niveau de détention est conforme à l'intention réaffirmée par le Concert, s'agissant des orientations de gestion future, de maintenir le statut SIIC de Foncière Paris France et en conséquence sa cotation en bourse. Pour rappel, en effet, le régime SIIC prévoit que la participation d'un actionnaire ou d'un concert d'actionnaires ne peut détenir plus de 60 % du capital libéré. Ce Concert élargi détient également 140 037 OSRA 2006, 496 245 OSRA 2010, 277 174 BSA 2005 et 1 225 547 BSA 2010. Les BSA 2010 demeureront cotés. En revanche, les OSRA 2006, OSRA 2010 et BSA 2005 resteront non cotés conformément à leurs contrats d'émission respectifs.

Pour tenir compte du changement de contrôle intervenu, l'Assemblée Générale du 28 mars 2012 a procédé au renouvellement du Conseil d'Administration et a permis de mettre sa composition en harmonie avec son nouvel environnement. Une nouvelle équipe de direction a été nommée, composée des dirigeants de PHRV.

PHRV et le groupe auquel il appartient sont des acteurs de long terme dans le secteur de l'immobilier coté français. Ainsi, la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC) est spécialisée dans l'immobilier commercial haut de gamme situé sur la rive gauche de Paris. Cofitem-Cofimur, société financière cotée, spécialisée dans le crédit-bail immobilier ne dispose pas du statut SIIC et n'intervient que très partiellement sur le marché de l'immobilier tertiaire francilien. PHRV, quant à lui, est une société de portefeuille détenant des participations dans le secteur immobilier coté.

Foncière Paris France s'intègre ainsi harmonieusement dans ce dispositif et prend donc tout naturellement sa place comme une SIIC plus généraliste ayant vocation à développer un patrimoine d'immobilier commercial constitué de bureaux et immeubles d'activités à Paris et dans la 1^{ère} couronne.

Actuellement, la Société détient un portefeuille d'actifs immobiliers qui comprend exclusivement des actifs tertiaires (bureaux et activités) situés à Paris et en région parisienne. Ce portefeuille dégage un niveau de rendement élevé. A la suite de l'acquisition fin 2010 de SAGI IE, le patrimoine des actifs contrôlés par la Société représente 681,9 M€. L'intégration de cette filiale est désormais achevée.

Le nouvel actionnariat a l'intention de poursuivre une politique de développement du patrimoine de la société assurant la valorisation de l'action ainsi que le versement d'un dividende régulier. La politique de distribution de dividendes de la Société continuera d'être déterminée par ses organes sociaux en fonction des capacités, de la situation financière et des besoins financiers de la Société et de ses filiales et en conformité avec ses obligations résultant de son statut de SIIC.

Le développement de la Société restera essentiellement opportuniste, Foncière Paris France étant prête avec des moyens financiers renouvelés à saisir les opportunités d'acquisition qui pourraient se présenter sur le marché. Ce développement sera conduit avec le souci de conserver une gestion prudente de la structure financière de la Société en limitant l'effet de levier bancaire à un niveau raisonnable, avec un ratio LTV actuellement inférieur à 40 % de la valeur de liquidation de son portefeuille d'actifs.

Dans cette perspective, la poursuite de l'objectif initial de développement de la Société visant à constituer un patrimoine d'une centaine d'actifs représentant environ 1 Md€ est maintenu.

Par ailleurs, aucune modification ne devrait intervenir quant à la politique de Foncière Paris France à l'égard de ses salariés.

5.4 - Réglementation applicable aux activités du Groupe

Réglementation relative à la santé publique

Amiante

Longtemps utilisée dans le secteur de la construction pour ses propriétés d'isolation thermique, phonique, et de protection des structures contre les incendies, l'utilisation de l'amiante est interdite en France depuis le 1er janvier 1997, pour tous les immeubles bâtis dont le permis est délivré depuis le 1^{er} juillet 1997, en raison de ses effets cancérogènes.

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante est définie aux articles L.1334-15, L.1334-16, R.1334-15 et suivants du Code de la santé publique.

Le décret n°2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis a pour objet de prévenir le risque lié à la présence d'amiante dans certaines constructions et d'assurer la protection de la population qui réside, circule ou travaille dans des immeubles bâtis où des matériaux ou produits contenant de l'amiante sont présents.

Les nouvelles mesures prévues aux termes du décret sont entrées en application à compter du 1^{er} février 2012.

Elles concernent les propriétaires de tout ou partie d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 et les personnes et organismes intervenant pour la réalisation de repérages des mesures d'empoussièrement de fibres d'amiante dans l'air et pour l'analyse des matériaux et produits dans ces immeubles bâtis.

Les principales dispositions du dispositif mis en place sont les suivantes :

- obligation pour les propriétaires d'immeubles à faire réaliser des repérages de matériaux et produits contenant de l'amiante,
- obligation pour les propriétaires, de faire réaliser, le cas échéant, des travaux de mise en sécurité ou un suivi de l'état des matériaux en place,
- obligation d'élaborer des documents rassemblant les informations relatives à la présence de ces matériaux et produits.

Chacun des actifs du Groupe a fait l'objet de diagnostics visant à repérer l'éventuelle présence d'amiante et toutes les mesures requises par la réglementation en cas de présence d'amiante ont été mises en œuvre (*Voir ci-après Partie II, paragraphe 5.2.1 – Risques industriels et environnementaux*)

Prévention du saturnisme

La réglementation relative à la lutte contre le saturnisme résultant des articles L.1334-1 à L.1334-6 et R.1334-1 à R.1334-13 du Code de la santé publique concerne les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949. Dans l'hypothèse où un diagnostic d'immeuble révèle un risque d'intoxication ou d'accessibilité au plomb pour les occupants dudit immeuble, l'auteur du constat doit alors transmettre une copie du constat au Préfet et en informer le propriétaire de l'immeuble, et organiser avec lui l'exécution des travaux nécessaires. En l'espèce, les actifs immobiliers détenus par le Groupe, ne comprenant aucun immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949, ne rentrent en conséquence pas dans le champ d'application de cette réglementation.

Prévention du risque de légionellose

Les légionelles, bactéries responsables de nombreuses maladies, peuvent proliférer dans les réseaux et équipements dans lesquels circule de l'eau et dont la température est comprise entre 25 et 45°. Le risque de prolifération est important s'agissant notamment des installations d'eau chaude sanitaire (par exemple, douches) et de traitement de l'air (par exemple, tours aéroréfrigérantes).

A la date de dépôt du présent document de référence, aucun rapport de recherche de légionellose dans les installations concernées des actifs de la Société n'a mis en évidence la présence de légionellose.

Réglementation relative à la sécurité des personnes

Etat des installations intérieures de gaz et d'électricité

Les réglementations relatives à la vérification de l'état des installations intérieures de gaz et d'électricité résultant respectivement des articles L.134-6 et L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation concernent les immeubles à usage d'habitation dont lesdites installations ont été réalisées depuis plus de 15 ans. Les actifs immobiliers détenus par le Groupe ne comprenant pas ce type d'immeuble, ne rentrent pas dans le champ d'application de cette réglementation.

Ascenseurs

Les articles R125-2 à R125-2-6 du Code de la construction et de l'habitation prévoient, afin d'assurer le maintien des ascenseurs en bon état de fonctionnement et la sécurité des personnes, la conclusion de contrats d'entretiens comportant

des clauses minimales réglementaires avec des entreprises dont le personnel a reçu une formation appropriée, et la réalisation d'un contrôle technique de l'installation tous les 5 ans.

En outre, les ascenseurs installés avant le 27 août 2000 qui ne répondent pas aux objectifs de sécurité fixés par l'article R.125-1-1 du Code de la construction et de l'habitation doivent être dotés de dispositifs de sécurité énumérés par l'article R. 125-1-2 du même code, selon un calendrier en 3 étapes dont la 1^{ère} initialement fixée au 3 juillet 2008 a été portée au 31 décembre 2010.

Le Groupe respecte ces dispositions.

Immeubles de grande hauteur

Les sociétés foncières sont de façon générale assujetties à l'application de la réglementation applicable aux Immeubles de Grande Hauteur. A la date de dépôt du présent document de référence, le Groupe ne détient pas d'immeuble de grande hauteur.

Etablissements recevant du public (ERP)

La réglementation qui s'applique aux Etablissements Recevant du Public (ERP) est définie aux articles L.123-1 à L.123-4, et R.123-1 à R.123-55 du Code de la Construction et de l'Habitation, et a pour objet de fixer les dispositions destinées à assurer la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique. Le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public (ERP) est en outre contenu dans l'arrêté du 25 juin 1980 modifié.

Constituent des Etablissements Recevant du Public (ERP) tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquelles les personnes sont admises, soit librement soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes au public, toutes les personnes admises dans l'établissement, à quelque titre que ce soit, étant considérées comme faisant partie du public, en plus du personnel.

Le Code de la Construction et de l'Habitation classe les ERP par catégories, en fonction de l'effectif du public et du personnel.

Pour tous les ERP, les travaux de création, d'aménagement ou de modification, ne peuvent être exécutés qu'après autorisation du maire donnée après avis de la commission de sécurité compétente. Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire celui-ci tient lieu d'autorisation.

Les dossiers soumis à autorisation doivent comporter toutes les précisions nécessaires permettant de s'assurer du respect des articles susvisés du Code de la Construction et de l'Habitation, particulièrement en ce qui concerne la nature de l'établissement et les conditions d'exploitation, la situation et la superficie, le mode de construction du gros œuvre et des toitures.

Une notice descriptive précise les matériaux utilisés tant pour le gros œuvre que pour la décoration et les aménagements intérieurs.

Des plans doivent indiquer les largeurs de tous les passages affectés à la circulation du public (dégagements, escaliers, sorties). Ils doivent notamment comporter une information sur les organes généraux de production et distribution d'électricité haute et basse tension, l'emplacement des compteurs de gaz, et des canalisations générales, les moyens particuliers de défense et de secours contre l'incendie, ces plans devant être conformes aux normes en vigueur. Ces informations sont transmises au maire.

Concernant les ERP, le maire par principe est chargé de l'application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation. Le préfet peut agir pour prendre des mesures relatives à la sécurité dans les ERP à condition qu'une mise en demeure adressée au maire soit restée sans réponse.

Les constructeurs, installateurs et exploitants sont tenus de s'assurer que les installations ou équipements sont établis, maintenus et entretenus en conformité avec la réglementation en matière de protection contre les risques d'incendie et de panique.

Avant toute ouverture d'un ERP ou une réouverture d'un ERP fermé pendant plus de 10 mois, il est procédé à une visite de réception par la commission de sécurité. Le maire autorise l'ouverture après avis pris auprès de la commission de sécurité.

En outre, la commission de sécurité réalise une visite biennale en vue de vérifier le respect des normes de sécurité qui donne lieu à un rapport formalisé.

Le maire, après consultation de la commission de sécurité, peut en outre faire procéder à des visites de contrôle inopinées, les exploitants étant tenus d'assister à la visite de leur établissement ou s'y faire représenter.

Enfin, le maire ou le préfet peut, après avis pris auprès de la commission de sécurité compétente, ordonner la fermeture des ERP en infraction avec les règles de sécurité propres à ce type d'établissement, et le cas échéant, fixer la nature des travaux de mise en conformité à réaliser et leurs délais d'exécution.

Les commissions de sécurité sont également chargées de proposer un avis au maire sur les conditions de sécurité du public contre les risques d'incendie et de panique. En cas d'avis défavorable, le maire peut ordonner la fermeture de l'établissement ou octroyer un délai pour la réalisation des travaux.

Les immeubles détenus par FPF entrant dans le champ de la réglementation applicable aux ERP sont les suivants :

Immeuble	Adresse	Autorisation ERP
Orion	Tour Orion – 10/14, rue de Vincennes – 93100 Montreuil	ERP 5 ^{ème} catégorie
La Bellevilloise	19-21, rue Boyer – 75020 Paris	ERP 5 ^{ème} catégorie type L et N
Le Balcon	281-283 boulevard John Kennedy 91100 Corbeil	ERP 5 ^{ème} catégorie
Linois	23, rue Linois 75015 Paris	ERP 5 ^{ème} catégorie
Rond Point	7 bis, avenue Roger Hennequin 78190 Trappes	ERP 5 ^{ème} catégorie
Mercure 3	9-11, rue Robert de Flers 75015 Paris	ERP 5 ^{ème} catégorie
Cordon	29, rue Emile Cordon 93400 Saint-Ouen	ERP 5 ^{ème} catégorie
Leclerc	54, avenue du Général Leclerc 92100 Boulogne Billancourt	ERP 5 ^{ème} catégorie
Iris	55, route de Longjumeau 91380 Chilly Mazarin	ERP 5 ^{ème} catégorie
Topaze	44-46, rue de Sèvres 92100 Boulogne Billancourt	ERP 5 ^{ème} catégorie
Mediacom 3	31-33, rue du Landy 93210 Saint-Denis	ERP 5 ^{ème} catégorie au RDC
Parc de la Croisée	209 à 217 avenue de la République 93800 Epinay sur Seine	ERP 5 ^{ème} catégorie
Décime	28, rue du Puits Dixmes 94320 Thiais	ERP 5 ^{ème} catégorie
Lendit Lumière	12-16, rue André Campra 93200 Saint-Denis	ERP 5 ^{ème} catégorie
Cordon 2	100-106, rue du Landy 93400 Saint-Ouen	ERP 5 ^{ème} catégorie

La Société respecte l'ensemble des dispositions applicables aux immeubles ERP.

Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement

Termites

La réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement liée aux termites est définie aux articles L.133-1 à L.133-6 et R.133-2 à R.133-8 du Code de la construction et de l'habitation.

La lutte contre les termites relève de la compétence des autorités municipales ou préfectorales. Un maire peut en effet enjoindre au propriétaire d'un immeuble de rechercher la présence de termites et de fournir à cet effet un état parasitaire dès lors que cet immeuble est situé dans une zone définie comme étant à risque par le Préfet sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés. Le cas échéant, si la présence de termites est avérée, le maire pourrait enjoindre au propriétaire de procéder aux travaux préventifs ou d'éradications nécessaires. En outre, lorsque des foyers de termites sont identifiés dans une ou plusieurs communes, un arrêté préfectoral délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

De plus, l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti contaminé par les termites doit en faire la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, c'est au propriétaire qu'il revient de faire cette déclaration.

La Société et ses locataires sont particulièrement attentifs au respect des dispositions réglementaires en matière de lutte contre les termites et satisferont à leurs obligations dans les meilleurs délais en cas de nécessité.

Risques naturels et technologiques

Aux termes des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'Environnement et du décret n°2005-134 du 15 février 2005, le vendeur ou le bailleur d'un immeuble situé en zone sismique ou dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévision des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, doit informer son acquéreur ou locataire de l'existence de ces risques et de joindre l'état des risques naturels et technologiques au bail commercial.

Le propriétaire d'un immeuble doit également, en vertu des dispositions précitées, porter à la connaissance de son acquéreur ou locataire tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire ou dont il aurait été lui-même informé lors de son acquisition, ayant donné lieu au versement d'une indemnité par suite d'une catastrophe naturelle ou technologique.

Le Groupe veille au respect de ces dispositions.

Installations classées

Toute installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale qui peut présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique, définies dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat, sont soumises, suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peuvent présenter leur exploitation, à autorisation préfectorale, à enregistrement ou à déclaration, suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation, conformément à la réglementation régissant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

L'exploitant d'une installation classée est tenu d'informer préalablement le préfet de toute transformation notable qu'il envisage d'apporter à cette installation classée et de lui remettre, tous les dix ans, un bilan de fonctionnement dont le contenu est précisé par l'arrêté du 17 juillet 2000. Par ailleurs, lorsque l'installation classée est définitivement arrêtée, son exploitant doit en informer le préfet au moins un mois avant cette mise à l'arrêt et doit remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients visés à l'article L.511-1 du Code de l'environnement.

Le Groupe est propriétaire d'immeubles comportant des installations classées, dont la plupart sont uniquement soumises à déclaration (*Voir ci-après Partie II, paragraphe 5.2.1 – Risques environnementaux et liés à la santé*).

Performance énergétique

Aux termes des articles L.134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique est établi par le maître d'ouvrage d'un bâtiment à construire pour remise à son propriétaire ou par le propriétaire d'un immeuble bâti lors de sa vente ainsi, s'il est à usage d'habitation, de sa location.

Ce diagnostic comprend la quantité d'énergie consommée ou estimée et une classification, selon une échelle de référence, permettant d'évaluer la performance énergétique de l'immeuble. Il comprend en outre des recommandations destinées à améliorer cette performance.

Le Groupe veille au respect de ces dispositions.

Autres réglementations environnementales

La Société est en outre tenue, conformément à l'article L.225-100 du Code de commerce, d'indiquer dans son rapport de gestion, les mentions et données environnementales et sociales requises par le Code de commerce.

Réglementation relative à la location

La location des actifs immobiliers du Groupe est régie, compte tenu de leur usage principal de bureaux et d'activités, aux dispositions des articles L.145-1 et suivants et R.145-3 et suivants du Code de commerce relatives aux baux commerciaux.

Les dispositions d'ordre public de ce statut imposent notamment une durée minimale de location de 9 ans, un droit au renouvellement, sous certaines conditions, au profit du locataire et à défaut à une indemnité d'éviction, et encadrent les révisions du loyer en cours de bail et la fixation de celui du bail en renouvellement.

Le preneur dispose d'une faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale sous condition de donner congé par acte extrajudiciaire six mois avant la fin de la période en cours. Cette faculté de résiliation triennale peut être supprimée par accord des parties aux termes du bail.

Le bailleur ne peut reprendre les locaux à l'expiration de chaque période triennale que s'il entend notamment construire, reconstruire l'immeuble existant ou le surélever et ne peut demander la résiliation judiciaire du bail qu'en cas de manquement du locataire à ses obligations contractuelles.

Réglementation relative au statut SIIC

La Société a opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) en 2006, cette option entraînant une application du régime à compter du 1^{er} avril 2006.

Champ d'application

Le régime des SIIC est ouvert sur option aux sociétés par actions remplissant cumulativement et continûment les conditions suivantes :

- > être cotées sur un marché réglementé français et avoir un capital social supérieur ou égal à 15 millions d'euros ;
- > avoir pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location et / ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés à l'objet social identique, que cette activité soit exercée en France ou à l'étranger ;
- > depuis le 1^{er} janvier 2007, les SIIC doivent également remplir les 2 conditions suivantes :
 - à la date d'effet de l'option et uniquement à cette date, elles doivent être détenues à hauteur d'au moins 15 % par des personnes qui détiennent chacune directement ou indirectement moins de 2 % du capital et des droits de vote ;
 - la participation directe ou indirecte d'un actionnaire ou d'un groupe d'actionnaires, français ou étranger, agissant de concert au sens du Code de Commerce ne doit pas être égale ou supérieure à 60 % du capital social et des droits de vote (pour les sociétés ayant opté avant le 1^{er} janvier 2007, cette condition est applicable à compter du 1^{er} janvier 2010).

Ce régime est également ouvert sur option aux sociétés filiales de la SIIC soumises à l'impôt sur les sociétés (IS) dès lors (i) qu'elles sont détenues directement ou indirectement à hauteur de 95 % au moins par une ou plusieurs SIIC et (ii) qu'elles ont un objet principal identique à celui défini ci-dessus.

Le régime est également applicable de plein droit aux filiales de la SIIC non soumises à l'IS (sociétés de personnes) à hauteur de leur quote-part de résultat appréhendé par la SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime, dès lors que l'activité principale de ladite société de personnes est identique à celle mentionnée ci-dessus.

Régime d'exonération

Secteur exonéré

- > Les bénéfices retirés de la location des immeubles ou droits réels assimilés (bail à construction, bail emphytéotique, usufruit) ou de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail (acquis ou conclus à compter du 1^{er} janvier 2005) par la SIIC et ses filiales ayant opté pour le régime sont exonérés d'IS à condition d'être distribués à hauteur de 85 % au moins avant la fin de l'exercice suivant leur réalisation.
- > Les plus-values résultant de la cession à des entreprises non liées au sens de l'article 39-12 du CGI, des immeubles, de certains droits réels, de droits afférents à des contrats de crédit-bail acquis à compter du 1^{er} janvier 2005, des titres des sociétés soumises à l'IS ayant opté pour le régime, et des titres des sociétés de personnes détenues par la SIIC ou une de ses filiales ayant opté sont exonérées d'IS à condition d'être distribuées à hauteur de 50 % au moins de leur montant avant la fin du deuxième exercice suivant leur réalisation.
- > Les dividendes reçus des filiales qui ont opté sont exonérés à condition qu'ils soient intégralement distribués au cours de l'exercice suivant leur perception. La quote-part des résultats réalisés par les sociétés de personnes appréhendée par la SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime est exonérée sous les mêmes conditions – notamment de distribution – que ci-dessus.

Secteur imposable

Les résultats provenant de l'exercice d'autres activités sont déterminés et imposés selon les règles de droit commun.

Modalités de répartition des charges communes aux secteurs exonéré et taxable

- > Le principe est celui de l'affectation totale et exclusive à l'un ou l'autre des secteurs.
- > A défaut d'affectation exclusive, les charges communes peuvent être affectées au secteur exonéré, à titre de règle pratique, sur la base d'un rapport comportant, au numérateur, le montant des produits du secteur exonéré et, au dénominateur, le montant total des produits de l'entreprise.

Modalités de répartition des charges financières

- > En principe, si le résultat financier net est positif, il relève du secteur taxable.
- > En principe, si le résultat financier net est négatif,

- le principe est celui de l'affectation totale et exclusive à l'un des secteurs ;
- à défaut, l'affectation au secteur exonéré se fait sur la base d'un rapport comprenant, au numérateur, la valeur comptable brute des éléments d'actifs concourant à la réalisation du résultat exonéré et, au dénominateur, la valeur comptable brute de l'ensemble des actifs.

Régime fiscal des dividendes distribués en vertu de l'obligation de distribution

> Les dividendes distribués en vertu de l'obligation de distribution ne donnent pas lieu à l'application du régime des sociétés mères pour la société qui les reçoit. En revanche, ils donnaient lieu, pour les personnes physiques, à l'abattement de 40%. Ces derniers pourront également être exonérés d'impôt sur les dividendes en inscrivant les titres de la SIIC dans leur PEA.

> La SIIC est redevable d'un prélèvement au taux de 20% sur ses distributions prélevées sur le résultat exonéré et bénéficiant à des actionnaires, autres que des personnes physiques, détenant directement ou indirectement 10 % ou plus de son capital et qui ne seraient pas soumis à l'impôt sur les sociétés (IS) ou à un impôt équivalent (montant supérieur ou égal à deux tiers de l'IS dus dans les mêmes conditions en France) sur les dividendes distribués par la SIIC. Ce prélèvement n'est pas dû si le bénéficiaire de la distribution est une SIIC ou une société étrangère soumise à un régime

d'exonération équivalent, dont les associés détenant au moins 10 % de leur capital sont soumis à IS ou à un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent. Ce prélèvement est recouvré et contrôlé comme en matière d'IS, n'est ni imputable ni restituable et n'est pas admis en charge déductible pour la détermination du résultat de la société distributrice. Il est payé spontanément dans le mois qui suit la mise en paiement du dividende.

> S'agissant enfin des actionnaires étrangers, les dividendes qui leur seront distribués seront soumis en France à une retenue à la source dont le taux dépend des conventions fiscales internationales.

Restructurations

> Les textes prévoient un régime de neutralité fiscale des fusions adapté aux spécificités des SIIC.

> En outre, la plus-value de cession d'un immeuble réalisée entre 2 sociétés ayant opté pour le régime d'exonération et détenues directement ou indirectement par la même SIIC est exonérée dès lors que la société cessionnaire réintègre dans son résultat fiscal exonéré soumis à obligation de distribution à hauteur de 85% le sur-amortissement correspondant (intégration de la plus-value sur 15 ans).

SIIC 3 : externalisation de patrimoine immobilier

> L'article 210 E du CGI permettait, pour les cessions effectuées avant la date du 31 décembre 2011, d'imposer à l'IS au taux réduit de 19 % (auquel il convient d'ajouter les contributions additionnelles), les plus-values nettes réalisées lors de la cession (i) d'immeubles, (ii) de droits réels immobiliers, (iii) de parts dans des sociétés à prépondérance immobilière, ou (iv) de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, par une personne morale soumise à l'IS dans les conditions de droit commun à une société faisant appel public à l'épargne¹, ou agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, et ayant une activité de foncière² ainsi que les filiales de SIIC ou SPPICAV ayant opté pour le régime d'exonération de l'article 208 C pour autant qu'elles demeurent dans ce régime pendant au moins 5 ans à compter de l'acquisition.

> Le bénéfice du taux réduit d'impôt sur les sociétés était subordonné à la souscription d'un engagement de conservation des biens acquis pendant une durée minimale de cinq ans.

> Le non-respect de cet engagement ou du maintien de la filiale acquéreur dans le régime d'exonération est sanctionné par une amende égale à 25% de la valeur d'inscription du bien.

SIIC 4 :

Les principales mesures mises en place par le régime SIIC 4 sont les suivantes :

> la participation directe ou indirecte d'un actionnaire majoritaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert devra être limitée à moins de 60 % du capital social et des droits de vote de la SIIC sous peine d'un assujettissement à l'IS de la société au titre de l'exercice concerné (cette condition serait applicable à compter du 1^{er} janvier 2007 pour les sociétés souhaitant opter pour le régime, et pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2010 pour celles ayant opté avant le 1^{er} janvier 2007) ;

- > une société ne pourra désormais opter pour le régime des SIIC que si, à la date d'effet de son option, son capital et ses droits de vote sont détenus à hauteur d'au moins 15 % par des personnes qui détiennent chacune directement ou indirectement moins de 2 % du capital et des droits de vote ;
- > la SIIC serait redevable d'un prélèvement au taux de 20 % sur ses distributions prélevées sur le résultat exonéré et bénéficiant à des actionnaires, autres que des personnes physiques, détenant directement ou indirectement 10 % ou plus de son capital et qui ne seraient pas imposés.

Evolutions récentes :

La loi de finances pour 2012, publiée le 29 décembre 2011, est venue modifier les modalités d'imposition des dividendes distribués par les SIIC, avec notamment les mesures suivantes :

- > suppression de l'abattement de 40% pour les dividendes soumis à l'IR ;
- > suppression de l'abattement annuel fixe ;
- > suppression de l'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire ;
- > suppression de l'éligibilité des titres de SIIC aux PEA.

6. Patrimoine

6.1 - Les Actifs

Au 31 décembre 2011, le patrimoine du groupe Foncière Paris France comprend environ 275.000 m² utiles, principalement situés à Paris et proche banlieue.

La liste, l'adresse, la localisation géographique et les surfaces utiles locatives des actifs détenus par le Groupe s'établit comme suit :

Liste des immeubles détenus au 31/12/2011 par zone géographique (en m²)		Surfaces bureaux	Surfaces activités et autres	Nombre de parkings		Surfaces totales (hors parkings)	
Nom immeuble Adresse							
				extérieurs	couverts		
Paris	Paradis	- Cité Paradis - 8 cité Paradis - 75010 Paris	2 055	145	3	10	2 200
	Bellevilloise	- 19-21 rue Boyer - 75020 Paris		2 065			2 065
	Linois	- 23 rue Linois - 75015 Paris	5 525			100	5 525
	Pereire	- 253 boulevard Pereire - 75017 Paris	6 926	189		104	7 115
	Sequoia	- 27 rue des petites écuries - 75010 Paris	3 133	752		45	3 885
	Mercur 3	- 9-11 rue Robert de Flers - 75015 Paris	2 382	3 216		98	5 598
	Ponant	- 19-29 rue Leblanc - 75015 Paris	5 757	175		78	5 932
	Jules Ferry	- 21-23 Boulevard Jules Ferry 75011 Paris	1 883			5	1 883
	Vauvenargues	- 139 Boulevard Ney 75018 Paris		3 725		26	3 725
	Fillettes	- 16, rue des Fillettes 75018 PARIS		1 809			1 809
	Pouchet	- 31, rue Pouchet 75017 PARIS	916			19	916
	Jemmapes	- 210, Quai Jemmapes 75010 PARIS	9 722			110	9 722
	Biopark	- 8, rue de la croix Jary 75013 PARIS	30 741			366	30 741
Total Paris		69 040	12 076	3	961	81 116	
1 ^{ère} couronne	Rueil 250	- 250 route de l'Empereur - 92500 Rueil-Malmaison	27 054		253	320	27 054
	Orion	- 10/14 rue de Vincennes - 93100 Montreuil	11 505			231	11 505
	Cap Rochette	- 72-74 avenue Gambetta - 93170 Bagnolet		5 126	32		5 126
	Cap Gaillard	- 34 rue Gaston Lauriau - 93100 Montreuil		5 169	38		5 169
	Cités	- 17-19 Guyard Delalain - 93300 Aubervilliers		1 672			1 672
	Pantin	- 140 avenue Jean Lolive - 93500 Pantin	6 070			131	6 070
	Cordon	- 29 rue Emile Cordon - 93400 Saint Ouen	380	2 376	10		2 756
	Leclerc	- 54-56 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne	3 708	78		90	3 786
	Kermen	- 738 rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt	3 942	100		100	4 042
	Nungesser	- 278-290 rue de Rosny - 93100 Montreuil	1 917	1 519	52		3 436
	Groupe	- 2 avenue du Groupe Manouchian - 94400 Vitry-sur-Seine	860	3 012	2	100	3 872
	Port Chatou	- 21 rue du Port - 92000 Nanterre		3 800	20		3 800
	Topaze	- 44-46 rue de Sèvres - 92100 Boulogne-Billancourt	2 058		18	11	2 058
	Mediacom 3	- 31-33, rue du Landy - 93210 Saint-Denis	4 064			56	4 064
Croisée	- 209 à 217 avenue de la République 93800 Epinay sur Seine	555	7 249	20	45	7 804	
Cordon 2	- 100-106 rue du Landy 93400 Saint Ouen		2 366			2 366	
Lendit	- 12-16 rue André Campa - 93200 Saint Denis	7 379	15 297		246	22 676	
Total Première périphérie		69 492	47 764	445	1 330	117 256	
2 ^{ème} couronne	Rachée	- Allée du 6 Juin 1944 - 91410 Dourdan	651	6 206	50		6 857
	Balcon	- 281-283 boulevard John Kennedy - 91100 Corbeil	2 018	1 880			3 898
	Double Pont	- 81-83 avenue Aristide Briand - 93240 Stains	1 860	5 264	50		7 124
	Lancenet	- 8-10 rue des Lances - 94310 Orly		2 464	10		2 464
	Rond Point	- 7 bis avenue Roger Hennequin - 78190 Trappes	1 226	2 553	83		3 779
	Immonord	- 3 Allée Hector Berlioz - 95130 Franconville	1 807			40	1 807
	Serience	- 30 avenue Carnot - 91300 Massy	1 753	125		30	1 878
	Caudron 14	- 14 rue des Frères Caudron - 78140 Vélizy	2 127	1 256	25	57	3 383
	Croizat	- 16-18 rue Ambroise Croizat - 95100 Argenteuil	4 357	4 561	180		8 918
	Iris	- 55 route de Longjumeau - 91380 Chilly Mazarin	4 718	5 339	100		10 057
	Mermoz	- 4 rue Jean Mermoz - 91080 Courcouronnes Evry	1 730	1 985	90		3 715
	Virtuel	- 4 rue de la Mare Blanche - 77186 Noisiel	511	8 818	50		9 329
	Burospace 9/15/26	- Route de Gisy (Bâtiments 9/15/26) - 91570 Bièvres	4 445		148		4 445
Décime	- 28 rue du Puits de Dixmes - 94320 Thiais	1 593	7 275	16	66	8 868	
Total Seconde périphérie		28 796	47 726	802	193	76 522	
TOTAL Groupe FPF		167 328	107 566	1 250	2 484	274 894	

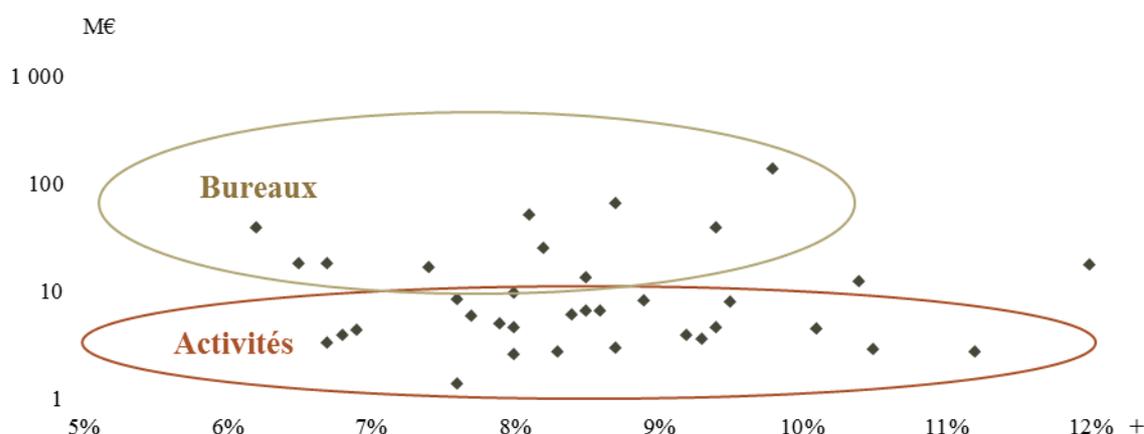
Ces immeubles sont détenus en pleine propriété, ainsi qu'en vertu de crédits baux immobiliers (s'agissant de Pereire, Sérénice et Décime) ou de baux à construction ou baux emphytéotiques (s'agissant de Linois, Mercure III, Biopark, Vauvenargues et Fillettes).

Sur la base des valeurs d'expertises externes réalisées en fin d'année 2011, la valeur totale du portefeuille d'actifs au 31 décembre 2011 s'établit à 681,9 M€, dont 81 % à usage de bureaux et 19 % à usage d'activités.

Cf. Partie I, Sous-section 5.1– L'activité d'immobilier d'entreprise menée par le Groupe, pour une description des différentes catégories d'actifs détenus par FPF.

La Société investit dans des actifs de valeur unitaire généralement comprise entre 3 M€ et 60 M€.

Rendements locatifs / Valeurs économiques



Le rendement brut locatif des immeubles en exploitation (hors immeubles vacants en cours de commercialisation) est principalement compris :

- entre 6,5 % et 8,5 % pour les immeubles à usage de bureaux, et,
- entre 8 % et 10,5 % pour les immeubles à usage d'activités.

Le rendement brut locatif moyen du portefeuille en exploitation, en ce compris les immeubles vacants en phase de commercialisation, calculé sur la base des loyers prévisionnels au 31 décembre soit 52,8 M€, sur valeur de liquidation du patrimoine en exploitation au 31 décembre 2011, soit 675,5 M€, ressort à 7,8%.

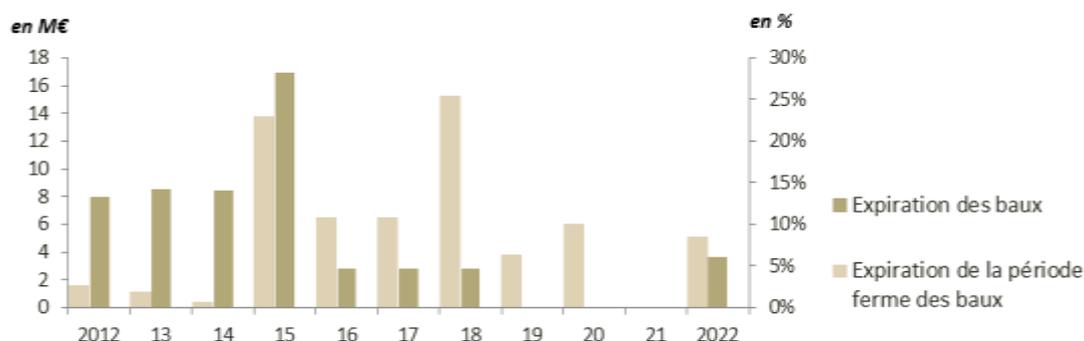
Le taux de vacance du patrimoine en exploitation du Groupe, c'est-à-dire hors immeubles en cours de construction, s'élevait au 31 décembre 2011, à 7,7%.

Les revenus nets locatifs de l'année 2011 se sont élevés à 48,1 M€ en très forte augmentation par rapport à 2010 (30,5 M€).

Cf. Partie 1, Sous-section 5.1– L'activité d'immobilier d'entreprise menée par le Groupe.

Les loyers pratiqués sont globalement en adéquation avec ceux du marché et la Société connaîtra assez peu d'échéances contractuelles de ses baux en 2012.

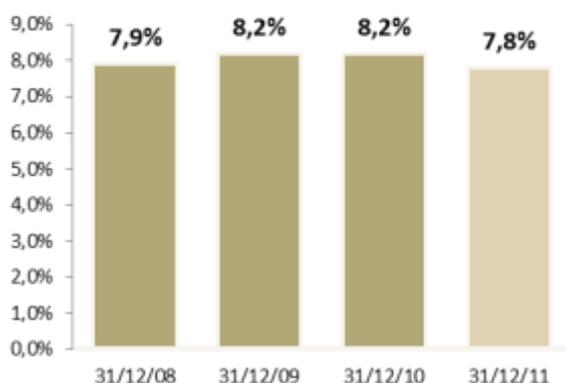
Échéances annuelles des baux



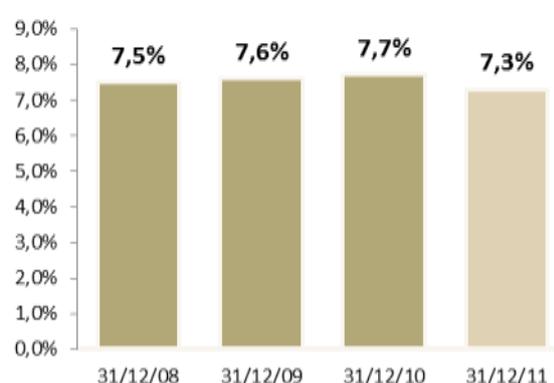
Les rendements bruts et nets locatifs estimés pour le portefeuille d'actifs en exploitation au 31 décembre 2011 sont donnés ci-après en comparatif avec ceux communiqués au titre des années précédentes.

Les rendements locatifs estimés retiennent les loyers prévisionnels des 12 mois suivants la clôture de l'exercice déterminés en fonction de l'information disponible à cette date (notamment congés reçus, négociations en cours, etc...).

Rendement brut locatif



Rendement net locatif



La localisation géographique de ces actifs est la suivante :

Immeubles en exploitation

	Paris	1ère couronne	2ème couronne	Groupe FPF
Nombre d'actifs	13	17	16	46
Loyers prévisionnels (en M€)	30,2	19,4	3,2	52,8
Valeurs d'expertise (en M€)	345,0	276,3	54,2	675,5
Rendement locatif brut	8,7%	7,0%	5,9%	7,8%

Un terrain est par ailleurs détenu au 31 décembre 2011 pour un montant de 6,4 M€.

Sur la base des valeurs d'expertise, la valeur totale du portefeuille d'actifs au 31 décembre 2011 est de 681,9 M€.



Détail des actifs

Rueil 250 :



Compris dès l'origine dans le patrimoine de la Société, l'immeuble Rueil 250 est situé à Rueil-Malmaison (Hauts de Seine), à 8 km de Paris.

L'ensemble immobilier comprend cinq (5) bâtiments à usage principal de bureaux, et un restaurant d'entreprises, d'une surface utile d'environ 27.054 m² ainsi que cinq cent soixante-treize (573) places de stationnement, et a fait l'objet d'une rénovation complète au cours de l'année 2008.

L'immeuble Rueil 250 est loué en totalité à la société Sagem Communications.

En outre, une emprise de terrain afférente à l'immeuble Rueil 250, d'une superficie d'environ 2.600 m² fait l'objet d'un bail commercial conclu avec BP France, sur laquelle le preneur à bail a édifié une station-service.

Tour Orion :



Cet immeuble est situé à Montreuil, à l'Est de Paris, à 1,5 km du boulevard périphérique (Porte de Montreuil). Il se compose de deux bâtiments développant 11.505 m² et comprenant deux cent trente et une (231) places de parking en sous-sol, un premier bâtiment comprenant un rez-de-chaussée bas, un rez-de-chaussée haut et dix (10) étages, le

second bâtiment comprenant cinq (5) étages sur rez-de-chaussée. Il a été construit en 1978 et réhabilité en 2000, à proximité d'une galerie commerciale et de nombreux services administratifs. Il est loué à une trentaine de locataires dont l'activité relève de secteurs variés.



Cité Paradis :

Cet immeuble est situé dans le 10^{ème} arrondissement de Paris entre la Gare du Nord, la Gare de l'Est et la Gare Saint-Lazare. Il a une surface de 2.200 m² de bureaux et activités, comprend dix (10) parkings en sous-sol et trois (3) places extérieures. Il a été rénové en 1981 et est loué en totalité à un seul occupant.



La Rachée :

Cet immeuble, situé à Dourdan, à environ 50 km au sud de Paris par l'autoroute A10 et a été cédé le 12 mars 2012.



La Bellevilloise :

Cet immeuble est positionné au cœur du 20^{ème} arrondissement de Paris.

Ce bâtiment date de 1877 et a été aménagé par le locataire pour les besoins de son activité d'« événementiel » en trois (3) niveaux exploitables, une grande salle entièrement insonorisée et climatisée en sous-sol (concert, émission de radio ou télévision, spectacle...), deux (2) plateaux de 5 m sous plafond, aménageables pour le cinéma ou une exposition, une ancienne maison de ville aménagée en loges.

Cet ensemble immobilier est entièrement loué à une société spécialisée dans le domaine de l'événementiel.



Cap La Rochette :

Cet immeuble est situé à moins de 800 m de la porte de Bagnolet, à l'est de Paris. Il est situé sur un terrain de 5.278 m², et comprend 5.126 m² d'activités et trente-deux (32) places de parking.

Les bâtiments sont constitués d'ossatures métalliques, bardées ou en briques d'origine, constitués d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux supplémentaires, avec volumes aménageables assez facilement grâce notamment à une hauteur sous plafond permettant souvent des extensions de surfaces, desservis par un monte-charge et un ascenseur, chauffage privatif et électrique.

Ce site composé de plusieurs bâtiments communiquant, est loué à des entreprises de divers secteurs d'activité (confection, PMI, atelier de restauration d'art, ...); une partie du site a gardé certains vestiges de son passé industriel.

Cap Gaillard :



Cet ensemble immobilier est situé à environ 2 km de la porte de Montreuil à l'est de Paris. Il est construit sur un terrain de 5.180 m², et comporte 5.169 m² d'activités et trente-huit (38) places de parking. Il est composé de six (6) bâtiments, et une voie principale intérieure en permet la desserte.

Chaque bâtiment est composé d'une ossature métallique et d'un bardage isolant de couverture. Les aménagements sont modulables avec des lots parfaitement séparés d'un point de vue énergie et fluide. Le chauffage est privatif et électrique.

Les six (6) bâtiments sont multi-locataires (associations, imprimeur, PMI, ateliers d'arts).

Cités :



Cet immeuble est situé au nord de Paris à environ 2 km de la porte d'Aubervilliers et à 400 m du centre ville. a été cédé le 20 avril 2012.

Le Balcon :



Cet immeuble est situé à Corbeil, à environ 40 km au sud de Paris par l'Autoroute A6. Il est construit sur un terrain de 13.255 m² sur lequel est édifié un bâtiment de 3.898 m² de bureaux et d'activités. Il est d'un seul tenant mais composé de deux niveaux et d'accès séparés. Ces locaux sont climatisés et surveillés par un système de sécurité incendie. Cet immeuble est entièrement loué à un centre de formation.

Le Linois :



Cet ensemble immobilier, objet d'un bail à construction, se situe dans la partie ouest du 15^{ème} arrondissement de Paris, rue Linois, dans le quartier "front de Seine", comprenant de nombreux immeubles de grande hauteur datant des années 1970, et plus particulièrement, l'îlot Beaugrenelle, principalement développé au-dessus d'une dalle.

L'immeuble a été construit dans les années 70. Il comprend cinq étages développant 5.525 m² de bureaux sur rez-de-chaussée et un niveau de sous-sol. Il est loué en totalité à plusieurs locataires.

Le Double Pont :



Cet immeuble est situé à Stains, à environ 12 km au nord de Paris, par l'autoroute A1. Il est construit sur un terrain de 16.000 m², sur lequel est édifié un bâtiment de 7.124 m² de locaux d'activité et de bureaux et cinquante (50) parkings extérieurs.

L'immeuble a été construit dans les années 1950, et comprend un rez-de-chaussée bas et un rez-de-chaussée haut. Il est en cours de commercialisation.

Le Lancenet :



Localisé dans la zone d'activité du Sénia, il est construit sur un terrain de 5.100 m² et développe 2.464 m² de locaux d'activités.

Cet immeuble est situé à Orly à 10 km de Paris, avec un accès rapide par l'autoroute A6.

Immeuble à usage d'activité avec bureau d'accompagnement, il comprend un seul niveau pour l'activité et deux niveaux pour la partie bureaux.

Cet ensemble immobilier est loué intégralement à une société *leader* dans le secteur d'activité de la production de froid.

Pantin Manufacture :



Situé à proximité de la porte de Pantin, limitrophe au 19^{ème} arrondissement, l'immeuble est situé au pied du métro Eglise de Pantin.

L'immeuble développe 6.070 m² de locaux à usage de bureaux en R+6 avec un niveau partiel en sous-sol et dispose de cent trente et un (131) parkings.

L'immeuble est principalement loué à une administration publique.

Le Rez de Pereire :



Cet immeuble de bureaux, en copropriété, est situé boulevard Pereire, Paris 17^{ème}. Il est remarquablement positionné à 250 mètres de la Porte Maillot, à proximité du Palais des Congrès, du boulevard périphérique et du métro.

L'ensemble immobilier comprend trois (3) immeubles à usage de bureaux, sur une parcelle foncière de 6.113 m².

FPF est titulaire d'un contrat de crédit-bail portant sur des lots de copropriété d'une surface totale représentant 7.115 m² et cent quatre (104) parkings, entièrement loués à un seul preneur.

Le Rond Point :



Cet immeuble est situé à Trappes, à 20 km de Paris, avec un accès rapide par les autoroutes A13 et A12. Il est construit sur un terrain de 7.005 m² et développe 3.779 m² de surface utile locative. Cet immeuble est essentiellement à usage d'activités en rez-de-chaussée et à usage de bureaux en étage.

L'ensemble est loué principalement à une administration publique et à diverses entreprises.

Séquoia :



Cet immeuble est situé rue des Petites Ecuries, 75010 Paris. Le Séquoia représente une surface de 3.885 m² louables de bureaux et activités et 45 parkings en sous-sol. Cet immeuble à l'architecture contemporaine a été construit dans la première moitié du 20^{ème} siècle. Il a fait l'objet d'une restructuration totale en 1994.

L'immeuble est loué à un locataire unique leader dans son métier d'expert-conseil auprès des comités d'entreprises.

Immonord :



Cet ensemble immobilier est situé à Franconville (16 km de Paris), et facilement accessible par l'autoroute A 15, qui relie Cergy à Paris. Cet immeuble de bureaux en copropriété, localisé en centre-ville face à la mairie de Franconville développe 1.807 m² locatifs. Il est élevé de cinq (5) étages sur rez-de-chaussée avec un niveau de sous-sol de quarante (40) places de parkings. L'ensemble est loué à une dizaine de locataires provenant de secteurs d'activités divers.

Serience :



Ce bien, objet d'un crédit-bail immobilier, est situé à Massy (Essone), à une distance d'environ vingt (20) kilomètres au sud de Paris, dans un secteur mixte à vocation essentiellement tertiaire et d'activités. Il bénéficie d'une excellente desserte, par les transports en commun, à proximité immédiate des gares des RER C, B, et TGV de Massy Palaiseau, et routière par l'autoroute A10 à un km. Il comprend des locaux à usage de bureaux, pour une surface de 1.878 m² et trente (30) parkings, au sein d'une copropriété de construction récente, achevée en 2002.

L'ensemble est entièrement loué à un utilisateur unique.

Caudron 14 :



Cet immeuble est situé à Vélizy, ville moderne, aussi bien desservie par le réseau routier (A86, N118 et N10) que par les transports en commun (RER C, gare SNCF, 4 lignes de bus et Tramway en 2010). Cet immeuble de 1982 est construit sur sous-sol et en R+3, sur un terrain de 4 242 m². Il se compose de deux (2) parties représentant une surface totale de 3.383 m² répartis comme suit : 2.127 m² de bureaux, 1.256 m² d'activité, vingt-cinq (25) places de parking en extérieurs et cinquante-sept (57) en sous-sol.

Cet immeuble a été rénové et est en phase de commercialisation.

Mercure 3 :



Cet ensemble immobilier, objet d'un bail à construction, est situé à Paris 15^{ème}, au sein du quartier Front de Seine. Il comprend un bâtiment à usage principal de bureaux et d'activités en R+ 4 sur deux (2) niveaux de sous-sol à usage de réserves, développant environ 5.598 m² utiles. Il comprend en outre quatre-vingt-dix-huit (98) parkings.

L'ensemble est loué à divers locataires.

Cordon :



Cet immeuble à usage de bureaux et d'activités de 2.756 m² est situé à Saint-Ouen (Seine Saint-Denis), à environ 1,5 km de Paris, dans un secteur à vocation principale d'activités. Il bénéficie d'une desserte de bonne qualité, tant routière par le boulevard d'Ornano qui permet d'accéder soit à l'A86 soit au Bd périphérique, que par les transports en commun, étant situé à environ 500 mètres de la station de Métro et de la ligne D du RER.

Le Ponant :



Cet immeuble à usage de bureaux, élevé sur deux (2) sous-sol comprenant soixante-dix-huit (78) parkings, d'un rez-de-chaussée et de neuf (9) étages d'une surface totale de 5.932 m², dépend de l'ensemble immobilier Ponant II situé dans le périmètre de la Zac Citroën Cévennes, au Sud-Ouest du 15^{ème} arrondissement de Paris. Il bénéficie de bonnes dessertes, par les transports en commun, les stations de métro et de RER C étant à environ 500 mètres, et routière, à proximité du Bd périphérique et des quais de Seine.

L'ensemble est intégralement loué à un établissement public à caractère scientifique.

Leclerc :



Cet immeuble est situé à Boulogne (Hauts de Seine), sur le côté nord de l'avenue du Général Leclerc, un des axes centraux de cette commune. Il développe, sur trois (3) niveaux de sous-sol à usage de parking, un rez-de-chaussée comprenant une surface commerciale ayant une entrée indépendante, et huit (8) étages à usage de bureaux représentant une surface de 3.786 m². La desserte par les transports en commun est excellente, l'immeuble étant situé au pied de la station de métro, et étant desservi par de nombreuses lignes de bus. Sa desserte routière est également bien assurée.

L'ensemble est loué en quasi-totalité à divers locataires.

Kermen :



Cet immeuble est situé dans la partie Sud de Boulogne (Hauts de Seine), face à l'emprise du projet d'aménagement des Rives de Seine. Il comprend, en R + 7, 3.968 m² de locaux à usage de bureaux, sur deux niveaux de sous-sol à usage de parkings. La station de métro est à environ cinq cent (500) mètres, et son accès routier est assuré par l'avenue du Général Leclerc qui permet de regagner le boulevard périphérique, et le Pont de Sèvres qui permet de rejoindre la banlieue ouest.

L'ensemble est loué en quasi-totalité à divers locataires, dont un principal, qui occupe environ 60 % des surfaces, est *leader* dans l'édition d'actualité sportive.

Le Croizat :



Situé à Argenteuil (95100), dans la zone Val d'Argent, cet ensemble immobilier est dans une zone dédiée aux activités et PMI qui se développe depuis les années 50 et qui accueille aujourd'hui plus de 200 sociétés. Cette zone est très accessible par la route (A86) et se trouve à 1 km environ d'une gare RER et SNCF Val d'Argent.

Il est composé de trois (3) bâtiments de 8.918 m² au total, à usage mixte de bureaux et activités, dont deux (2) loués au même locataire, le 3^{ème} bâtiment faisant l'objet d'un programme de réhabilitation.

Nungesser :



Cet immeuble est situé à Montreuil-sous-Bois (Seine Saint-Denis). Il comprend des locaux à usage d'activité et de bureaux de 3.436 m² en rez-de-chaussée et deux (2) niveaux, et cinquante-deux (52) parkings.

Il accueille le siège social d'une société de l'industrie électrique.

Iris :



Cet ensemble immobilier comprend différents bâtiments dont deux (2) principaux, l'un à usage de bureaux d'environ 1.241 m² et le second à usage mixte d'activités et de bureaux d'environ 10.057 m². Ces locaux, récemment libérés, sont en cours de commercialisation. Cet ensemble a été loué pour moitié pour une activité d'animation sportive et le solde est en cours de commercialisation.

Mermoz :



L'ensemble Immobilier est situé à Evry-Courcouronnes, sur la rive gauche de la Seine en lisière Nord-Est de l'Essonne, dans la zone d'activité de Saint-Genault, accessible en voiture par l'A6 ainsi que la N104 mais également par le RER D4 et les gares de Orangis-Bois de l'Epine et Evry-Courcouronnes. Cet ensemble immobilier à usage mixte d'activités et de bureaux est composé de trois (3) bâtiments ; un bâtiment d'activités de 1.985m², un bâtiment de liaison et un bâtiment de bureaux de 1.730m² (R+4) sur un terrain de 8.310 m².

Il est en cours de commercialisation.

Groupe :



Cet Immeuble est situé dans une zone de Vitry aussi bien desservie par les transports en commun (Ligne du C RER, et ligne de bus 182) que par le réseau routier (A86, A10 et Nationale 7).

Les locaux bâtis sur un terrain de 6.600 m² sont principalement à usage d'entrepôts et de bureaux et représentent environ 3.872 m².

Cet immeuble est totalement loué à une société de transport.

Port Chatou :



Situé à Nanterre, proche de toutes les commodités de transports en commun et d'accès routier, cet ensemble immobilier à usage de *data-center* représente environ 3.800 m². Entièrement bâti sur sous-sol, cet immeuble est en R+4 et comprend deux (2) parkings extérieurs. Il est entièrement loué à une entreprise spécialisée dans le secteur du stockage de données informatiques.

Virtuel :



Cet immeuble est situé à Noisiel (Seine et Marne) à 20 km de Paris. L'immeuble est facile d'accès grâce à l'autoroute A4 (2 km) et à un arrêt de bus se trouvant à 500 m et desservant les gares RER de Torcy et Bry-sur-Marne. Cet immeuble à usage d'activités et stockage (avec des bureaux d'accompagnement) de 9.329 m² a été construit en 1976. Il est composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage partiel. Il est loué à un seul locataire.

Topaze :



Cet immeuble est situé à Boulogne-Billancourt (92), Proche du Pont de Sèvres. Il développe une surface utile de 2.058 m² à usage principal de bureaux, et comporte 29 places de parking. Cet immeuble a été loué pour sa totalité à un seul preneur.

Bièvres 9, 15 et 26 :



Les trois (3) immeubles n°9, 15 et 26 du parc Burospace à Bièvres, développent au total 4.435m² à usage exclusif de bureaux et disposent de cent quarante-huit (148) places de parking. Ils sont loués à cinq sociétés intervenant principalement dans le domaine de l'industrie automobile et des télécommunications.

Mediacom 3 :



Il s'agit du premier immeuble de bureaux locatifs « énergie zéro ». Situé à Saint-Denis (Seine Saint-Denis), il comprend une surface de 4 500 m² shon. C'est un immeuble « responsable », situé à proximité des transports collectifs, comportant des matériaux recyclables et aux performances acoustiques et énergétiques élevées. Il a été achevé à l'été 2011 et est entièrement loué à un locataire unique. Cet immeuble a obtenu le trophée des SIIC lors du SIMI 2011.

Pour la description de toute question environnementale applicables aux actifs détenus par FPF, cf. Partie I, Sous-section 5.4 – Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement, Partie I, Section 7– Développement durable, et Partie II, Sous-section 4.2 – Informations environnementales.

Parc de la Croisée :



Cet ensemble immobilier est situé à Epinay sur Seine (Seine Saint-Denis) avenue de la République. Il développe, sur un terrain d'environ 9.863 m², environ 7.804 m² de locaux à usage d'entrepôt et de bureaux. Cet immeuble a fait l'objet en 2009 d'un important programme de rénovation. Il est partiellement loué à plusieurs sociétés relevant du secteur de la distribution et de self-storage.

Decime :



Ce bien, objet d'un crédit-bail immobilier, est situé à Thiais (Val de Marne), dans la zone du Sénia Sud, proche d'Orly. Il comprend des locaux à usage d'entrepôt et de bureaux, pour une surface utile de 8.868 m². L'ensemble est entièrement loué à un utilisateur unique spécialisé dans la vente en ligne, filiale d'une enseigne notoire de la grande distribution.

Studios du Lendit et Lendit Lumière :



Cette première tranche a été livrée en fin 2010. Elle s'inscrit dans le développement d'un parc d'affaires de bureaux et activités multimédias de 48 000 m² situé au cœur du pôle tertiaire de Saint-Denis, à proximité du Stade de France et du RER ligne D. Elle comprend un ensemble de 6 studios de télévision et locaux associés sur deux bâtiments principaux d'une surface de 15 700 m² shon, dont 14 100 m² sont loués à un groupe spécialisé dans l'audiovisuel et 246 places de parking en sous-sol et un immeuble de bureaux « Lendit Lumière » adjacent aux studios de télévision et d'une surface d'environ 8000 m².

Cordon 2 :



L'immeuble le « Cordon 2 » est situé à Saint-Ouen (93400), 100 à 106, rue du Landy. Il comprend environ 2.366 m² à usage principal d'activités et de bureaux. Il fait partie de l'ensemble immobilier le Cordon (décrit ci-dessus) acquis par la Société deux ans auparavant. Cet immeuble est loué à un seul preneur.

Jemmapes :



L'immeuble « Jemmapes » est situé à Paris (75010), 210, quai de Jemmapes. Il comprend, en R+8, environ 9 722 m² à usage principal de bureaux, et 110 parkings, lot de volume détenu en pleine propriété. Cet immeuble a été achevé en 1993 et est loué à différents locataires dont une administration publique.

Jules Ferry :



L'immeuble « Jules Ferry » est situé à Paris (75011), 21-23, boulevard Jules Ferry. Il comprend, en R+2+3 partiel, 1 883 m² environ à usage de bureaux, y compris en R-1, et 5 parkings – lot de volume détenu en pleine propriété. Cet immeuble a été achevé en 2004. Il est loué à un seul preneur.

Biopark :



L'ensemble immobilier « Biopark » est situé à Paris (75013), 8, rue de la croix Jarry. Composé de cinq bâtiments, trois destinés aux entreprises de biotechnologies, et deux à usage de bureaux, il comprend, en R+4 sur un niveau de sous-sol, environ 13.000 m² de bureaux, 18.000 m² à usage de locaux scientifiques (laboratoires), détenus en vertu de baux à constructions consentis par la Ville de Paris. Cet immeuble a été achevé en 2007 et est loué à différentes grandes entreprises.

Pouchet :



L'immeuble « Pouchet » est situé à Paris (75017), 31, rue Pouchet. Il comprend, en R+5 sur 2 niveaux de sous-sol, environ 916 m² à usage de bureaux – détenu en pleine propriété. Cet immeuble a été achevé en 1993 et est loué à de petites sociétés.

Fillettes :



L'immeuble « Fillettes » est situé à Paris (75018), 16, rue des Fillettes. Il comprend en R+2 sur un niveau de sous-sol 1 809 m² de locaux de formation – détenus en vertu d'un bail emphytéotique consenti par la Ville de Paris sur lequel restent environ 30 années à courir. Cet immeuble a été restructuré en 2004 et est loué à un centre de formation.

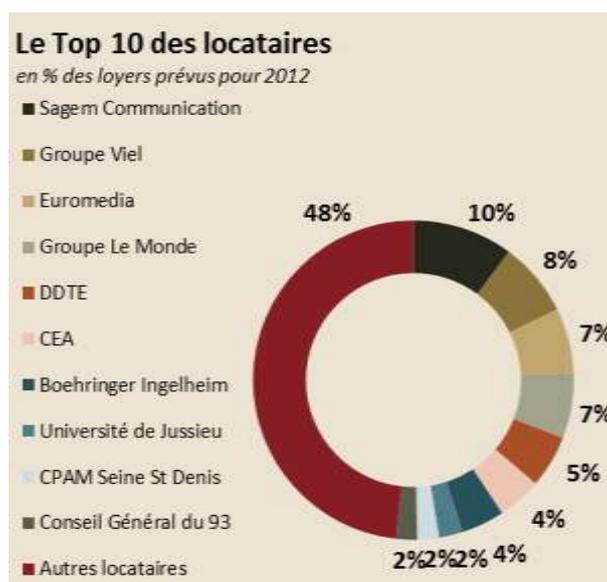
Vauvenargues :



L'immeuble « Vauvenargues » est situé à Paris (75018), 139, boulevard Ney. Il comprend en R+5 sur un niveau de sous-sol environ 3 725 m² à usage d'hôtel d'activité de production - détenus en vertu d'un bail à construction consenti par la Ville de Paris sur lesquels restent environ 54 années à courir. Cet immeuble a été achevé en 2006 et est loué à un seul preneur.

6.2 - Principaux locataires

Les dix (10) premiers locataires des actifs détenus par le Groupe représentent un peu plus de la moitié du chiffre d'affaires du Groupe. Il s'agit principalement de grandes entreprises ou d'administrations publiques.



Le premier locataire représente 10% du chiffre d'affaires de la Société. Les dix (10) premiers locataires représentent 52% du chiffre d'affaires de la Société.

Le montant des dépréciations passées au titre de l'année 2011 en provisionnement de créances locatives a représenté 0,4% du chiffre d'affaires de la Société.

6.3 Rapports résumés d'expertises

Rapports résumés des expertises des immeubles du Groupe FPF

La Société a confié à deux sociétés d'expertises l'évaluation de son patrimoine :

- CBRE Valuation le patrimoine situé à Paris et Boulogne, soit 16 immeubles et
- DTZ Eurexi, le reste du patrimoine, soit 30 immeubles.

A – Rapport résumé de CBRE Valuation – Patrimoine FPF (16 immeubles)

Rapport résumé de CBRE sur 16 immeubles situés à Paris et à Boulogne (92)

1. Contexte général de la mission d'expertise

⇒ Cadre général

La Société Foncière Paris France, domiciliée 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris et représentée par ses mandataires sociaux nous a demandé de procéder à l'évaluation de 16 biens immobiliers situés à Paris et à Boulogne-Billancourt et constituant une partie du patrimoine de FPF, afin de déterminer leur valeur vénale, compte tenu de leur état d'occupation, au 31 décembre 2011.

Cette mission a donné lieu à la production de deux rapports :

- Le rapport d'expertise détaillé qui comporte un rapport par bien visité et une fiche d'actualisation par bien visité antérieurement. Ce rapport a été communiqué à la société Foncière Paris France en date du 21 décembre 2011.
- Le rapport résumé ci-après qui comporte une agrégation des données du rapport détaillé suivant différents critères de regroupement définis en relation avec la Société Foncière Paris France de façon à donner une information synthétique et plus succincte.

La Société FONCIERE PARIS FRANCE, domiciliée 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris, représentée par Monsieur Jean-Paul DUMORTIER, et CB Richard Ellis Valuation dont le siège social est au 145 / 151, rue de Courcelles – 75017 PARIS, représentée par Madame Lydie LATASSE, ont établi ensemble en date du 28/04/2011, le cadre contractuel (ci-après Le Contrat) dans lequel s'inscrit la mission de l'Expert, qui a pour objet l'évaluation semestrielle au 30 Juin et 31 décembre 2011 des actifs immobiliers détenus par la foncière, selon les principes posés par le code de déontologie des SIIC et les «Recommandation de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées », publiée le 8 février 2010.

CB Richard Ellis Valuation est une SAS au capital de 1.434.704 € qui est détenue à 100% par le GROUPE CB RICHARD ELLIS HOLDING

Les honoraires annuels perçus par l'Expert en rémunération des missions qu'il a effectuées en 2011 pour La Société FONCIERE PARIS FRANCE représentent 0,80 % de son CA annuel.

CB Richard Ellis Valuation est membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière) et participe par ailleurs au contrôle de qualité annuel.

Elle adhère à la charte de l'expertise en évaluation immobilière élaborée en 1998 qui pose les conditions générales d'exercice de la profession d'expert en évaluation immobilière et les principes déontologiques, notamment en ce qui concerne l'indépendance de l'expert. Le respect des règles de confidentialité et de déontologie est régulièrement vérifié par des auditeurs externes.

A ce titre, CB Richard Ellis Valuation déclare ne pas être en situation de conflit d'intérêt ni avec le Client ni concernant les biens objet de la mission.

Le Contrat conclu pour la campagne de valorisation au 31/12/2011 pourra être renouvelé, et ce en respectant les règles de rotation des Experts exposées dans le code de déontologie des SIIC.

⇒ Mission actuelle

La mission relatée dans le présent rapport condensé concerne l'actualisation, sans visites pour 12 actifs et avec visite pour 4 actifs, au 31 décembre 2011 des valeurs d'expertises déterminées en Juin 2011.

Nous avons procédé à l'actualisation de ces valeurs dans les conditions prévues par Le Contrat, afin de déterminer pour chaque actif sa valeur vénale en l'état et compte tenu de la situation locative au 31 décembre 2011.

Le patrimoine objet de la mission comporte 16 immeubles de placement qui se répartissent, selon l'usage des biens, comme suit ;

Usage des biens	Nb d'actifs	Surfaces utiles globales
Bureaux	13	83 803 m ²
Locaux mixtes (bureaux, activités, entrepôts)	03	7 539 m ²
TOTAL	16	91 342 m²

Ces immeubles sont situés à Paris et à Boulogne-Billancourt.

Les actifs sont tous détenus en pleine propriété ou en copropriété par le mandant ; il s'agit de biens immeubles (immeubles bâtis, locaux, terrains à bâtir), ou de droits immobiliers (contrat de promotion, baux à construction, baux emphytéotiques).

Remarques

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous jacents au contrat et non le contrat de crédit bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société ad hoc la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous jacent et non pas celle de la société.

Cette mission a donné lieu à la production d'un livrable, le rapport d'expertise détaillé (pour l'actif en visite) et le rapport d'actualisations de valeurs, qui comportent l'exposé de la mission, une fiche d'évaluation par bien, le tableau récapitulatif des valeurs ventilé par actif.

Ce rapport a été communiqué à La Société FONCIERE PARIS FRANCE le 21 Décembre 2011.

2. Conditions de réalisation

⇒ Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble. La liste des documents demandés et fournis figure dans le rapport qui a été communiqué par l'Expert à La Société FONCIERE PARIS FRANCE le 21 Décembre 2011.

⇒ Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
- la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- principes posés par le code de déontologie des SIIC.

⇒ Méthodologie retenue

Pour procéder aux évaluations des 16 actifs du patrimoine, nous avons utilisé les méthodes suivantes :

- méthode par le revenu (capitalisation des revenus de l'immeuble)
- méthode par comparaison (comparaison avec les références du marché)
- méthode par l'actualisation de flux pour les actifs grevé d'un bail à construction.

La note méthodologique figurant dans le rapport remis par l'Expert en décembre 2011 donne le détail de l'application de ces méthodes, notamment et le cas échéant, concernant le traitement des locaux vacants, des travaux importants en cours ou prévus, des constructibilités résiduelles, des immeubles en développement.

3. Valeur vénale globale à la date du 31 décembre 2011

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100 % : 413 000 000 € Frais et Droits de mutation inclus (*)
388 720 000 € Frais et droits de mutation exclus

(*) Frais et droits d'enregistrement : régime droit commun 6,20 %
régime de TVA 1,80 %

La réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement au régime de la T.V.A., subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers, à des engagements ou options prises par les parties. Concernant les options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant conventionnellement dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses. La responsabilité de CBRE Valuation ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans la présente expertise.

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

4. Observations

⇒ **Commentaire bref sur le marché et/ou sur son évolution depuis la dernière expertise ou actualisation**

Le marché a été relativement stable depuis juin 2011, date de notre précédente intervention.

En 2011 nous avons enregistré un redémarrage de l'activité économique qui reste cependant encore laborieux. Notons une amélioration réelle de l'investissement (plus 30% de volume investi sur un an), l'immobilier restant une valeur refuge en temps de crise, principalement basé sur des actifs « prime ».

Le marché reste donc toujours segmenté.

En ce qui concerne le marché tertiaire, les valeurs locatives sont dans l'ensemble stables ou en très légère baisse (sauf dans le secteur « prime » parisien). Les taux de rendement continuent leur tendance baissière.

⇒ **Changements significatifs par rapport à la précédente mission**

Aucun changement depuis juin 2011.

Seul le périmètre d'intervention a été nettement modifié depuis décembre 2010.

⇒ **Présentation des valeurs (par classe d'actifs en % - par zone géographique %)**

- Le patrimoine étudié porte sur 16 immeubles se répartissant en :
 - o 13 immeubles de bureaux
 - o 03 immeubles mixtes (bureaux/activités/entrepôts)

1 Les bureaux

Ils représentent 83 803 m² pour 13 immeubles.

Le loyer net est en légère hausse (+0,62%) avec 31 124 703 €, soit 371 € le m² moyen (contre 30 931 911 € HT/HC/an en juin 2011). La valeur locative est stable, elle représente 28 738 975 € HT/HC/an, soit 343 € le m² moyen contre 28 740 000 € le m² en juin 2011.

Les loyers de tous les actifs sont actuellement indexés sur l'indice INSEE du coût de la construction.

La valeur vénale compte tenu de l'état d'occupation ressort à 372 860 000 € hors droits et hors frais d'actes (contre 373 050 000 € hors droits et hors frais d'actes au mois de juin 2011, en légère baisse de -0,05%), soit 4 449 € le m² et le taux de rendement effectif immédiat est de 7,86%.

2 Les locaux mixtes (bureaux/activités/entrepôts)

Ils représentent 7 539 m² pour 03 immeubles.

Le loyer net représente 1 348 543 € HT/HC/an, soit 179 € le m² moyen (inchangé depuis juin 2011). La valeur locative de marché représente 1 442 500 € HT/HC/an (également inchangé depuis juin 2011).

Les loyers de tous les actifs sont actuellement indexés sur l'indice INSEE du coût de la construction.

Compte tenu de l'état d'occupation, la valeur vénale ressort à 15 860 000 € hors droits et hors frais d'actes, soit 2 104 € le m² et le taux de rendement effectif immédiat est de 8,01%. La hausse est de + 1,41 % entre le 30 juin et le 31 décembre 2011.

Il est important de préciser que les évolutions entre juin 2011 et décembre 2011 sont calculées à périmètres équivalents (compte tenu d'une même répartition/classification).

CB Richard Ellis Valuation
Fait à Paris, le 21 décembre 2011

Lydie LATASSE
Directeur d'équipe – MRICS

Denis FRANCOIS
Président – FRICS

B –Rapport résumé de DTZ Eurexi (30 immeubles)

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport condensé concernant l'estimation au 31 décembre 2011 de la valeur vénale d'actifs propriétés de Foncière Paris France.

1. Contexte général de la mission

Cadre général

La société Foncière Paris France nous a demandé, par contrat d'expertise en date du 15 novembre 2011, de procéder à l'estimation de la valeur vénale des actifs composant le portefeuille « Ile-de-France ». Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Notre mission est réalisée en toute indépendance.

La société DTZ Eurexi n'a aucun lien capitalistique avec la société Foncière Paris France.

La société DTZ Eurexi confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Nos honoraires annuels facturés à la société Foncière Paris France représentent moins de 2% du chiffre d'affaires de DTZ Eurexi réalisé durant l'année comptable précédente.

La rotation des experts est organisée par la société Foncière Paris France (rotation de patrimoine).

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêt sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale au 31 décembre 2011 en l'état d'occupation annoncé de 30 actifs composant le portefeuille « Ile-de-France ».

L'ensemble des actifs du portefeuille « Ile-de-France » a fait l'objet d'une expertise avec visite à l'occasion de la campagne de juin 2011.

Pour cette campagne de décembre 2011, ces actifs n'ont pas fait l'objet de nouvelles visites : conformément à la demande de la société Foncière Paris France, nous avons procédé à des actualisations d'expertise sur dossiers.

Nous avons supposé qu'il n'était intervenu sur les immeubles aucune modification touchant à leur nature physique, administrative ou juridique, ainsi qu'à leur environnement.

Les actifs expertisés sont tous situés en Ile-de-France. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété, par la société Foncière Paris France. Le portefeuille est composé d'actifs de bureaux et d'activités.

Les actifs des différents portefeuilles sont, en général, loués à divers preneurs dans le cadre de baux commerciaux pourvus ou non de périodes fermes de 6 ou 9 ans, certains sont vacants.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous jacents au contrat et non le contrat de crédit bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous jacent et non pas celle de la société.

2. Conditions de réalisation

Eléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale du portefeuille.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

Les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,

La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,

Principes posés par le code de déontologie des SIIC.

Méthodologie retenue

Pour les actifs constitutifs du portefeuille, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par Discounted Cash Flow ainsi que la méthode par le rendement, avec recoupement par comparaison directe.

3. Valeur vénale globale

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100% : € 285 990 000 Hors Droits Hors Taxes Hors Frais d'Actes.

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

DTZ Eurexi

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 décembre 2011

Philippe Dorion

Directeur

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise du portefeuille « Ile-de-France » (rapports d'expertise – Campagne semestrielle d'expertise au 31 décembre 2011).

7. Développement durable

Les enjeux du développement durable dans le secteur immobilier :

Le secteur immobilier, et notamment du bâtiment, représente plus de 45% des consommations d'énergie, plus de 20% des émissions de gaz à effet de serre et plus de 40% des déchets, avec une croissance anticipée de 30% sur les dix prochaines années.

La gestion environnementale du bâtiment est dès lors aujourd'hui unanimement reconnue comme un enjeu capital du secteur. Les thèmes de l'énergie et du développement durable ont notamment été débattus initialement dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, qui a imposé en matière de constructions neuves, la détermination d'un seuil de consommation d'énergie primaire à 50 kWh/m² annuels en moyenne après 2012, et pour le parc existant, un objectif de réduction de la consommation de 38 % d'ici à 2020, objectif consacré par la loi Grenelle I du 3 août 2009. La réglementation thermique et le Diagnostic de Performance Energétique ont notamment été les mesures mises en place pour réduire les impacts environnementaux du secteur immobilier, aux termes du Grenelle de l'Environnement.

La loi n°2010-788 du 12 dite "Grenelle II" en date du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, a consolidé les objectifs posés aux termes de la loi Grenelle I, et organise notamment la réglementation thermique et l'objectif pour 2012 (la Réglementation Thermique 2012) : le décret n°2010 – 1269 du 26 octobre 2010 et l'arrêté du même jour fixent un plafond de consommation de 50 kWh/m²/an pour les constructions neuves. Ce seuil de consommation est modulé en fonction de trois coefficients (zone géographique, altitude et nature de l'occupation).

La Réglementation Thermique 2012 sera applicable à tous les permis de construire déposés :

- à partir du 28 octobre 2011, pour les bâtiments neufs du secteur tertiaire, public et les bâtiments à usage d'habitation construits en zone ANRU ;
- à partir du 1^{er} janvier 2013, pour tous les autres types de bâtiments neufs, notamment les logements individuels et collectifs ;

L'immobilier locatif tertiaire est concerné de la même façon par ces mesures.

En outre, d'autres problématiques environnementales doivent être prises en compte : la réduction des consommations d'eau, la biodiversité, la consommation des sols, le choix de matériaux propres, le transport, la gestion des déchets, la lutte contre le bruit, le respect de standards de plus en plus exigeant en matière de sécurité...

Les engagements du Groupe dans le cadre de sa démarche développement durable

Le Groupe porte une attention toute particulière à la qualité des constructions qu'il sélectionne, et se fonde notamment, dans le cadre de ses projets d'acquisition, sur les meilleurs standards actuels.

La gestion par le Groupe du patrimoine existant intègre à tout moment les enjeux du développement durable.

Le Groupe a formalisé sa politique de développement durable avec les objectifs suivants :

- optimiser la performance énergétique et réduire l'empreinte carbone des immeubles, en maîtrisant les consommations d'énergie (chauffage, climatisation, énergie, eau chaude, sanitaire, éclairage, ...)
- favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables dans le cadre de ses projets de construction;
- contribuer à la réduction des consommations énergétiques;
- contribuer au tri sélectif des déchets et au recyclage en encourageant les entreprises innovantes, en matière de tri et en améliorant les équipements et les installations ;
- améliorer le confort des utilisateurs, en matière de conditions qualitatives de travail, en matière d'acoustique, de luminosité, de conditions sanitaires et techniques.
- assurer la qualité de l'air et de l'eau, en procédant à des mesures régulières et en contrôlant le bon état des installations ;
- garantir la qualité sanitaire et la sécurité des bâtiments en s'interdisant d'utiliser des matériaux et des produits nocifs pour la santé et en poursuivant sa politique de prévention au regard des risques ;
- faciliter l'accès des bâtiments à tout type de handicap en augmentant le nombre de bâtiments accessibles.

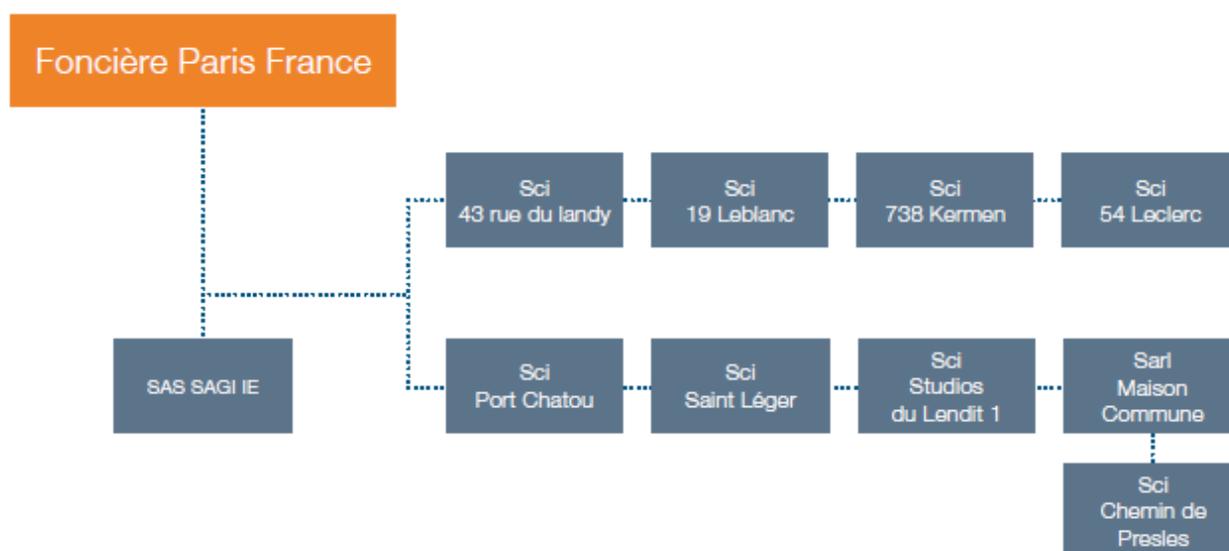
Dans ce cadre, que ce soit directement ou par l'intermédiaire de ses *property managers*, le Groupe dispose d'une veille permanente permettant le suivi de la réglementation applicable et d'un *process* de planification à 5 ans des travaux d'amélioration de ses immeubles.

Sont notamment visés le suivi des matériaux présentant un danger sanitaire (amiante, plomb, etc.), les analyses régulières à opérer dans le cadre des réglementations existantes (légionnelle, produits chimiques), le suivi d'installations techniques classées, et le respect par les utilisateurs des réglementations qui leur sont applicables.

Enfin, le Groupe réalise régulièrement un certain nombre d'audits techniques de ses bâtiments visant à prévenir toute défaillance de fonctionnement, pannes, accidents, etc. mais également à l'effet de les perfectionner et d'identifier les mesures susceptibles d'accroître les impacts favorables en matière de développement durable. Ces audits permettent de planifier dans le temps, les principaux travaux de maintenance et d'amélioration du patrimoine.

Pour la description des risques environnementaux auxquels le Groupe est exposé et les systèmes de gestion de ces risques mis en place par le Groupe, cf. Partie II, Section 5.2, paragraphe 5.2.1 – Risques environnementaux et liés à la santé.

8. Organisation juridique



Au 31 décembre 2011, le Groupe comprend Foncière Paris France et dix filiales, détenues à près de 100% par Foncière Paris-France (voir Partie 2, Section 2, Sous-section 2.3- Principales Filiales, et Partie III – Informations Financières, *Annexes aux comptes sociaux*).

Toutes ces sociétés ont le même objet social, à savoir l'acquisition, la gestion et la location d'immeubles, de biens et droits immobiliers. Toutes ces filiales font partie du périmètre de consolidation et ont été consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Ces filiales sont principalement financées en fonds propres ou par avances d'associé en provenance de Foncière Paris France. Cinq filiales sont également emprunteurs auprès d'établissements bancaires dans le cadre de contrats de crédit qu'elles ont signés ; pour quatre d'entre elles, la Société s'est portée caution solidaire.

Au 31 décembre 2011, sur les 46 immeubles détenus par le Groupe, Foncière Paris France en détient directement 33, la SAS SAGI IE en détient 6, la SCI 43 Rue du Landy en détient 1, la Sarl Maison Commune en détient 1, ainsi que chacune des SCI 19 Leblanc, 54 Leclerc, 738 Kermen, Port Chatou et Studios du Lendit 1.

Le Groupe présente ses comptes consolidés en normes IFRS et a choisi de présenter son portefeuille d'actifs immobiliers en juste valeur. FPF a adopté le régime fiscal des SIIC depuis le 1er avril 2006. Sa filiale SAGI IE a intégré ce régime fiscal depuis le 1er janvier 2011.

Son effectif est de 30 personnes au 31 décembre 2011 qui assurent l'*asset management* du portefeuille d'actifs, la mise en œuvre de la politique d'acquisition et la gestion de la Société.

Les fonctions d'administration de biens (*property management*) et de gestion technique (*facility management*) sont généralement sous-traitées auprès de différents prestataires.

Foncière Paris France est organisée sous forme de société anonyme à conseil d'administration et son capital social se composait au 31 décembre 2011 de 1.746.023 actions, chacune d'une valeur nominale de 50€.

La Société est cotée sur Nyse Euronext Paris, Compartiment B.

DEUXIEME PARTIE : INFORMATIONS FINANCIERES – RAPPORT DE GESTION

1. Activités et faits marquants : exercice 2011 et post-clôture

1.1 - Evénements significatifs intervenus au cours du dernier exercice

L'exercice clos le 31 décembre 2011 est caractérisé principalement par les faits suivants :

1.1.1 - Patrimoine immobilier

a) Investissements et cessions

Acquisition :

La Société n'a pas investi au cours de l'exercice.

Promesses de vente

La Rachée – Dourdan

La Société a conclu le 28 novembre 2011, une promesse synallagmatique de vente portant sur l'immeuble « La Rachée », situé à Dourdan (Essonne) Allée du 6 juin 1944, au profit de l'industriel voisin qui souhaite s'y étendre, moyennant le prix de 2,5 M€ net vendeur. Cette promesse a été réitérée par acte authentique de vente au profit du crédit bailleur que le bénéficiaire a souhaité se substituer, le 12 mars 2012.

Cités – Aubervilliers

Cet immeuble, situé à Aubervilliers (Seine Saint-Denis), rue Guyard Delalain, a fait l'objet, suivant acte du 22 décembre 2010, d'une promesse synallagmatique de vente consentie par la Société au profit d'un promoteur « logements », moyennant le prix de 1.7 M€ hors taxes net vendeur, éventuellement complété en fonction principalement de la constructibilité autorisée et du montant exigible au titre du PLD.

Un avenant à cette promesse a été signé le 30 janvier 2012, afin principalement, de proroger ses effets jusqu'au 30 juin 2012 et de fixer le prix définitif à 2.1 M€ hors taxes, en cas de réitération avant le 30 mars 2012, ce prix étant majoré de 17 K€ par mois, dans l'hypothèse d'une signature de l'acte de vente entre le 1^{er} avril et le 30 juin 2012. En outre, il prévoit le versement d'une indemnité de 100 K€ au profit de la Société quel que soit le sort des conditions requises pour la réalisation de l'opération de promotion de son bénéficiaire. L'acte authentique de vente a été conclu au mois d'avril 2012.

La Bellevilloise – Paris 20ème

La SARL MAISON COMMUNE, filiale à 100 % de la Société a, par acte en date du 3 novembre 2011, conclu une promesse synallagmatique de vente portant sur « La Bellevilloise », consistant en un immeuble transformé en un espace événementiel par son locataire d'environ 2 000 m², moyennant le prix de 6,7 M€ environ.

Cette promesse a été conclue sous les conditions habituelles et sous des conditions ayant trait aux conditions d'exécution par le locataire de ses travaux et de ses assurances y afférentes. Le délai prévu pour la réalisation des conditions suspensives, et partant, sous réserve de leur accomplissement, pour la signature de l'acte authentique, a été fixé au 28 février 2012. Les conditions suspensives n'ayant pas été réalisées à cette date, la promesse est devenue caduque.

Cessions :

Faisant suite à la décision prise par le Conseil d'administration du 12 septembre 2011 concernant la mise en œuvre d'un programme d'arbitrage d'une cinquantaine de M€, la société a réalisé la vente des actifs « Mediacom 1 & 2 » et « la Halle Zola » en fin d'année 2011 représentant environ 23.8 M€ et a signé des promesses de vente sur les actifs « la Rachée » et « la Bellevilloise ».

Mediacom 1 et 2 – Saint-Denis

Par actes en date du 19 décembre 2011, la SCI 43 RUE DU LANDY, filiale à 100 % de la Société, a cédé à des structures ad hoc détenues à 100 % par leur locataire :

- l'immeuble Mediacom 1 consistant en un immeuble à usage d'activités et de bureaux d'environ 4.123 m² shon réhabilité par son locataire, situé à Saint-Denis (Seine Saint-Denis), 43 rue du Landy, moyennant le prix de 7,6 M€ hors taxes, net vendeur, et
- l'immeuble Mediacom 2 consistant en un immeuble à usage d'activités et de bureaux d'environ 7.433 m² shon édifié par son locataire, situé à Saint-Denis, 198 avenue du président Wilson, moyennant le prix d'environ 11 M€ hors taxes, net vendeur.

Halle Zola– La Courneuve

Par acte en date du 30 décembre 2011, la Société a cédé à l'EPFIF (Etablissement Public Foncier Ile de France) l'immeuble dénommé la Halle Zola, d'une surface d'environ 6.500 m² à usage d'activités, entrepôt et bureaux, situé principalement à La Courneuve (Seine Saint-Denis), rue Emile Zola, moyennant le prix de 5,25 M€ hors taxes, net vendeur. En outre la jouissance temporaire de cet immeuble a été conservée par la Société qui peut en conséquence en tirer des revenus locatifs, aucun coût ou frais lié à cette jouissance n'ayant été laissé à sa charge.

b) Développements

Mediacom 3 (Saint-Denis – rue du Landy)

La SCI 43 rue du Landy, filiale à 100 % de la Société, a acquis à la date du 1er février 2008, après obtention du permis de construire définitif, le terrain de l'opération de construction de l'immeuble « Médiacom 3 » en R + 6 à usage principal de bureaux, d'environ 4.435 m² Shon, sur deux niveaux de sous-sol à usage de parkings.

Cet immeuble s'inscrit dans une démarche environnementale et est un des premiers immeubles de bureaux à énergie positive de la région parisienne.

Les travaux de construction ont été achevés et l'immeuble livré à son locataire dans le cadre d'un bail qui a pris effet début août 2011.

Cet immeuble a obtenu le trophée des SIIC lors du Simi 2011.

c) Perspectives pour 2012

Le nouveau Conseil souhaite renforcer la stratégie affichée par Foncière Paris France dès sa création, en particulier dans ses projets de développement dans le domaine de l'immobilier tertiaire et commercial à Paris intra-muros. Foncière Paris France aura pour vocation de se développer comme une SIIC généraliste avec un patrimoine d'immobilier commercial constitué de bureaux et immeubles d'activités à Paris et dans la 1^{ère} couronne.

Le développement de la Société restera essentiellement opportuniste, Foncière Paris France étant prête à saisir les opportunités d'acquisition qui pourraient se présenter sur le marché. Ce développement sera conduit avec le souci de conserver une gestion prudente de la structure financière de la Société en limitant l'effet de levier bancaire à un niveau raisonnable, avec un ratio LTV actuellement inférieur à 40 % de la valeur de liquidation de son portefeuille d'actifs.

Ce développement s'inscrit totalement dans la poursuite de l'objectif initial qui vise à lui permettre de constituer un patrimoine d'une centaine d'actifs représentant à terme environ 1 milliard d'euros.

Parallèlement, Foncière Paris France poursuivra son programme d'arbitrage initié en 2011. Ciblées sur des immeubles arrivés à maturité et situés plutôt en dehors de Paris, ces cessions pourraient représenter de l'ordre de 50 M€, en fonction des conditions de marché.

1.1.2 - Variation du capital social

a) Augmentations de capital

➤ **Augmentation du capital de la Société à la suite de l'acquisition des Actions Gratuites 2009 par leurs attributaires**

Dans le cadre de la délégation de compétence accordée au Conseil par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 17 mars 2009, un plan d'attribution d'actions gratuites a été mis en œuvre par le Conseil, lors de sa réunion du 16 décembre 2009, au bénéfice des mandataires sociaux et du personnel salarié de la société pour une quantité de 3.100 Actions Gratuites 2009.

Les Actions Gratuites 2009 ont été attribuées selon les quotités suivantes aux bénéficiaires suivants :

- (i) Dirigeants de la Société :
 - Monsieur Jean-Paul Dumortier : 680 actions gratuites ;
 - Monsieur Didier Brethes : 580 actions gratuites ;
 - Monsieur Patrick Béghin : 580 actions gratuites.
- (ii) Salariés de la Société : 1260 actions gratuites.

Conformément aux dispositions du Code de commerce, les actions gratuites attribuées ne pouvaient être acquises définitivement par leurs attributaires qu'à l'issue d'une période de deux (2) ans à compter de leur attribution.

Cette période de deux ans étant arrivée à échéance le 16 décembre 2011, le Conseil, lors de sa réunion du 16 décembre 2011, a décidé de procéder à une augmentation du capital de la Société d'un montant total nominal de 155.000 €, par l'émission de 3.100 actions nouvelles, d'un montant nominal unitaire de cinquante euros (50 €), par incorporation au capital de la Société d'une prime d'émission de même montant, et a pris acte de l'acquisition définitive des actions gratuites par les attributaires concernés.

➤ **Augmentation du capital de la Société à la suite de l'exercice de Bons de souscription d'actions BSA 2010 par leurs titulaires**

La Société a émis, le 22 décembre 2010, un million sept cent trente-et-un mille neuf cent quatre-vingt-dix-huit (1.731.998) bons de souscriptions d'actions (les "BSA"), avec maintien du droit préférentiel de souscription au bénéfice des actionnaires de la Société (l'"Attribution de BSA").

L'émission des BSA, a été effectuée aux fins de l'attribution gratuite, à chaque actionnaire de la Société, d'un BSA pour une action détenue, 10 BSA permettant de souscrire une action nouvelle au prix de 110 euros par action.

Les BSA ont été livrés à leurs titulaires le 23 décembre 2010.

Au cours de l'exercice 2011, 30.410 BSA ont été exercés.

La société a procédé au cours de l'exercice 2011 à deux augmentations de capital suite à l'exercice par leurs titulaires de :

- 760 BSA 2010 qui ont donné lieu par décision du CA du 23/3/2011 à une augmentation de capital de 3 800 € et à la création de 76 actions nouvelles.
- 29.650 BSA 2010 qui ont donné lieu par décision du CA du 16/12/2011 à une augmentation de capital de 148 250 € et à la création de 2965 actions nouvelles.

Au 31 décembre 2011, le capital social de la Société était de 87 301 150 € composé de 1 746 023 actions.

➤ **Augmentation du capital de la Société en 2012 à la suite du remboursement d'OSRA 2006 et de l'exercice de Bons de souscription d'actions BSA 2010 par leurs titulaires**

Le 12 janvier 2012, ont été remboursées les OSRA 2006 détenues par les titulaires suivants :

- Noir 1, à concurrence de cent cinquante mille trois cent soixante-seize (150.376) OSRA 2006 ; et
- Neuflice Vie, à concurrence de cent vingt-deux mille cent quatre-vingt (122.180) OSRA 2006.

En conséquence de ce qui précède, la Société a constaté le remboursement d'un nombre total deux cent soixante-douze mille cinq cent cinquante-six (272.556) OSRA 2006 et l'augmentation consécutive du capital de la Société, par émission d'un nombre total de deux cent soixante-douze mille cinq cent cinquante-six (272.556) actions

nouvelles, d'une valeur nominale de cinquante euros (50 €) chacune, soit un montant nominal total de treize millions six cent vingt-sept mille huit cent euros (13.627.800 €), portant ainsi le capital de la Société de quatre-vingt-sept millions trois cent un mille cent cinquante euros (87.301.150 €) à cent millions neuf cent vingt-huit mille neuf cent cinquante euros (100.928.950 €).

A cette même date, la Société a également procédé à une augmentation de capital d'un montant nominal total de six cents euros (600 €), par la création de douze (12) actions émises par suite de l'exercice de 120 BSA 2010 par leurs titulaires, portant ainsi le capital de la Société de cent millions neuf cent vingt-huit mille neuf cent cinquante euros (100.928.950 €) à cent millions neuf cent vingt-neuf mille cinq cent cinquante euros (100.929.550 €).

b) Offres publiques

(i) Projet de rapprochement de la Société avec la société Foncière des Régions

Conformément au communiqué de presse publié le 27 juillet 2011, le Conseil d'administration a été informé le 26 juillet 2011 du projet de la société Foncière des Régions de déposer une offre publique d'échange (OPE) visant l'ensemble des titres de la Société, dans le contexte d'un projet de rapprochement entre Foncière des Régions et la Société.

L'offre publique d'échange susvisée devait être effectuée selon les parités suivantes :

- Actions: 13 actions nouvelles Foncière des Régions pour 8 actions Foncière Paris France ;
- OSRA 2006 : 113 actions nouvelles Foncière des Régions pour 65 OSRA 2006 Foncière Paris France ;
- OSRA 2010 : 13 OSRA Foncière des Régions 2011 pour 8 OSRA 2010 Foncière Paris France; ces OSRA Foncière des Régions devaient être émises par Foncière des Régions selon les mêmes termes économiques que les OSRA 2010 Foncière Paris France et être cotées ; ou 31 actions Foncière des Régions pour 18 OSRA 2010 Foncière Paris France ;
- BSA 2005 : 95 actions nouvelles Foncière des Régions pour 158 BSA 2005 Foncière Paris France ;
- BSA 2010 : 8 actions nouvelles Foncière des Régions pour 207 BSA 2010 Foncière Paris France.

En outre, le Conseil a également été informé de ce que les sociétés Covea, Predica, Holding Wilson 250 et la direction de la Société avait décidé, en leur qualité d'actionnaires ou de détenteurs de titres donnant accès au capital de la Société (obligations remboursables en actions (OSRA) ou bons de souscription d'actions (BSA)) de conclure, avec Foncière des Régions, des contrats d'apport en nature portant sur les actions, les OSRA ou les BSA détenus.

Ces apports en nature portaient sur les actions, les OSRA 2010, les BSA 2005 et les BSA 2010 détenus par les apporteurs, et devaient être rémunérés comme suit :

- Actions: 13 actions nouvelles Foncière des Régions pour 8 actions Foncière Paris France;
- OSRA 2010 : 13 OSRA Foncière des Régions 2011 pour 8 OSRA 2010 Foncière Paris France ; ces OSRA Foncière des Régions devaient être émises par Foncière des Régions selon les mêmes termes économiques que les OSRA 2010 Foncière Paris France et devaient être cotées ; ou 31 actions Foncière des Régions pour 18 OSRA 2010 Foncière Paris France ;
- BSA 2005 : 95 actions nouvelles Foncière des Régions pour 158 BSA 2005 Foncière Paris France;
- BSA 2010 : 8 actions nouvelles Foncière des Régions pour 207 BSA 2010 Foncière Paris France.

Une fois les opérations d'apports en nature réalisées, Foncière des Régions devait alors déposer une offre publique d'échange sur les actions et autres catégories de titres donnant accès au capital de Foncière Paris – France, dans les conditions susvisées, soit les mêmes conditions que celles retenues pour les contrats d'apport.

La majorité du Conseil d'administration a accueilli favorablement le projet décrit ci-dessus, a en conséquence donné un avis informel favorable et a décidé de mandater le même jour, en application des articles 261-1 et suivants du Règlement général de l'AMF, le cabinet Détroyat & Associés en tant qu'expert indépendant aux fins d'apprécier les conditions financières de l'offre.

Aux termes d'un communiqué de presse en date du 5 septembre 2011, la Société a annoncé l'abandon du projet de rapprochement avec la société Foncière des Régions, du fait des conditions de marché, la baisse brutale des cours étant intervenue au mois d'août 2011 ayant eu pour effet de remettre en cause les parités déterminées pour l'échange des actions et titres donnant accès au capital.

(ii) Offre publique d'achat de la société PHRV

Le 7 octobre 2011, la société PHRV a déposé un projet d'offre publique d'achat sur l'ensemble des actions et titres donnant accès au capital de la Société, en proposant aux actionnaires et porteurs d'OSRA et de BSA émis par la Société d'acquiescer les actions et titres dans les conditions décrites ci-dessous :

- La totalité des actions existantes de la Société autres que celles détenues par l'Initiateur et par Cofitem-Cofimur (ensemble, avec l'Initiateur, le **Concert**) au jour de l'offre ou à émettre à raison de l'exercice des OSRA 2006, des OSRA 2010 autres que celles détenues par le Groupe Covéa et par le Concert, des BSA 2005 et des BSA 2010 autres que ceux détenus par le Concert, soit à la connaissance de l'Initiateur, un nombre maximum de 2.919.818 actions;
- La totalité des obligations subordonnées remboursables en actions FPF émises en 2006 (les **OSRA 2006**), soit à la connaissance de l'Initiateur, un nombre maximum de 460.525 OSRA 2006;
- La totalité des obligations subordonnées remboursables en actions FPF émises en 2010 (les **OSRA 2010**) autres que celles détenues par le Groupe Covéa et par le Concert, soit à la connaissance de l'Initiateur, un nombre maximum de 590.907 OSRA 2010;
- La totalité des bons de souscription d'actions FPF émis en 2005 (les **BSA 2005**), soit à la connaissance de l'Initiateur, un nombre maximum de 400.000 BSA 2005;
- La totalité des bons de souscription d'actions FPF émis en 2010 (les **BSA 2010**) autres que ceux détenus par le Concert, soit à la connaissance de l'Initiateur, un nombre maximum de 1.524.352 BSA 2010.

Aux termes du projet d'offre publique d'achat initial :

- Cofitem-Cofimur, qui s'était déclarée de concert avec PHRV et détenait alors 322.270 actions, 90.909 OSRA 2010 et 214.770 BSA 2010, a indiqué dans le cadre d'un engagement irrévocable en date du 4 octobre 2011, qu'elle s'engageait à ne pas apporter à l'offre les actions, les OSRA 2010 et les BSA 2010 détenus par elle. En complément de cet engagement, Cofitem-Cofimur a accepté de mettre sous séquestre les actions, les OSRA 2010 et les BSA 2010 détenus, auprès des établissements dépositaires et de la Société.
- Le Groupe Covéa, qui détenait 227.272 OSRA 2010, a indiqué, dans le cadre d'engagements irrévocables en date du 29 septembre 2011 et 30 septembre 2011, qu'il s'engageait à ne pas apporter à l'Offre, les OSRA 2010 détenus par lui. En complément de cet engagement, le Groupe Covéa a accepté de mettre sous séquestre les OSRA 2010 détenus par lui, auprès de la Société.

Le projet d'offre initial a été déposé par Natixis agissant pour le compte de l'initiateur le 7 octobre 2011 et mis en ligne sur le site Internet de l'AMF. Un avis de dépôt a été publié par l'AMF le 7 octobre 2011 sous le n° 211C1829.

Le 15 novembre 2011, le projet d'offre initial a fait l'objet d'un avis motivé défavorable du Conseil d'administration de la Société. Le Conseil d'administration de la Société a convoqué une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, sur le fondement des dispositions de l'article R.225-73-1 du Code de commerce, aux fins de contraindre l'offre publique initiée par PHRV. (Pour le texte des résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires du 8 décembre 2011, cf Partie II, Section I, Sous-Section 7).

Le 29 novembre 2011, le projet d'offre initial a été modifié à la suite du dépôt par Natixis, agissant pour le compte de PHRV, d'un projet d'offre publique d'achat en surenchère. Un avis de dépôt a été publié par l'AMF le 29 novembre 2011 sous le n°211C2161.

	Projet d'offre Initial	Projet d'offre en surenchère
Action	100 €	110 €
OSRA 2006	110,40 €	119 €
OSRA 2010	110,35 €	114 €
BSA 2005	14 €	24 €
BSA 2010	0,50 €	1,10 €

Pour les besoins du Projet d'Offre Initial, le cabinet Détroyat et Associés a été désigné en qualité d'expert indépendant aux termes d'une lettre de mission en date du 20 octobre 2011, en application de l'article 261-1 du Règlement Général de l'AMF.

Pour les besoins du Projet d'offre en surenchère, Détroyat et Associés a de nouveau été désigné en qualité d'expert indépendant lors de la réunion du Conseil d'administration de la Société du 1^{er} décembre 2011.

Ces différents rapports sont repris dans leur intégralité dans la note en réponse établie par la Société et ayant reçu le visa de l'AMF n° 11-573 en date du 13 décembre 2011.

L'AMF a déclaré l'offre conforme le 13 décembre 2011 (Décision et Information n° 211C2228 en date du 13 décembre 2011).

Le 15 décembre 2011, l'AMF a publié le calendrier de l'offre publique d'achat en surenchère visant les titres de la Société, ouvert du 16 décembre 2011 au 20 janvier 2012 inclus.

(Pour les résultats de l'offre publique d'achat en surenchère, cf Partie II, Section I, Sous-Section 1.2 *Evénements Post-Clôture*).

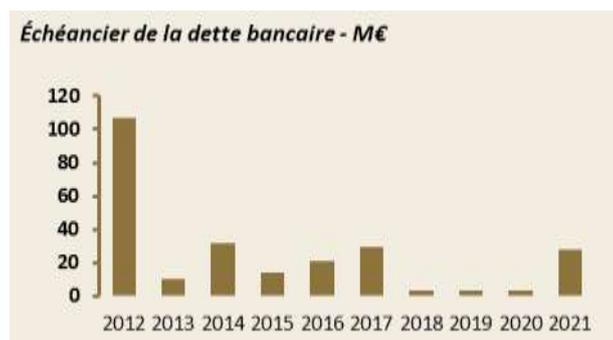
1.1.3 - Financement

1.1.3.1 Emprunts bancaires

La Société et/ou ses filiales, ont conclu, en qualité d'emprunteur, plusieurs contrats de crédit ayant pour objet le financement partiel de l'acquisition de leurs actifs immobiliers.

Au 31 décembre 2011, l'endettement bancaire souscrit par la Société et ses filiales représentait 252,2 M€ (non compris les capitaux restants dus des crédits-baux). SAGI IE ayant procédé au remboursement de crédit à hauteur de 7 M€ en janvier 2011, ces financements sont généralement accordés sur des durées de 5 à 7 ans, avec une partie amortissable qui représente de 30 à 40 % du montant de l'emprunt et une partie *in fine* pour le solde. La partie *in fine* a vocation à être refinancée à l'échéance pour une nouvelle période de crédit, la Société assurant par ailleurs le paiement de ses échéances sur une base trimestrielle à partir des revenus tirés de son exploitation locative.

L'échéancier de la dette est le suivant :



Le détail de l'endettement bancaire pour chaque ligne de crédit est donné en annexe des comptes consolidés (cf Partie III – Informations Financières, *Annexes aux Comptes Consolidés*, point 15. Dettes financières).

Les banques qui participent au financement bancaire de la Société sont les suivantes : Eurohypo, Natixis, HSBC, Banque Populaire Rives de Paris, Banque Palatine, Crédit Agricole Ile de France, Crédit Agricole Brie Picardie, Crédit Foncier de France, Caisse d'épargne de Paris Ile de France.

La Société a essentiellement mis en place des crédits « corporate » sans garantie hypothécaire, dont les principaux covenants bancaires sont les suivants :

- Valeur du portefeuille d'actifs : elle doit être supérieure à 100 M€.
- LTV bancaire : elle doit être inférieure à 50% de la valeur du portefeuille
- LTV globale : elle doit être inférieure à 60% de la valeur du portefeuille.

- DSCR bancaire : il doit être supérieur à un pourcentage qui varie de 110% à 130% selon les contrats.
- DSCR global : il doit être supérieur à un pourcentage qui varie de 110% à 120% selon les contrats.
- ICR : il doit être supérieur à 180%

D'autres considérations existent également concernant des critères de répartition de revenu par locataire ou de valeur par actif. Les définitions des ratios ne sont pas toutes homogènes, chaque contrat définissant son propre calcul, mais correspondent généralement aux éléments suivants :

Ratio de LTV = Encours des emprunts et dettes bancaires / Valeur de marché des actifs immobiliers

Ratio de DSCR = Revenu net d'exploitation / Echéances liées aux emprunts,

Ratio d'ICR = Revenu net d'exploitation / charges d'emprunts diminuées des produits nets de placement de la trésorerie.

A la date du 31 décembre 2011, la Société respecte l'ensemble des ratios financiers décrits ci-dessus avec des résultats qui sont différents au regard de chaque définition contractuelle mais qui se situent systématiquement dans les limites suivantes :

- LTV bancaire : < 45%
- LTV globale : < 35%
- DSCR bancaire : > 145 %
- DSCR global : >150%
- ICR : > 800%

Compte tenu des marges existantes par rapport aux limites fixées par les covenants, la Société considère que ces covenants ne constituent pas à court ou moyen terme une restriction dans la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement et dans le développement de ses activités.

Nouveaux Crédits signés en 2011

La Société n'a procédé à aucune signature de contrat bancaire en 2011.

1.1.3.2 Crédits-baux

La Société est par ailleurs titulaire de trois (3) contrats de crédit-bail qui ont fait l'objet de retraitements dans le cadre des comptes consolidés en immobilisations et dettes financières.

Immeubles sous contrats de crédit bail	Capital restant dû au 31/12/2011	Durée résiduelle (en années)	Type de Taux
Pereire	4,7	1,5	Taux fixe
Serience	1,8	5,0	Taux variable
Décime	0,9	4,4	Taux fixe

Ces crédits baux font apparaître une dette résiduelle au 31 décembre 2011 de 7,4 M€ dont 5,6 M€ sont à taux fixe et 1,8 M€ à taux variable.

1.1.4 – Gouvernance - Membres du Conseil d'administration

La description de la composition et du mode de fonctionnement du Conseil d'administration figurant ci-après correspond au Conseil d'administration durant l'exercice clos le 31 décembre 2011. Le 28 mars 2012, l'assemblée générale des actionnaires de la Société a entièrement renouvelé la composition du Conseil d'administration (pour une description intégrale du Conseil à compter du 28 mars 2012, cf Partie II, Section I, Sous-section 1.2 *Evénements Post-Clôture*).

* * *

Composition du Conseil d'administration et des comités

Le 23 mars 2011, l'assemblée générale ordinaire des actionnaires a renouvelé les mandats de certains des membres du Conseil d'administration, lesdits mandats étant arrivés à échéance au jour de ladite assemblée. En conséquence, ont été renouvelés les mandats d'administrateur des personnes suivantes :

- (i) Monsieur Jean-Paul Dumortier, pour une durée de trois (3) exercices, devant prendre fin à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 (ledit mandat emportant maintien de Monsieur Jean-Paul Dumortier en qualité de Président du Conseil ;
- (ii) Monsieur Didier Brethes, pour une durée de trois (3) exercices, devant prendre fin à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- (iii) Monsieur Bernard Maillet, pour une durée de quatre (4) exercices, devant prendre fin à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- (iv) Madame Evelyn Chow, pour une durée de quatre (4) exercices, devant prendre fin à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- (v) Monsieur Barthélémy Raynaud, pour une durée de trois (3) exercices, devant prendre fin à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- (vi) Monsieur Serge Bayard, pour une durée de quatre (4) exercices, devant prendre fin à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- (vii) Madame Constance de Poncins, pour une durée de trois (3) exercices, devant prendre fin à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- (viii) Madame Tinka Kleine, pour une durée de quatre (4) exercices, devant prendre fin à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

En outre, le même jour, le Conseil d'administration, réuni à la suite de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires décrite ci-dessus et ayant renouvelé les mandats de certains des membres du Conseil d'administration, a réitéré la nomination des administrateurs dont le mandat avait été renouvelé au sein des comités spéciaux, comme suit :

- (i) Madame Constance de Poncins, en qualité de membre du Comité d'Audit et de Suivi des Risques ;
- (ii) Madame Evelyn Chow, en qualité de membre du Comité d'Investissement ;
- (iii) Monsieur Jean-Paul Dumortier, en qualité de membre du Comité d'Investissement ;
- (iv) Monsieur Didier Brethes, en qualité de membre du Comité d'Investissement ;
- (v) Monsieur Bernard Maillet, en qualité de membre du Comité des Nominations et des Rémunérations ;
- (vi) Monsieur Barthélémy Raynaud, en qualité de membre du Comité d'Investissement et du Comité d'Audit et de Suivi des Risques ;
- (vii) Monsieur Serge Bayard, en qualité de membre du Comité d'Audit et de Suivi des Risques ;

Le 21 juin 2011, le Conseil d'administration a nommé la société Cofitem – Cofimur, société anonyme au capital de 64.322.535 euros, dont le siège social est situé 43, rue Saint-Dominique 75007 Paris, immatriculé sous le numéro d'identification unique 331 250 472 RCS Paris, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre (4) ans devant prendre fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Direction de la Société

Le 23 mars 2011, le Conseil d'administration, réuni à la suite de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires tenue le même jour et ayant renouvelé les mandats de certains des membres du Conseil d'administration, a renouvelé les mandats des personnes suivantes :

- (i) Monsieur Jean-Paul Dumortier, en qualité de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général, pour une durée de trois (3) exercices, devant prendre fin à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- (ii) Monsieur Didier Brethes, en qualité de Directeur Général Délégué, pour une durée de trois (3) exercices, devant prendre fin à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- (iii) Monsieur Patrick Béghin, en qualité de Directeur Général Délégué, pour une durée de trois (3) exercices, devant prendre fin à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

(Pour une description de l'actuelle composition du Conseil d'administration et de la direction de la Société cf Partie II, Section I, Sous-Section 1.2, Evénements Post-Clôture et Partie II, Section I, Sous-Section 3.2, paragraphe 3.2.1 b) – Composition du Conseil d'administration depuis le 28 mars 2012)

1.2 - Evénements post-clôture

Investissements

Il n'y a pas eu d'acquisition réalisée depuis la clôture de l'exercice 2011.

Cessions

Deux cessions d'immeubles ont été opérées depuis le début de l'année 2012. Elles portent sur

- l'immeuble « La Rachée » situé à Dourdan (Essonne), intervenue suivant acte en date du 12 mars 2012
- l'immeuble « Cités » situé à Aubervilliers, intervenue suivant acte en date du 20 avril 2012.

Ces cessions ont eu lieu aux prix, respectivement de 2,5 M€ et 2,1 M€.

Commercialisation significative

La société a procédé à la commercialisation locative d'environ 4 900 m² au cours du premier trimestre 2012.

Financement

SAGI IE a opéré un remboursement de crédit à hauteur de 7 M€ en janvier 2011.

L'offre publique d'achat de PHRV a rendu exigible de manière anticipée un crédit bancaire syndiqué représentant environ 100 M€ au 31 décembre 2011. Conformément aux covenants de changement de contrôle, ce partenaire bancaire a fait connaître son intention de rendre exigible par anticipation sa contribution au financement de la Société. Dès le lancement de son opération, PHRV avait initié des démarches auprès de plusieurs établissements bancaires afin de refinancer le cas échéant les lignes de crédit dont le remboursement anticipé serait demandé. Ainsi, de nouveaux crédits vont être mis en place dès 2012, permettant notamment de rembourser ce crédit syndiqué avant la fin de l'exercice.

Résultat de l'offre publique d'achat visant les titres de la Société

L'offre publique d'achat initiée par PHRV (détenue par le groupe Allianz à concurrence de 31,4%, le groupe Covea, à concurrence de 31,4% et la société Cofitem – Cofimur, à concurrence de 31,1%), sur les titres de la Société s'est déroulée aux termes de deux périodes, les titres apportées dans le contexte de l'offre ayant ensuite fait l'objet de cessions hors marché, conformément aux accords de reclassement conclus entre PHRV et les sociétés suivantes :

- la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris, qui s'est engagée à acquérir auprès de PHRV, à l'issue de l'offre publique, un nombre de titres de la Société (actions, BSA et OSRA) à concurrence de 40,09 millions d'euros et à rejoindre le concert existant entre PHRV et Cofitem-Cofimur ;
- le groupe Covea, qui s'est engagé à acquérir auprès de PHRV, à l'issue de l'offre publique, un nombre de titres de la Société (actions, BSA et OSRA) à concurrence de 95 millions d'euros ; et
- les Associations Mutuelles Le Conservateur, qui se sont engagées à acquérir auprès de PHRV, à l'issue de l'offre publique, un nombre de titres de la Société (actions, BSA et OSRA) à concurrence de 10 millions d'euros.

* * *

➤ **Première période d'offre ouverte du 16 décembre 2011 au 20 janvier 2012 inclus**

A l'issue de la première période d'offre, le 20 janvier 2012, la société PHRV détenait :

- individuellement, 1.373.589 actions de la Société, soit 68,05% du capital et des droits de vote de la Société, et de concert avec la société Cofitem-Cofimur, 1.695.859 actions de la Société, soit 84,01% du capital et des droits de vote de la Société, selon la répartition suivante :

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote
PHRV	1.373.589	68,05
Cofitem – Cofimur	322.270	15,97
Total concert	1.695.859	84,01%

- de concert avec la société Cofitem-Cofimur, 283.610 BSA 2005, soit 70,90% des BSA 2005, 1.514.313 BSA 2010, soit 89% des BSA 2010, 187.969 OSRA 2006, soit 100% des OSRA 2006 et 484.954 OSRA 2010, soit 53,35% des 909.088 OSRA 2010, selon la répartition suivant :

	BSA 2005		BSA 2010		OSRA 2006		OSRA 2010	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
PHRV	283.610	70,90%	1.299.543	76,38%	187.969	100%	394.045	43,35%
Cofitem - Cofimur		0,00%	214.770	12,62%		0,00%	90.909	10,00%
Total concert	283.610	70,90%	1.514.313	89,00%	187.969	100%	484.954	53,35%

➤ **Accords de reclassement et franchissements de seuils déclarés pendant ou à la suite de la première période d'offre**

Le 8 février 2012, la société Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris a déclaré à l'AMF avoir franchi le seuil de 5% du capital de la Société et détenir 127.013 actions de la Société, soit 6,29% du capital et des droits de vote de la Société, à la suite d'une acquisition hors marché effectuée conformément à un accord de reclassement conclu entre la société Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris et la société PHRV.

Le 9 février 2012, la société PHRV a déclaré à l'AMF avoir franchi à la baisse:

- (i) le seuil des deux tiers du capital et des droits de vote de la Société, et détenir 1.028.645 actions de la Société, soit 50,96% du capital et des droits de vote de la Société ; puis
- (ii) le seuil des deux tiers et de 50% du capital et des droits de vote de la Société, et détenir 706.375 actions de la Société, représentant 34,99% du capital et des droits de vote de la Société ;

En conséquence, à l'issue de la première période d'offre et des reclassements effectuées, PHRV détient 34,99% du capital et des droits de vote de la Société, et, de concert avec Cofitem – Cofimur, 50,96% du capital et des droits de vote de la Société, selon la répartition suivante :

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote
PHRV	706.375	34,99
Cofitem – Cofimur	322.270	15,97
Total concert	1.028.645	50,96%

Ces franchissements de seuils résultent des cessions de titres hors marché effectuées par PHRV au bénéfice des sociétés Foncières des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris, Groupe Covea et Association Mutuelles Le Conservateur, aux termes d'accords de reclassements.

Le concert formé par PHRV, Cofitem – Cofimur détient en outre :

	BSA 2005		BSA 2010		OSRA 2006		OSRA 2010	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Total concert	181.610	45,40%	1.141.103	67,07%	140.037	74,50%	340.427	37,45%

➤ **Seconde période d'offre ouverte du 9 février 2012 au 22 février 2012 inclus**

A l'issue de la seconde période d'offre, la société PHRV détenait :

- individuellement, 897.180 actions de la Société, soit 44,45% du capital et des droits de vote de la Société, et de concert avec la société Cofitem-Cofimur, 1.219.450 actions de la Société, soit 60,41% du capital et des droits de vote de la Société, selon la répartition suivante :

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote
PHRV	897.180	44,45
Cofitem – Cofimur	322.270	15,97
Total concert	1.219.450	60,41%

- de concert avec la société Cofitem-Cofimur, 298.000 BSA 2005, soit 74,50% des BSA 2005, 1.266.695 BSA 2010, soit 74,45% des BSA 2010, 140.037 OSRA 2006, soit 74,50% des OSRA 2006 et 531.335 OSRA 2010, soit 58,45% des 909.088 OSRA 2010, selon la répartition suivant :

	BSA 2005		BSA 2010		OSRA 2006		OSRA 2010	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
PHRV	298.000	74,50%	1.051.925	61,82%	140.037	74,50%	440.426	48,45%
Cofitem - Cofimur		0,00%	214.770	12,62%		0,00%	90.909	10,00%
Total concert	298.000	74,50%	1.266.695	74,45%	140.037	74,50%	531.335	58,45%

➤ **Accords de reclassement et franchissements de seuils déclarés pendant ou à la suite de la seconde période d'offre**

Le 14 février 2012, le groupe COVEA a déclaré à la Société, avoir, par l'intermédiaire de ses filiales (GMF Vie, MMA Vie, MAAF Vie, MAAF Assurances SA, Harwanne, Assistance Protection Juridique, La Sauvergarde, la Garantie Mutuelle des Fonctionnaires, Cité Européenne et Fidelia Assistance) franchi à la hausse :

- (i) le 8 février 2012, les seuils du 20^{ème}, du 10^{ème}, des 3/20^{ème}, et du 1/5^{ème} du capital et des droits de vote de la Société, et détenir 453.492 actions de la Société, soit 22,47% du capital et des droits de vote de la Société ; ce franchissement de seuils résultant d'une acquisition d'actions hors marché effectuée conformément à un accord de reclassement conclu avec la société PHRV, à concurrence de 149.674 actions acquises par GMF Vie et MMA Vie SA et 74.882 actions acquises respectivement par MAAF Assurances SA et MAAF Vie.

- (ii) le 12 mars 2012, les seuils de 25% et de 30% des droits de vote de la Société, et détenir 598.892 actions de la Société, représentant autant de droits de vote, soit 29,67 % du capital et 31,12 % des droits de vote de la Société ; ce franchissement de seuils résultant d'une acquisition d'actions hors marché effectuée conformément à un accord de reclassement conclu avec la société PHRV, à concurrence de 145.400 actions acquises par des sociétés du groupe COVEA.

Le groupe COVEA détient en outre :

	BSA 2005		BSA 2010		OSRA 2006		OSRA 2010	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Total COVEA	122.826	30,71%	418.558	24,60%	47.932	25,50%	406.889	44,76%

* * *

En conséquence de ce qui précède, à l'issue de l'Offre Publique d'Achat et des reclassements intervenus, le capital de la Société était détenu à concurrence de 59,5% par PHRV, Cofitem-Cofimur et Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements :

- 35% par la société PHRV ;
- 15,9% par Cofitem-Cofimur ;
- 8,5% par la société Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements.

Le 12 mars 2012, les sociétés PHRV, Cofitem-Cofimur et Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris ont conclu un pacte d'actionnaires relatif au capital de la Société, aux termes duquel la société Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements a rejoint le concert existant initialement entre PHRV et Cofitem-Cofimur. Il prévoit notamment un engagement de concertation préalable à toute assemblée générale et un engagement solidaire de conservation d'une participation minimale de 50,01% du capital et des droits de vote. Ce pacte d'actionnaires a fait l'objet de la décision AMF n° 212C0442 en date du 28 mars 2012.

A la date de l'assemblée générale du 28 mars 2012, la répartition du capital entre les 3 concertistes était la suivante :

- 35% par la société PHRV ;
- 15,9% par Cofitem-Cofimur ;
- 7,5% par la société Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements.

Démission de la direction de la Société et de l'ensemble des membres du Conseil d'administration et nomination nouvelles

A la suite de l'offre publique, et lors de l'assemblée ordinaire et extraordinaire de la Société en date du 28 mars 2012, l'assemblée des actionnaires a nommé en qualité de nouveaux membres du Conseil d'administration les personnes suivantes :

- Monsieur François Thomazeau né le 7 juin 1949 à Neuilly-sur-Seine (92200) ;
 - Madame Sophie Beuvaden née le 1er avril 1957 à Romilly-sur-Seine (10100) ;
 - Monsieur Olivier Riché né le 30 septembre 1955 à Neuilly-sur-Seine (92200) ;
 - Monsieur Luc Guinefort né le 22 février 1947 à Paris (75013) ;
- Tous quatre domiciliés professionnellement à Paris (75008) 52, rue de la Bienfaisance.

- la société Paris Hôtels Roissy Vaugirard ("PHRV") dont le siège social est situé 43 rue Saint Dominique, 75007 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 394 386 635, dont le représentant permanent est Monsieur Alain Le Véel ;
- la société Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris dont le siège social est situé 209 rue de l'Université, 75007 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 389 857 707, dont le représentant permanent est Monsieur Arnaud Pomel ;

- la société GMF Vie dont le siège social est situé 76 rue de Prony, 75017 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 315 814 806, dont le représentant permanent est Monsieur Olivier Le Borgne ;
- la société Allianz Vie dont le siège social est situé 87 rue de Richelieu, 75002 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 340 234 962, dont le représentant permanent est Monsieur Peter Etzenbach ;
- les Associations Mutuelles Le Conservateur dont le siège social est situé 59 rue de la Faisanderie, 75781 Paris Cedex 16, immatriculée sous le numéro Siret 775 687 619 00012, dont le représentant permanent est Monsieur Cyril Le Touzé.

Ces nominations étant effectuées pour une durée de quatre (4) années qui prendra fin avec l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Le Conseil d'administration compte en outre parmi ses membres, la société Cofitem-Cofirmur, société anonyme au capital de 64.322.535 euros, dont le siège social est situé 43, rue Saint-Dominique 75007 Paris, immatriculée sous le numéro d'identification unique 331 250 472 RCS Paris, dont le représentant permanent est, depuis le 28 mars 2012, Monsieur Guy de Soucy.

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion en date du 28 mars 2012, tenue à la suite de l'assemblée générale décrite ci-dessus, a nommé aux fonctions suivantes :

- Monsieur François Thomazeau né le 7 juin 1949 à Neuilly-sur-Seine (92200), en qualité de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général de la Société ;
- Monsieur Alain le Véel, né le 22 novembre 1946, à Paris 15ème, en qualité de Directeur Général Délégué ;
- Monsieur Olivier Riché, né le 30 septembre 1955, à Neuilly-sur-Seine (92200), en qualité de Directeur Général Délégué ;
- Monsieur Guy de Soucy, né le 27 novembre 1963, à Neuilly-sur-Seine (92200), en qualité de Directeur Général Délégué ;
- Monsieur Arnaud Pomel, né le 24 février 1969, à Neuilly-sur-Seine (92200), en qualité de Directeur Général Délégué.

2. Résultats des activités

2.1 - Résultats consolidés du groupe Foncière Paris France

Le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 51,8 M€ pour la période du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2011.

Ce chiffre d'affaires correspond aux loyers bruts perçus par la Société sur le portefeuille d'actifs qu'elle détient directement ou indirectement sur l'exercice, soit, pour ce qui concerne les nouveaux investissements, à compter des dates d'entrée des actifs dans le périmètre du Groupe.

Le résultat net consolidé avant variation de juste valeur ressort à 21,7 M€ et s'analyse comme étant le résultat opérationnel courant diminué du coût de l'endettement financier net.

La variation de juste valeur est positive à hauteur de 52,8 M€ sur l'exercice et conduit à un bénéfice net consolidé de 81 M€.

2.1.1 - Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats

Au niveau du compte de résultat consolidé, le chiffre d'affaires ressort à 51,8 M€, produisant un revenu net pour les immeubles de 48,1 M€ et un résultat opérationnel courant de 40,2 M€. La variation de juste valeur et le résultat de cession des immeubles représentent 59,3 M€ pour l'année 2011, amenant un résultat opérationnel positif à 99,7 M€. Les charges financières nettes représentent 18,8 M€ conduisant à un bénéfice net de 81 M€.

2.1.2 - Analyse du bilan

A l'actif, le total des immeubles de placement représente 681,9 M€ dont 664,7 M€ en situation d'exploitation, 6,4 M€ d'immeubles en cours de construction et 10,8 M€ correspondant à un actif destiné à être cédé.

La trésorerie disponible (hors titres détenus en autocontrôle) est de 41,9 M€ contre 67,7 M€ en fin 2010.

Au passif, les fonds propres consolidés sont de 293,9 M€ en ce compris le résultat de l'exercice de 81 M€ contre 227,8 M€ en fin 2010. Les OSRA représentent 148,4 M€ et les dettes financières s'établissent à 259,6 M€ contre 292 M€ en fin 2010.

L'ANR EPRA par action est en légère progression à 138,8 € au 31 décembre 2011 contre 120,3 € au 31 décembre 2010.

2.1.3 - Analyse de la rentabilité

Le rendement locatif brut sur valeur d'expertise hors droits du portefeuille pour les immeubles en exploitation au 31 décembre 2011 est de 7,8 % et le rendement net locatif est de 7,3 %.

2.1.4 - Analyse de la structure financière

Situation financière

A la fin de l'exercice 2010 et au 31 décembre 2011, les fonds propres consolidés de la Société étaient respectivement de 227,8 M€ et de 293,9 M€.

A la fin de l'année 2011, la structuration du passif s'établissait comme suit :

- fonds propres consolidés : 293,9 M€
- emprunt obligataire remboursable en actions : 148,3 M€
- dettes financières : 292 M€.

La Société disposait par ailleurs d'une trésorerie positive de 41,9 M€ placée sur des supports de placements à court terme.

Ces moyens seront utilisés en 2012, pour terminer les constructions en cours et procéder à de nouvelles acquisitions en fonction des opportunités du marché. Le ratio dette nette/valeur d'actifs s'établit au 31 décembre 2011 à 32,2%.

Capitaux de l'émetteur

Les capitaux propres consolidés et leur variation ont été les suivantes au cours des trois derniers exercices :

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Autres réserves	Actions propres	Gains et pertes compta- bilisés en capitaux propres	Résultat du groupe	Capitaux attribuables aux actionnaires de FPF	Intérêts non contrôlés	Total capitaux propres
Capitaux propres 31 décembre 2009	86 600	154 458	-4 074	-11 076	-11 330	214 578	0	214 578
Dividende		-9 289				-9 289		-9 289
Affectation résultat non distribué		-11 330			11 330			
Résultat global 31 décembre 2010				-226	22 785	22 558		22 558
Augmentation de capital	394	-394						
Actions gratuites		502				502		502
Actions Propres			-594			-594		-594
Résultat de cession d'actions propres		48				48		48
Capitaux propres 31 décembre 2010	86 994	133 994	-4 668	-11 302	22 785	227 803	0	227 803
Dividende		-9 724				-9 724		-9 724
Affectation résultat non distribué		22 785			-22 785			
Résultat global 31 décembre 2011				-1 291	80 976	79 685		79 685
Augmentation de capital du 23/03	4	5				8		8
Augmentation capital du 16/12	303	23				326		326
Remboursement réserve BSA		-7				-7		-7
Actions gratuites		544				544		544
Actions Propres			-4 836			-4 836		-4 836
Résultat de cession d'actions propres		98				98		98
Capitaux propres 31 décembre 2011	87 301	147 716	-9 504	-12 593	80 976	293 896	0	293 896

Flux de trésorerie

Les principales variations du tableau des flux de trésorerie proviennent :

- de la capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier : 22,6 M€ ;
- du produit des cessions : 18,3M€

tandis que les principaux emplois sont matérialisés par :

- l'acquisition d'actifs immobiliers et travaux pour 16,7 M€
- le remboursement de dettes bancaires ou autres pour 31 M€ ;
- le paiement du dividende pour 9,7 M€.

La variation de trésorerie nette sur l'exercice est négative (-25.8 M€) et se traduit au niveau consolidé par une trésorerie disponible à la clôture de l'exercice de 41,9 M€.

Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur

Cf. Partie II, Section 1, paragraphe 1.1.3 – Financement, pour une description de l'endettement souscrit par la Société et ses filiales.

2.1.5 - Déclaration négative quant à un éventuel changement significatif de la situation financière et commerciale

A la connaissance de la Société, il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale depuis le 31 décembre 2011.

2.2 - Résultats sociaux de la société Foncière Paris France

2.2.1 - Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats

Le compte de résultat se traduit par un chiffre d'affaires en social de 23,6 M€ contre 24,1 M€ au titre de l'exercice précédent, des produits accessoires au chiffre d'affaires (refacturation de charges principalement) de 7,2 M€, des produits financiers de 20,6 M€ dont 19,3 M€ au titre des produits sur titres de participation et revenus des créances rattachées. Les charges d'exploitation représentent 27,6 M€ dont 9,3 M€ de dotations aux amortissements. Les charges financières sont de 15,8 M€ dont 8 M€ pour les crédits bancaires.

La revalorisation des valeurs sur le marché de l'immobilier tertiaire s'est traduite pour la Société par une reprise de dépréciations de ses actifs immobiliers pour 3,5 M€, impactant à due concurrence le résultat net comptable ;

La société a cédé un immeuble générant une plus-value exceptionnelle de 0,7 M€.

De ce fait, le résultat d'exploitation ressort à 8,5 M€, le résultat financier à 4,8 M€, le résultat exceptionnel à 0,7 M€ et le résultat net comptable à 14 M€.

La société a fait l'objet d'une OPA (offre publique d'achat) de Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV). Cette opération a pour conséquences principales au niveau des comptes sociaux :

- le reclassement en court terme d'une dette financière (initialement à plus d'un an) pour 56 250 milliers d'euros du fait d'un remboursement anticipé obligatoire qui va intervenir en 2012 suite à un changement de contrôle.
- la non prise en compte d'intérêts courus sur 272 556 OSRA 2006 qui ont fait l'objet d'un remboursement en actions en date du 12 janvier 2012, ces actions ouvrant droit au dividende au titre de l'exercice clos le 31/12/2011.

2.2.2 - Analyse de la croissance

La Société a connu une croissance de son résultat courant qui résulte principalement de la contribution de ses filiales au résultat global en lien avec les deux cessions significatives d'immeubles sur l'exercice.

2.2.3 - Analyse de la rentabilité

La Société a réalisé au titre de l'exercice un résultat net comptable de 14,0 M€ après avoir pris en compte de l'ordre de 3,5 M€ de reprises de dépréciations nettes sur ses actifs immobilisés et titres de participations et 9,3 M€ de dotation aux amortissements.

Le résultat social 2012 est donc impacté par l'évolution de la valeur des actifs immobilisés qui a connu une légère revalorisation sur la période.

Les éléments d'exploitation restent satisfaisants, le chiffre d'affaire s'est bien maintenu au cours de l'exercice 2011 avec un excédent brut d'exploitation stable à 14,3 M€.

2.2.4 - Analyse de la structure financière

Le total des immobilisations est de 466,6 M€ en valeur nette comptable dont 52,3 M€ d'immobilisations incorporelles principalement constituées du prix d'acquisition de trois contrats de crédit-bail et d'un droit au bail, 191,7 M€ d'immobilisations corporelles représentant en quasi-totalité la valeur nette comptable des immeubles (coûts historiques après amortissements) détenus directement par la Société et 222,6 M€ d'immobilisations financières correspondant à la valeur historique des participations et créances rattachées de nos filiales.

La trésorerie disponible représente environ 35,9 M€ principalement placée en supports de placement obligataires, monétaires ou certificats de dépôts.

2.3 - Principales filiales

Le tableau des filiales et participations s'établissait comme suit à la date du 31 décembre 2011 :

Participations	SCI 43 rue du Landy	SARL Maison Commune	SCI 19 Leblanc	SCI 54 Leclerc	SCI 738 Kermen	SCI Port Chatou	SCI St Leger	SCI Studios du Lendit 1	SAS SAGI Immobilier d'entreprise
Siège social	52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris								
Capital social	10 000 €	9 000 €	270 000 €	40 000 €	85 000 €	1 200 €	1 000 €	4 550 000 €	66 828 403 €
Capitaux propres autres que le capital social	0 €	2 807 759 €	0	0	0	0	0	0	33 888 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	99,99%	100,00%	99,99%	99,99%	99,99%	100,00%	99,90%	99,99%	100,00%
Valeur comptable des actions détenues	<i>brute</i>	<i>brute</i>	<i>brute</i>	<i>brute</i>	<i>brute</i>	<i>brute</i>	<i>brute</i>	<i>brute</i>	<i>brute</i>
	895 353	3 471 589	15 189 341	1 710 846	6 040 908	3 428 019	0	4 549 900	70 389 502
Montants des prêts et avances consenties en €	<i>nette</i>	<i>nette</i>	<i>nette</i>	<i>nette</i>	<i>nette</i>	<i>nette</i>	<i>nette</i>	<i>nette</i>	<i>nette</i>
	895 353	3 471 589	15 189 341	1 710 846	6 040 908	3 428 019	0	4 549 900	70 389 502
Chiffre d'affaires en € HT	1 566 918	543 648	2 373 130	1 142 029	1 080 646	438 091	0	3 629 354	19 307 289
Résultat du dernier exercice en €	15 156 802	330 029	1 003 435	924 053	462 597	416 772	1 304	328 779	8 460 179
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Sté au cours de l'exercice en €	15 155 287	337 358	1 003 434	924 052	462 597	416 425	1 303	328 772	643 879

2.4 - Informations sur les tendances

Les principales informations sur les tendances résultent généralement de consensus de place tels qu'exprimés par les principaux acteurs du secteur (CBRE, Atis Real, Kéops pour les intermédiaires) et organismes spécialisés tels que IEIF (*Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière*) et IPD (*Investment Property Databank*).

La Société confronte également sa propre analyse avec un certain nombre d'intervenants (analystes financiers, banques d'investissement, etc).

Les tendances qui s'appliquent à l'activité de la Société en ce début d'année 2012 sont les suivantes :

- **Marché locatif** : ce marché est de nouveau confronté à une dégradation générale de l'économie liée à la crise financière ce qui pèse sur la demande locative et les valeurs locatives. Il convient de noter que l'importance des stocks ou l'offre de produits neufs ne constituent pas un facteur de déséquilibre et qu'il apparaît sur certaines localisations un début de pénurie de produits neufs. Pour 2012, on peut s'attendre à une certaine fragilité du marché locatif, beaucoup d'intervenants préférant différer leur décision dans une période incertaine au plan économique.

Pour ce qui concerne la Société, les loyers pratiqués sont globalement en adéquation avec les valeurs locatives de marché et ne devraient pas être remis en cause dans la plupart des cas.

- **Marché de l'investissement** : ce marché a connu une hausse des volumes de transaction de 36% en 2011 par rapport à 2010 sans pour autant retrouver les niveaux de volume de transactions d'avant crise. Le marché évolue

à deux vitesses avec des prix qui sont légèrement repartis à la hausse pour ce qui concerne le marché des actifs « core » des quartiers d'affaires traditionnels, alors qu'il y a clairement un attentisme et/ou une baisse des valeurs pour les autres localisations, sauf produits spécifiques.

La Société estime qu'elle pourrait connaître une légère baisse des valeurs sur certains actifs en 2012 suivant la plus ou moins grande fragilité du marché de l'investissement.

- **Marché de la dette bancaire** : ce marché a connu une très forte contraction de l'offre par les banques en fin d'année 2011 avec un retrait de la part de plusieurs banques étrangères. Le niveau des marges bancaires est en forte augmentation et les négociations plus difficiles, indépendamment de la qualité des dossiers. Il faut s'attendre en début d'année 2012 à une situation toujours difficile du côté des banques, en espérant un certain assouplissement à partir de fin 2012 ou début 2013.

- **Marché action** : ce marché a connu une chute importante au mois d'août 2011 retrouvant des niveaux très bas, comparables pour certaines sociétés au plus bas de l'année 2009. La situation s'est un peu redressée depuis le début d'année 2012. La Société s'inscrit dans cette tendance générale avec une situation particulière résultant de l'OPA dont elle a été la cible.

2.5 - Trésorerie et capitaux du Groupe

La Société dispose d'une situation nette consolidée de 442 M€ (après considération des OSRA en quasi-fonds propres) pour un portefeuille d'actifs de 681,9 M€.

Cette situation est satisfaisante au regard des règles prudentielles applicables au financement des sociétés foncières et on peut estimer que la Société dispose raisonnablement d'une capacité d'investissement de l'ordre de 40 M€ au-delà du portefeuille acquis ou en cours de développement.

Sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie d'une durée inférieure à 3 mois ressortent en fin d'exercice 2011 à 41,9 M€, ce qui est largement suffisant pour mener à bien les différents engagements existants au 31 décembre ou pris depuis le 1^{er} janvier 2012.

Au 31 décembre 2011, l'endettement brut de la société s'établit à 259,6 millions d'euros. Cet endettement est couvert à taux fixe à hauteur de 98,1 %, sa durée moyenne est de 3,7 ans et son coût moyen pour 2011 s'établit à 4,2 %.

Son ratio Loan to Value (dette financière nette / valeur des actifs hors droits) ressortait à 32,2 %.

En ce début 2012, la Société dispose par ailleurs de lignes de crédit non tirées pour un montant de 17,6 M€.

3. Gouvernement d'entreprise

3.1 - Direction de la Société

Cf. Partie I, Section 2 – Direction et contrôle de la Société, pour une description du parcours professionnel du Président Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

cf. Partie II, Section 1.2, – Evénements post-clôture, pour les renouvellements des mandats des dirigeants.

Modalités d'exercice

La direction générale est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'administration choisit entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale.

La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le Conseil d'administration de la Société a opté pour un cumul des fonctions de la présidence du Conseil d'administration et de la Direction générale ainsi que la nomination d'une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur général avec le titre de Directeur Général Délégué.

Jusqu'au 28 mars 2012, les statuts de la Société prévoyait que l'option retenue par le Conseil d'administration quant aux modalités d'exercice de la Direction Générale au sein de la Société était prise pour une durée de deux (2) ans. A l'expiration de ce délai, le Conseil devait à nouveau délibérer sur les modalités d'exercice de la direction générale. L'assemblée des actionnaires tenue le 28 mars 2012 a décidé de la suppression de la limite de deux (2) ans susvisée.

Directeur général

Le Directeur Général est une personne physique choisie parmi les administrateurs ou non.

La durée des fonctions du Directeur Général Délégué est déterminée par le Conseil au moment de la nomination. Cependant, si le Directeur Général est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Jusqu'au 28 mars 2012, les statuts de la Société prévoyait que nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de plus de soixante-huit (68) ans, le Directeur Général ayant atteint la limite d'âge, étant réputé démissionnaire d'office. L'assemblée des actionnaires tenue le 28 mars 2012 a décidé de porter la limite d'âge applicable au Directeur Général à soixante (70) ans, au lieu de soixante-huit (68) ans.

Directeurs Généraux Délégués

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le Président du Conseil d'administration ou par une autre personne, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'administration peut choisir les Directeurs Généraux Délégués parmi les administrateurs ou non, et ne peut pas en nommer plus de cinq (5).

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués. Ces derniers disposent toutefois à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

A l'instar de ce qui était prévu pour le Directeur Général, jusqu'au 28 mars 2012, les statuts de la Société prévoyait que nul ne peut être nommé Directeur Général Délégué s'il est âgé de plus de soixante-huit (68) ans, le Directeur Général Délégué ayant atteint la limite d'âge, étant réputé démissionnaire d'office. L'assemblée des actionnaires tenue le 28 mars 2012 a décidé de porter la limite d'âge applicable au Directeur Général Délégué à soixante (70) ans, au lieu de soixante-huit (68) ans.

Rémunération des dirigeants

L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs des jetons de présence, une somme fixe annuelle, dont le montant est porté aux charges d'exploitation et reste maintenu jusqu'à décision contraire.

Le Conseil d'administration détermine sur proposition du comité des rémunérations, la rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués. Ces rémunérations peuvent être fixes et/ou proportionnelles.

Cumul des mandats

La limitation du cumul des mandats d'administrateur et de Directeur Général s'applique dans les conditions et sous réserve des dérogations prévues par la loi.

3.2 - Conseil d'administration

3.2.1 - Composition du Conseil d'administration et liste des mandats de chaque administrateur

a) Composition du Conseil d'administration pendant l'exercice clos le 31 décembre 2011

Au 31 décembre 2011, le Conseil d'administration est composé comme suit. Le nom de chacun des mandataires sociaux de la Société, la durée de leur mandat, le nombre d'actions de la Société qu'ils détiennent et la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés par chacun d'eux, sont indiqués ci-après.

(Pour une description de l'actuelle composition du Conseil d'administration et de la direction de la Société cf Partie II, Section I, Sous-Section 1.2, Evénements Post-Clôture et Partie II, Section I, Sous-Section 3.2, paragraphe 3.2.1 b) – Composition du Conseil d'administration depuis le 28 mars 2012)

ADMINISTRATEURS	DATE DE NOMINATION / DUREE DES FONCTIONS	AUTRES MANDATS EXERCES
Jean-Paul Dumortier 62 ans	Président du Conseil d'administration Nommé en date du 23 mars 2011 (renouvellement), pour trois (3) ans (démission de ce mandat à compter du 28 mars 2012)	Directeur Général de la Société, nommé en date du 23 mars 2011 (renouvellement), pour trois (3) ans (démission de ce mandat à compter du 28 mars 2012) Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) - Administrateur Banque Populaire Rives de Paris <u>Mandats et fonctions exercés au cours des cinq (5) années précédentes :</u> 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 : président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), administrateur de la Banque Populaire Rives de Paris, administrateur de la SOVAFIM
Didier Brethes 52 ans	Administrateur Nommé en date du 23 mars 2011 (renouvellement), pour trois (3) ans (démission de ce mandat à compter du 28 mars 2012)	Directeur Général Délégué de la Société, nommé en date du 23 mars 2011 (renouvellement), pour trois (3) ans (démission de ce mandat à compter du 28 mars 2012) Président de la SAS ABCD Invest – Directeur Général de SAGI IE <u>Mandats et fonctions exercés au cours des cinq (5) années précédentes :</u> 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 : président de la SAS ABCD Invest

<p>Constance de Poncins 41 ans</p>	<p>Administrateur Nommé en date du 23 mars 2011 (renouvellement), pour trois (3) ans (démission de ce mandat à compter du 28 mars 2012)</p>	<p><u>Mandats et fonctions exercés au cours des cinq (5) années précédentes :</u> 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 : administrateur de Quantissima Vie de 2007 à octobre 2008</p>
<p>Bernard Maillet 63 ans</p>	<p>Administrateur Nommé en date du 23 mars 2011 (renouvellement), pour quatre (4) ans (démission de ce mandat à compter du 28 mars 2012)</p>	<p>Gérant de la SCI France Opéra Paris, Co-Gérant de la société BM Finance et Investissements, Co-Gérant de la société Atland Asnières Chateau <u>Mandats et fonctions exercés au cours des cinq (5) années précédentes :</u> 2008, 2009, 2010 : Gérant de la SCI France Opéra Paris, Co-Gérant de la société BM Finance et Investissements, Co-Gérant de la société Atland Asnières Chateau 2007 : Gérant de la SCI France Opéra Paris, Co-Gérant de la société Atland Asnières Chateau 2006 : Gérant de la SCI France Opéra Paris, Directeur commercial de la société BM Finance et Investissement, Co-Gérant de la société Atland Asnières Chateau</p>
<p>Serge Bayard 48 ans</p>	<p>Administrateur Nommé en date du 23 mars 2011 (renouvellement), pour quatre (4) ans (démission de ce mandat à compter du 20 février 2012)</p>	<p>LA BANQUE POSTALE Directeur de la Stratégie et Membre du Conseil de surveillance depuis le 24/04/09, CILOGER Membre du Conseil de surveillance depuis le 8/06/09, XANGE PRIVATE EQUITY Représentant permanent de SF2, membre du Conseil de surveillance depuis le 6/04/09, LA BANQUE POSTALE ASSURANCES IARD Représentant permanent de SF2, membre du Conseil de surveillance du 14/09/09 au 10/12/09, Administrateur et membre du Comité financier depuis le 10/12/09, LBP CONSULTANTS Président depuis le 31/07/09, SA DE GESTION IMMOBILIERE Administrateur, <u>Mandats et fonctions exercés au cours des cinq (5) années précédentes :</u> 2009 : CILOGER Membre du Conseil de surveillance depuis le 8/06/09, XANGE PRIVATE EQUITY Représentant permanent de SF2, membre du Conseil de surveillance depuis le 6/04/09, LA BANQUE POSTALE ASSURANCES IARD Représentant permanent de SF2, membre du Conseil de surveillance du 14/09/09 au 10/12/09, Administrateur et membre du Comité financier depuis le 10/12/09, LBP CONSULTANTS Président depuis le 31/07/09, SA DE GESTION IMMOBILIERE Administrateur, 2008 : Administrateur de la société ALIS, Administrateur de la société LAMY SA, Administrateur de la société GESTRIM, Administrateur de la société GCE Immobilier,</p>

		Administrateur et membre du comité d'audit de la société EUROSIC, Président du comité consultatif des investisseurs du fonds d'investissement FIDEPPP. 2006, 2007 : Administrateur de la société ALIS, Administrateur de la société LAMY SA, Administrateur de la société GESTRIM, Administrateur de la société GCE Immobilier, Administrateur et membre du comité d'audit de la société EUROSIC, Président du comité consultatif des investisseurs du fonds d'investissement FIDEPPP
Evelyn Chow 36 ans	Administrateur Nommé en date du 23 mars 2011 (renouvellement), pour quatre (4) ans (démission de ce mandat à compter du 28 mars 2012)	Mandats au sein des sociétés Eurozone Capital S.A., Eurozone Asset Management S.L., Crowne Westfalen Investment Sarl, Crown Westfalen Investment Advisors Ltd. <u>Mandats et fonctions exercés au cours des cinq (5) années précédentes :</u> 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 : Administrateur d'Eurozone Capital S.A. et d'Eurozone Asset Management S.L.
Barthélémy Raynaud 67 ans	Administrateur Nommé en date du 23 mars 2011 (renouvellement), pour trois (3) ans (démission de ce mandat à compter du 28 mars 2012)	Président de BR Immobilier Conseil SARL <u>Mandats et fonctions exercés au cours des cinq (5) années précédentes :</u> 2007, 2008, 2009 : Gérant de BR Immobilier Conseil SARL. 2006 : Néant
Tinka Kleine 40 ans	Administrateur Nommé en date du 23 mars 2011 (renouvellement), pour quatre (4) ans (démission de ce mandat à compter du 28 mars 2012)	<u>N/A</u>
PREDICA Représenté par Madame Françoise Debrus	Administrateur Nommé en date du 9 février 2006, pour six (6) ans (démission de ce mandat à compter du 28 mars 2012)	Représentant de Prédica, Membre du Conseil de surveillance de Foncière des Régions, Administrateur d'Altarea, membre du conseil de surveillance Foncière Développement logement et Membre du conseil de surveillance de Foncière des Murs. <u>Mandats et fonctions exercés au cours des cinq (5) années précédentes :</u> 2009, 2008, 2007, 2006, Administrateur SOCADIF (filiale de la Caisse Régionale de Crédit Agricole de Paris Ile de France), Administrateur de la SICAV Portfolio Stratégie de CAAM.

<p>Pieter Haasbroek 62 ans</p>	<p>Administrateur Nommé en date du 26 avril 2006 pour six (6) ans (démission de ce mandat à compter du 28 mars 2012)</p>	<p>Membre du conseil d'Eurocommercial Properties N.V. <u>Mandats et fonctions exercés au cours des cinq (5) années précédentes :</u> 2008, 2009 : Eurocommercial Properties 2007 : N/A 2006 : directeur d'Inflation Exchange Fund Participie VI b.v., administrateur de la société Icade – Foncière des Pimonts</p>
<p>COFITEM-COFIMUR Représenté par Monsieur François Thomazeau</p>	<p>Administrateur Nommé en date du 21 juin 2011 pour quatre (4) ans</p>	<p>Président du Conseil d'Administration de la FONCIERE DES 6^{ème} et 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et de PHRV Vice-Président du Conseil d'Administration de LOCINDUS Membre du Conseil de Surveillance de IDINVEST PARTNERS (ex AGF Private Equity), de l'IDI et du FCDE Administrateur de COFITEM-COFIMUR et de BOLLORE Censeur de NOAM EUROPE EXPANSION (Sicav) Représentant permanent de Cofitem-Cofimur au Conseil d'Administration de Foncière Paris France Représentant permanent de P.H.R.V. au Conseil d'Administration de Eurosic Président du Conseil d'Administration de ALLIANZ BELGIUM (Belgique) <u>Mandats et fonctions exercés au cours des cinq (5) années précédentes :</u> Directeur Général Délégué et Administrateur de Allianz France (ex AGF SA) Directeur Général Délégué et Administrateur de AGF Holding France SAS Président Directeur Général de Allianz France International (anciennement AGF International). Directeur Général d'Allianz Holding France SAS Président du Conseil d'administration de ACAR, Allianz Africa (anciennement AGF Afrique), Château Larose Trintaudon. Président du Conseil de Surveillance de AGF Private Equity Vice Président du Conseil de Surveillance de Euler Hermès Administrateur de Allianz Global Investors France, Allianz Vie (anciennement AGF Vie), Allianz IARD (anciennement AGF IART), Allianz Alternative Asset Management, SIIC DE PARIS, Carene, GIE ALLIANZ INVESTMENT MANAGEMENT PARIS, Protexia France, MAG SAS (anciennement dénomée Mondial Assistance AG) Membre du Conseil de Surveillance de Gie Allianz</p>

		<p>Informatique (anciennement GIE AGF Informatique). Représentant permanent d'Allianz France au Conseil d'Administration de Allianz Banque (anciennement dénommée BANQUE AGF) Représentant permanent d'AGF Vie, administrateur de Bolloré Membre du conseil de Surveillance de Locindus, ARSA BV, W Finance Président du Conseil d'Administration de Allianz Brasil Seguros, AGF HOLDINGS UK, AGF INSURANCE, ALLIANZ BELGIUM et Compania Colombiana de Inversion Colseguros Président du conseil d'administration de AGF Brasil Seguros, Adriatico de Seguros, Inmobiliara Driavena, AGF Belgium Holding, AGF Bénélux, Caisse de retraite AGF, et Immobiliara Driavena Vice Président du Conseil d'Administration de AGF RAS Holding et de AGF Brasil Seguros Vice Président Délégué de Mondial Assistance AG Administrateur à l'étranger de Thompson Clive (Jersey n°3) Ltd et Allianz Seguros y Reaseguros Membre du Conseil de surveillance de Allianz Nederland Groep Directeur Général d'AGF IART Administrateur d'AGF Assurances Financières Membre du Directoire de Holland Beleggingsgroep, Membre du conseil de surveillance de ZA Leven, ZA Schade, Administrateur d'Europe Expansion, Restauration Investissement Administrateur à l'étranger de AZ Mena Holding (Bermuda) Ltd</p>
--	--	--

b) Liste des mandataires sociaux à compter du 28 mars 2012

Depuis le 28 mars 2012, le Conseil d'administration est composé comme suit. Le nom de chacun des mandataires sociaux de la Société, la durée de leur mandat, le nombre d'actions de la Société qu'ils détiennent et la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés par chacun d'eux, sont indiqués ci-après.

MANDATAIRES SOCIAUX	DATE DE NOMINATION / DUREE DES FONCTIONS	AUTRES MANDATS EXERCES
<p>François Thomazeau 62 ans</p>	<p>Président directeur général Nommé en date du 28 mars 2012 pour quatre (4) ans</p>	<p>Mandats exercés : Président du Conseil d'Administration de la FONCIERE DES 6^{ème} et 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et de PHRV Vice-Président du Conseil d'Administration de LOCINDUS Membre du Conseil de Surveillance de IDINVEST PARTNERS (ex AGF Private Equity), de l'IDI et du FCDE Administrateur de COFITEM-COFIMUR et de BOLLORE Censeur de NOAM EUROPE EXPANSION (Sicav) Représentant permanent de Cofitem-Cofimur au Conseil d'Administration de Foncière Paris France Représentant permanent de P.H.R.V. au Conseil d'Administration de Eurosic Président du Conseil d'Administration de ALLIANZ BELGIUM (Belgique)</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq (5) dernières années : Directeur Général Délégué et Administrateur de Allianz France (ex AGF SA) Directeur Général Délégué et Administrateur de AGF Holding France SAS Président Directeur Général de Allianz France International (anciennement AGF International). Directeur Général d'Allianz Holding France SAS Président du Conseil d'administration de ACAR, Allianz Africa (anciennement AGF Afrique), Château Larose Trintaudon. Président du Conseil de Surveillance de AGF Private Equity Vice Président du Conseil de Surveillance de Euler Hermès Administrateur de Allianz Global Investors France, Allianz Vie (anciennement AGF Vie), Allianz IARD (anciennement AGF IART), Allianz Alternative Asset Management, SIIC DE PARIS, Carene, GIE ALLIANZ INVESTMENT MANAGEMENT PARIS, Protexia France, MAG SAS (anciennement dénomée Mondial Assistance AG) Membre du Conseil de Surveillance de Gie Allianz Informatique (anciennement GIE AGF)</p>

		<p>Informatique).</p> <p>Représentant permanent d'Allianz France au Conseil d'Administration de Allianz Banque (anciennement dénommée BANQUE AGF)</p> <p>Représentant permanent d'AGF Vie, administrateur de Bolloré</p> <p>Membre du conseil de Surveillance de Locindus, ARSA BV, W Finance</p> <p>Président du Conseil d'Administration de Allianz Brasil Seguros, AGF HOLDINGS UK, AGF INSURANCE, ALLIANZ BELGIUM et Compania Colombiana de Inversion Colseguros</p> <p>Président du conseil d'administration de AGF Brasil Seguros, Adriatico de Seguros, Inmobiliara Driavena, AGF Belgium Holding, AGF Bénélux, Caisse de retraite AGF, et Immobiliara Driavena</p> <p>Vice Président du Conseil d'Administration de AGF RAS Holding et de AGF Brasil Seguros</p> <p>Vice Président Délégué de Mondial Assistance AG</p> <p>Administrateur à l'étranger de Thompson Clive (Jersey n°3) Ltd et Allianz Seguros y Reaseguros</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de Allianz Nederland Groep</p> <p>Directeur Général d'AGF IART</p> <p>Administrateur d'AGF Assurances Financières</p> <p>Membre du Directoire de Holland Beleggingsgroep,</p> <p>Membre du conseil de surveillance de ZA Leven, ZA Schade,</p> <p>Administrateur d'Europe Expansion, Restauration Investissement</p> <p>Administrateur à l'étranger de AZ Mena Holding (Bermuda) Ltd</p>
<p>Alain Le Véal</p> <p>65 ans</p>	<p>Directeur général délégué</p> <p>Nommé en date du 28 mars 2012 pour quatre (4) ans</p>	<p>Mandats exercés :</p> <p>Directeur Général de PHRV</p> <p>Directeur Général Délégué de Cofitem-Cofimur et Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC)</p> <p>Président du Conseil d'administration de Foncière Cofitem</p> <p>Administrateur de Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC) et de Risque & Sérénité</p> <p>Représentant permanent de Cofitem-Cofimur au Conseil d'administration de PHRV</p> <p>Représentant permanent de PHRV au Conseil d'administration de Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC)</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq (5) dernières années :</p> <p>Néant.</p>
<p>Olivier Riché</p> <p>56 ans</p>	<p>Directeur général délégué et administrateur</p> <p>Nommé en date du 28 mars</p>	<p>Mandats exercés :</p> <p>Directeur Général de Cofitem-Cofimur et Foncière Cofitem</p> <p>Directeur Général Délégué de PHRV et Foncière</p>

	2012 pour quatre (4) ans	<p>des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC) Administrateur de Risque & Sérénité, Foncière Cofitem et Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC) Représentant permanent de Cofitem-Cofimur au Conseil d'administration de Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC)</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq (5) dernières années :</p> <p>Néant</p>
<p>Guy de Soucy 48 ans</p>	<p>Directeur général délégué Nommé en date du 28 mars 2012 pour quatre (4) ans</p>	<p>Mandats exercés :</p> <p>Président Directeur Général de Risque & Sérénité Directeur Général Délégué de Cofitem-Cofimur, PHRV et Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC)</p> <p>Administrateur de Foncière Cofitem</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq (5) dernières années :</p> <p>Administrateur de RMH</p>
<p>Arnaud Pomel 43 ans</p>	<p>Directeur général délégué Nommé en date du 28 mars 2012 pour quatre (4) ans</p>	<p>Mandats exercés :</p> <p>Directeur Général de Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC) Directeur Général Délégué de Cofitem-Cofimur et PHRV Administrateur de Foncière Cofitem</p> <p>Représentant permanent de PHRV au Conseil d'administration de Risque & Sérénité</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq (5) dernières années :</p> <p>Néant</p>
<p>Sophie Beuvaden 55 ans</p>	<p>Administrateur Nommée en date du 28 mars 2012 pour quatre (4) ans</p>	<p>Mandats exercés :</p> <p>Directeur Général Délégué de AZUR-GMF MUTUELLES D'ASSURANCES ASSOCIEES, MAAF ASSURANCES et MAAF ASSURANCES SA, MMA COOPERATIONS SA, MMA IARD Assurances Mutuelles, MMA IARD SA, MMA VIE Assurances Mutuelles, MMA VIE SA. Administrateur à l'étranger des ASSURANCES MUTUELLES D'EUROPE, CSE ICO, CSE INSURANCE SERVICES, CSE SAFEGUARD, GMF FINANCIAL.</p> <p>Représentant permanent de Covéa (SGAM) au Comité de surveillance de COVEA FINANCE (SAS).</p> <p>Président du Conseil d'administration de Cofitem- Cofimur</p> <p>Administrateur de PHRV et de la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC) et de sté d'exploitation de l'hôtel du Parc de Bougival Représentant permanent d'Assurances Mutuelles de France au Conseil d'administration de Covéa</p>

		<p>Immobilier (GIE).</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq (5) dernières années : Président Directeur Général de GRANDS MILLESIMES DE France. Membre du Comité de Gérance de SC DU CHÂTEAU BEYCHEVELLE et SCE DU CHÂTEAU BEAUMONT. Administrateur à l'étranger de AME LIFE LUX, AME LUX SA Représentant permanent de AZUR-GMF MUTUELLES D'ASSURANCES ASSOCIEES au Comité de surveillance de COVEA FINANCE. Représentant permanent de BOISSY FINANCES au Conseil d'administration de GMF VIE SA. Membre du Conseil de surveillance à l'étranger de LMIH. Représentant permanent de MAAF ASSURANCES SA à la Présidence de CHAURAY VALEURS, au Conseil de surveillance de OFI REIM, au Conseil d'Administration de UCAR SA. Représentant permanent de MAAF ASSURANCES au Conseil de surveillance de OFIVALMO PARTENAIRES. Représentant permanent de COVEA FINANCE au Conseil d'administration de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE. Président de COVEA PART Vice-Président de FILASSISTANCE INTERNATIONAL Membre du Directoire de MAAF Vie. Membre du Conseil de surveillance de FONCIERE LFPI 2. Administrateur à l'étranger de AZURITALIA ASSICURAZONI, AZURITALIA VITA, AZUR MULTIMARROS, AZUR VIDA, CREDEMASSICURAZIONI S.P.A., CREDEMVITA S.P.A. Représentant permanent de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE au Conseil d'Administration de FONCIERE MALESHERBES COURCELLES. Représentant permanent de ASSURANCES MUTUELLES DE FRANCE au Conseil d'administration de AZUR PATRIMOINE.</p>
<p>Luc Guinefort 65 ans</p>	<p>Administrateur Nommé en date du 28 mars 2012 pour quatre (4) ans</p>	<p>Mandats exercés : Administrateur de Cofitem-Cofimur, PHRV, Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC), Risque & Sérénité et Foncière Cofitem.</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Président du Conseil d'administration de Cofitem-Cofimur, PHRV, Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC) et Foncière Cofitem.</p>

<p>Allianz Vie Représenté par Monsieur Peter Etzenbach</p>	<p>Administrateur Nommé en date du 28 mars 2012 pour quatre (4) ans</p>	
<p>Les Associations Mutuelles Le Conservateur Représenté par Monsieur Cyril Le Touzé</p>	<p>Administrateur Nommé en date du 28 mars 2012 pour quatre (4) ans</p>	<p>Mandats exercés : Président Directeur Général de Conservateur Finance Représentant permanent des Assurances Mutuelles Le Conservateur au Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR et de SIIC de Paris 8^{ème}. Censeur de la Sicav Union Plus</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Président des Associations Mutuelles Le Conservateur et des Assurances Mutuelles Le Conservateur Administrateur des Associations et Assurances Mutuelles Le Conservateur, Conservateur Finance. Censeur de la Sicav Union Plus</p>
<p>Cofitem-Cofimur Représenté par Monsieur Guy de Soucy</p>	<p>Administrateur Nommé en date du 21 juin 2011 pour quatre (4) ans</p>	<p>Mandats exercés : Cf. ci-dessus</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq (5) dernières années : Cf. ci-dessus</p>
<p>Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris Représenté par Monsieur Arnaud Pomel</p>	<p>Administrateur Nommé en date du 28 mars 2012 pour quatre (4) ans</p>	<p>Mandats exercés : Cf. ci-dessus</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq (5) dernières années : Cf. ci-dessus</p>
<p>GMF Vie Représenté par Monsieur Olivier Le Borgne</p>	<p>Administrateur Nommé en date du 28 mars 2012 pour quatre (4) ans</p>	<p>Mandats exercés : Membre du Conseil de Surveillance de GMF INTER ENTREPRISE (FCPE) Administrateur de UNIVERS MUTUALITE (Mutuelle) Représentant permanent de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE au Conseil de Surveillance de COVEA FINANCE (SAS). Représentant permanent de COVEA FINANCE au Conseil d'Administration de FIDELIA SERVICES. Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR. Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de la FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et de CEGEREAL. Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'Administration de BOISSY FINANCES. Administrateur à l'étranger de AME LIFE LUX SA, ASSURANCES MUTUELLES D'EUROPE LUX SA, CSE ICO, CSE INSURANCE SERVICES, CSE SAFEGUARD, GMF FINANCIAL.</p>

		<p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Membre du Comité de Gérance de SCE CHATEAU BEAUMONT et de SC CHATEAU BEYCHEVELLE Représentant permanent de GMF VIE au Conseil de Surveillance de COVEA FINANCE. Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de FONCIERE MALESHERBES COURCELLES. Représentant permanent de GMF VIE au Conseil de Surveillance de ANTHEMIS, au Conseil d'Administration de BARRIERE FRERES Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'Administration de GRANDS MILLESIMES DE France.</p>
<p>PHRV Représenté par Monsieur Alain Le Véal</p>	<p>Administrateur Nommé en date du 28 mars 2012 pour quatre (4) ans</p>	<p>Mandats exercés : Cf. ci-dessus</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq (5) dernières années : Cf. ci-dessus</p>

Contrats entre les administrateurs ou les dirigeants et la Société

Le 8 février 2011, la Société et sa filiale, Sagi ie, ont conclu une convention de prestation de services et de mise à disposition de moyens, aux termes de laquelle

i) Foncière Paris France s'est engagée à mettre à disposition de Sagi ie certaines fonctions, matériels et moyens lui permettant d'opérer normalement ses activités, et notamment :

- une partie des locaux de la Société, situés 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris ;
- les fonctions support en matière juridique et administrative notamment au titre de la gestion des RH ;
- les fonctions comptables et informatiques ;
- le contrôle de gestion,

et ii) Sagi ie s'est engagée à mettre ses moyens, essentiellement en personnel, à la disposition de Foncière Paris France, afin, en cas de besoin, et à la demande de Foncière Paris France, d'assister ses équipes.

En outre, certaines dépenses pourront être engagées par Foncière Paris France pour le compte de Sagi ie, et donner lieu à une refacturation des prestations à Sagi ie par Foncière Paris France.

Les prestations de mise à disposition réciproques fournies au titre de la convention de prestation de services décrites ci-dessus donnent lieu à des provisions trimestrielles établies sur la base d'un budget annuel, avec une régularisation annuelle en fonction des coûts réels. La facturation au titre de l'exercice 2011 s'est établie, au profit de Foncière Paris France, à un million d'euros hors taxes (1.000.000€ H.T.).

Absence de conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration et de direction

Il n'existe, au sein de la Société, aucun conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration, et de direction de la Société et des sociétés du Groupe.

3.2.2 - Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

La durée des fonctions des administrateurs est de quatre (4) ans ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Chaque administrateur doit être propriétaire d'une (1) action.

Organisation du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président, qui est à peine de nullité de la nomination, une personne physique. Il détermine sa rémunération.

Nul ne peut être nommé Président s'il est âgé de plus de soixante-dix (70) ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office. Depuis l'assemblée générale des actionnaires du 28 mars 2012, la même limite d'âge de soixante-dix (70) ans s'applique aux administrateurs.

Délibérations du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président. Le Directeur Général, ou, lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un tiers au moins des administrateurs, peuvent demander au Président, qui est lié par cette demande, de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du Groupe.

Jusqu'au 28 mars 2012, la participation des administrateurs à la réunion du Conseil par vidéoconférence n'était en outre pas non plus applicable aux décisions relatives à la nomination, la rémunération ou la révocation du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués. L'assemblée générale des actionnaires du 28 mars 2012 a décidé d'élargir la possibilité de recourir à la vidéoconférence, et de l'étendre à ces décisions.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Pouvoirs du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en oeuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées générales d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque administrateur peut se faire communiquer tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil d'administration comprend au moins un tiers de membres indépendants élus ou cooptés en tant que tels et chacun des comités un administrateur indépendant.

Cinq administrateurs indépendants siègent au Conseil d'administration de la Société.

Pour être éligible au statut de membre indépendant, une personne doit être compétente et indépendante :

Compétence : un membre indépendant doit avoir l'expérience et les compétences de nature à lui permettre d'exercer ses fonctions de manière pleine et entière, au sein du Conseil d'administration et des Comités dans lesquels il est susceptible de siéger. Les membres indépendants doivent en particulier être "actifs, présents et impliqués", aux termes des Recommandations MEDEF-AFEP.

Indépendance : un membre indépendant doit présenter un certain nombre de qualités d'indépendance par rapport à la Société ainsi que par rapport à ses actionnaires et dirigeants.

Dans l'examen de la candidature d'un membre indépendant, il sera tenu compte des caractéristiques objectives suivantes (inspirées des Recommandations MEDEF-AFEP adaptées), sans que celles-ci ne constituent individuellement ou même cumulativement une cause automatique d'exclusion :

- (a) ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur de sa société-mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- (b) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- (c) ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement significatif de la Société ou de son Groupe, ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;
- (d) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ; et
- (e) ne pas avoir été commissaire aux comptes/auditeur de la Société au cours des cinq années précédentes ;
- (f) ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans.

A la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les administrateurs de la Société ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- aucun administrateur n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années ; et
- aucun administrateur n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

Afin de mettre en œuvre les principes de gouvernement d'entreprise, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité, par décision en date du 19 janvier 2006, une charte de gouvernement d'entreprise.

Les principales stipulations de cette charte de gouvernement d'entreprise sont résumées ci-après.

a) Missions

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Il est doté des pouvoirs qui lui sont attribués par la loi et les statuts.

Toute délibération du Conseil d'administration portant sur un domaine de compétence d'un Comité devra avoir été précédée de la saisine dudit Comité compétent et ne pourra être prise qu'après la remise par le Comité compétent de ses recommandations ou propositions.

Cette consultation des Comités ne peut avoir pour objet de leur déléguer les pouvoirs qui sont attribués au Conseil d'administration par la loi ou les statuts.

Le Conseil d'administration, instance collégiale, a l'obligation d'agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de l'entreprise.

Les membres du Conseil d'administration exercent leurs fonctions avec loyauté et professionnalisme.

Loyauté et bonne foi :

les membres du Conseil d'administration ne prennent aucune initiative qui viserait à nuire aux intérêts de la Société et agissent de bonne foi en toutes circonstances.

Outre l'obligation de discrétion prévue à l'article L. 225-37 du Code de commerce, chaque membre du Conseil d'administration doit se considérer comme astreint au secret professionnel pour toute information non publique dont il aurait eu connaissance dans le cadre de ses fonctions. Il s'engage personnellement à respecter la confidentialité totale des informations qu'il reçoit, des débats auxquels il participe et des décisions prises.

Professionnalisme et implication :

Les membres du Conseil d'administration :

- (i) s'engagent à consacrer à leurs fonctions le temps et l'attention nécessaires,

- (ii) doivent être assidus et participer, sauf impossibilité, à toutes les réunions du Conseil d'administration et des Comités dont ils sont membres,
- (iii) s'informent sur les métiers et les spécificités de l'activité de la Société, ses enjeux et ses valeurs,
- (iv) s'attachent à mettre à jour les connaissances qui leur sont utiles pour le bon exercice de leur mission,
- (v) sont tenus de demander et de faire toutes diligences pour obtenir dans les délais appropriés les éléments qu'ils estiment indispensables à leur information pour délibérer au sein du Conseil d'administration en toute connaissance de cause.

Il appartient à l'assemblée générale d'allouer aux membres du Conseil d'administration, en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle. Dans un tel cas, le Conseil d'administration répartit, librement, après avis du Comité compétent, cette rémunération entre ses membres en prenant, éventuellement, en considération la participation des membres à l'un des Comités.

Il peut être alloué par le Conseil d'administration des rémunérations exceptionnelles pour les missions ponctuelles confiées à certains de ses membres ; dans ce cas, ces rémunérations sont soumises à la procédure d'approbation des conventions réglementées.

Hormis dans le cadre d'un contrat de travail conclu dans les conditions légales, aucune autre rémunération ne peut être allouée aux membres du Conseil d'administration.

b) Bilan d'activité

Voir ci-après, Partie IV, Section 11, Paragraphe 1.6 – Rapport du Président du Conseil sur l'organisation des travaux du Conseil d'administration sur les procédures de contrôle et de gestion des risques.

* * *

En outre, la Société a mis en place les dispositions nécessaires pour se conformer au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France, en les adaptant au cas particulier, et notamment :

- > aux "principes de gouvernement d'entreprise résultant des Recommandations MEDEF – AFEP ; et
- > au Guide d'Elaboration des Documents de Référence publié par l'Autorité des Marchés Financiers le 20 décembre 2010.

Lors de sa réunion du 12 décembre 2008, le conseil d'administration de la société a en outre adhéré aux recommandations MEDEF-AFEP du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées, devenu en conséquence, pour ce qui concerne son objet, le code auquel se réfère la Société.

La Société a par ailleurs adhéré au « Code de Déontologie des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) » édité par la FSIF le 26 juin 2008, et l'a complété d'un ensemble de règles de conduite destinées principalement à son personnel et aux sociétés extérieures qui agissent en son nom, suivant un « code » adopté par son Conseil d'administration lors de sa réunion du 4 février 2010.

Lors de l'assemblée générale du 24 novembre 2010, la Société a modifié la durée statutaire des mandats d'administrateurs pour la porter d'un maximum de 6 à 4 ans, conformément à la recommandation Medef – Afep.

Enfin, lors de sa réunion en date du 8 février 2011, le Conseil d'administration de la Société a mis en œuvre un processus d'auto-évaluation de ses performances.

A ce jour, la Société applique l'ensemble des recommandations MEDEF-AFEP (avril 2010).

* * *

3.3 - Comités spécialisés

3.3.1 – Composition et fonctionnement des comités au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011

Par décision en date du 8 novembre 2005, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité la création de trois comités. En date du 4 février 2010, il a en outre adopté un règlement intérieur pour son comité d'audit, conformément aux termes de l'ordonnance n°2008-1278 du 8 décembre 2008. Le mode de fonctionnement et les missions de ces comités sont détaillés ci-dessous.

Au cours de l'exercice 2011, le Conseil d'administration comprenait cinq (5) administrateurs indépendants :

- Monsieur Serge Bayard ;
- Monsieur Bernard Maillet ;
- Monsieur Barthélémy Raynaud ;
- Madame Tinka Kleine ;
- Monsieur Pieter Haasbroek.

La composition des comités spécialisés était la suivante :

a) Comité d'audit et de suivi des risques

Le Comité d'audit et de suivi des risques était composé de trois (3) administrateurs dont deux (2) administrateurs indépendants : Monsieur Serge Bayard, président du comité et administrateur indépendant, Madame Constance de Poncins, en remplacement de Monsieur Bruno de Scorbiac et Monsieur Barthélémy Raynaud, également administrateur indépendant. Ces membres ont été désignés en considération de leurs compétences particulières en matière financière ou comptable, nécessaires à l'accomplissement de la mission de suivi des risques.

Le comité d'audit et de suivi des risques a pour mission générale d'assister le Conseil d'administration dans le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations financières et comptables.

Il est notamment chargé d'assurer le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière ;
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes ;
- de l'indépendance des commissaires aux comptes.

Dans le cadre des attributions précitées, le comité d'audit et de suivi des risques est chargé :

- d'émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation, sur leur rémunération, s'assurer de leur indépendance et veiller à la bonne exécution de leur mission ;
- de fixer les règles de recours aux commissaires aux comptes pour des travaux autres que le contrôle des comptes et en vérifier la bonne application ;
- d'assurer le suivi du contrôle par les commissaires aux comptes des comptes sociaux et consolidés de la Société ;
- d'examiner les hypothèses retenues pour les arrêtés de comptes, étudier les comptes sociaux de la Société et les comptes consolidés annuels et semestriels avant leur examen par le Conseil d'administration, en ayant pris connaissance régulièrement de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements figurant dans les comptes annuels de la Société ;
- d'examiner les programmes annuels de travaux des auditeurs externes et internes ;
- d'être régulièrement informé des travaux d'audit, examiner le rapport d'audit interne et les autres rapports (commissaires aux comptes, rapport annuel, etc.) ;
- d'examiner la pertinence du choix des principes et méthodes comptables ;
- à la demande du Conseil d'administration, d'examiner les opérations majeures envisagées par la Société ;
- de prendre connaissance de l'état annuel des contentieux importants ;

Le comité d'audit et des risques a en outre adopté, le 4 février 2010, un règlement intérieur, conformément aux termes de l'ordonnance n°2008-1278 du 8 décembre 2008.

Le Comité d'audit et de suivi des risques se réunit au moins deux fois par an, chaque fois qu'il l'estime nécessaire, et préalablement aux réunions du Conseil d'administration dont l'ordre du jour comporte l'examen d'un sujet se rapportant à sa mission. La périodicité et la durée des séances du Comité d'audit et de suivi des risques doivent être telles qu'elles permettent un examen et une discussion approfondis des matières relevant de la compétence du Comité.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le Comité d'Audit et des Risques s'est réuni trois (3) fois.

b) Comité des Nominations et des Rémunérations

Le Comité des Nominations et des Rémunérations était composé de deux (2) administrateurs indépendants : Monsieur Bernard Maillet en qualité de Président et Monsieur Pieter Haasbroek.

Le Comité des Nominations et des Rémunérations émet toute recommandation au Conseil d'administration dans tous les domaines décrits ci-dessous :

- (i) toute candidature de membre indépendant au Conseil d'administration ;
- (ii) toutes évolutions significatives des modes et montants de rémunération des dirigeants ;

- (iii) tous projets de révocation et de nomination des dirigeants ;
- (iv) les cas de succession en cas de vacance imprévisible ;
- (v) la politique générale d'attribution d'options et toutes propositions en matière d'attribution d'option d'achat ou de souscription d'actions au bénéfice des dirigeants.

Le Comité des Nominations et des Rémunérations peut également émettre toute observation qu'il juge utile sur les modes et montants de rémunération des dirigeants autres que les mandataires sociaux.

Le Comité des Nominations et des Rémunérations se réunit au moins une fois par an et, en toute hypothèse, préalablement aux réunions du Conseil d'administration dont l'ordre du jour comporte l'examen d'un sujet se rapportant à sa mission. La périodicité et la durée des séances du Comité des Nominations et des Rémunérations doivent être telles qu'elles permettent un examen et une discussion approfondis des matières relevant de la compétence du Comité.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le Comité des Nominations et Rémunérations s'est réuni deux (2) fois.

c) Comité d'Investissement

Le Comité d'Investissement est composé de cinq (5) administrateurs dont deux (2) administrateurs indépendants : Monsieur Jean Paul Dumortier, président du comité, Monsieur Didier Brethes, Madame Evelyn Chow, Monsieur Peter Haasbroek et Monsieur Barthélémy Raynaud.

Le Comité d'Investissement assiste le Conseil d'administration en assurant un suivi de la stratégie d'investissements et de cessions de la Société et en étudiant les principales opérations. Il a pour mission d'étudier et d'émettre un avis sur tout projet d'investissement supérieur à 20 M€. Un dossier comprenant les aspects commerciaux, juridiques, techniques et financiers (calcul sur la rentabilité future des projets) est transmis aux membres du Comité d'investissement préalablement à toute réunion.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le Comité d'Investissement ne s'est pas réuni.

* * *

En outre, avait été instauré au sein de la Société un collège de censeurs, aux termes de l'article 18 des statuts de la Société. L'assemblée générale des actionnaires du 28 mars 2012 a décidé de la suppression du collège de censeurs et modifié corrélativement les statuts de la Société.

3.3.2 – Composition et fonctionnement des comités à compter du 28 mars 2012

Les membres des comités spécialisés seront désignés par le Conseil d'administration prochainement.

3.4 - Rémunérations et avantages de toute nature versés aux mandataires sociaux et aux administrateurs

3.4.1 - Adhésion aux recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées et des dispositions reprises lors du code de gouvernance AFEP MEDEF d'avril 2010

Comme indiqué ci-dessus, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 12 décembre 2008, a :

- pris connaissance des « Recommandations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé » publiées par l'AFEP et le Medef,
- a constaté que la rémunération des mandataires sociaux de la Société est conforme à ces recommandations,
- a décidé, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés, d'y adhérer et de veiller à leur application,
- a adopté le plan de rémunération des mandataires sociaux pour les années 2009 à 2011 élaboré en adéquation avec ces recommandations.

Le plan de rémunération des mandataires sociaux est conforme à la Recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers sur les rémunérations des mandataires sociaux en date du 22 décembre 2008.

3.4.2 – Plans de rémunération des dirigeants mandataires sociaux

Au sein de la Société, la rémunération variable est directement attachée à l'atteinte d'objectifs de performance. Elle comprend :

- d'une part, un bonus déterminé en fonction de critères financiers, et
- d'autre part, l'attribution d'actions gratuites selon ces mêmes critères financiers.

a) Plan et critères de rémunération au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011

Lors de sa réunion du 12 décembre 2008, le Conseil d'administration a adopté, conformément aux recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008, un plan de rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux sur trois années, de 2009 à 2011.

Les critères devant être réunis et permettant l'obtention de bonus et d'actions gratuites en étaient les suivants :

(i) l'ANR de liquidation par action tel que communiqué par la société à la date de clôture après retraitement des OSRA en actions.

(ii) le bénéfice net par action : il sera retenu le bénéfice net avant dotation ou reprise aux provisions pour dépréciations d'actifs, tel que déterminé au niveau des comptes sociaux de la Société, divisé par le nombre d'actions émises par la société, en moyenne pondérée sur l'année.

(iii) le cours de bourse ; il sera retenu le cours de bourse moyen de décembre.

(iv) le rendement de l'action : il sera retenu le pourcentage représenté par le dividende par action proposé par le Conseil au titre de l'exercice concerné divisé par le cours de bourse moyen de décembre du même exercice.

Chaque critère est doté d'un pourcentage de réalisation qui est de 0% s'il n'est pas atteint, de 80% si le premier niveau est atteint et de 100% si le deuxième niveau est atteint.

Enfin chaque critère est doté d'une pondération suivant son importance relative parmi les 4 objectifs. Le total des pondérations est de 100%.

Les tableaux ci-dessous illustre les critères de déclenchement, les pourcentages applicables et les pondérations de chaque critère :

Critères de déclenchement

	ANR par action en €	Bénéfice net/action en €	Cours bourse en €	Rendement de l'action
à 80 %	> = 120	> = 5.30	>115	> 4.3 %
à 100 %	> = 130	> = 6.10	>120	> 4.8 %

Pondération de chaque critère

ANR par action en €	Bénéfice net/action en €	Cours de bourse	Rendement de l'action
30 %	30 %	20 %	20 %

Ces critères ont constitué les critères de performance visant à déterminer, pour les dirigeants mandataires sociaux un seuil de déclenchement de bonus et d'attribution d'actions gratuites.

Pour l'exercice 2011, le montant maximal du bonus et le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué s'établissait en conséquence comme suit :

	Bonus maximal (en €)	Actions gratuites (en nombre)
Jean-Paul Dumortier	100.000 €	3.400
Didier Brethes	100.000 €	2.900
Patrick Béghin	100.000 €	2.900

b) Plan et critères de rémunération au titre des exercices 2012 à 2014

Il est rappelé que lors de sa réunion du 15 novembre 2011, le Conseil a adopté, un nouveau plan de rémunération sur trois années.

Les critères financiers en sont les suivants :

ANR par action : devra être retenu l'ANR EPRA tel que publié par la société lors de la présentation de ses comptes annuels.

Le cours de bourse : devra être retenu le cours de bourse moyen du mois de décembre.

Le rendement de l'action : devra être retenu le pourcentage représenté par le dividende par action proposé par le Conseil, hors quote part éventuelle de ce dividende prélevé sur la prime d'émission, au titre de l'exercice concerné divisé par le cours de bourse moyen du mois de décembre du même exercice.

Le taux de vacance financière : devra être retenu le taux de vacance financière tel que calculé et publié par la société au 31 décembre de l'exercice concerné. Le taux de vacance financière indique le pourcentage que représente le total des loyers annuels potentiels correspondant aux surfaces vacantes divisé par le total des loyers annuels existants et potentiels du portefeuille d'actifs.

Suivant l'atteinte de chaque objectif, la prime sera attribuée en fonction du prorata de chaque critère et d'un pourcentage de 0%, en cas de non atteinte de l'objectif, de 60% si le premier seuil de l'objectif est atteint ou dépassé, de 80% si le 2^{ème} seuil de l'objectif est atteint ou dépassé et de 100% si le 3^{ème} seuil de l'objectif est atteint ou dépassé. Chaque critère fait l'objet d'une pondération pour la détermination de l'atteinte de l'objectif global.

La fixation des objectifs relatifs à ces 4 critères sera décidée annuellement par le Conseil d'administration au plus tard au cours du mois de décembre précédant l'année concernée. En conséquence, le plan de rémunération au titre des exercices 2012 à 2014 pourra ou non être mis en œuvre par la Société, ou encore être modifié, à la fin de l'année 2012.

3.4.3- Rémunérations et avantages en nature versés aux dirigeants mandataires sociaux

Lors de sa réunion du 16 décembre 2011, le Conseil a fixé le montant des rémunérations et le nombre d'actions gratuites devant être octroyées aux mandataires de la Société, en application des critères adoptés lors de ses réunions du 16 décembre 2009 et du 16 décembre 2010, et après avoir pris connaissance du rapport du Comité des nominations et des rémunérations, comprenant les recommandations émises par ledit Comité en matière de rémunération des mandataires sociaux et d'attribution d'actions gratuites pour l'exercice 2011.

a) Montants

Figurent ci-après les informations individuelles relatives aux trois dirigeants mandataires sociaux :

Monsieur Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général :

Jean Paul Dumortier	2010	2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées ci-après)	285 200 €	311 500 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillée ci-après)	154 238 €	297 000 €
Total	439 438 €	608 500 €

Jean Paul Dumortier Président Directeur Général	Exercice 2010		Exercice 2011	
	montants dus	montants versés	montants dus	montants versés
rémunération fixe (brut)	183 750	183 750	225 000	225 000
rémunération variable	35 200	35 200	80 000	80 000
prime d'intéressement				
rémunération exceptionnelle	60 000	60 000		
jetons de présence	6 250	6 250	6 500	6 500
avantage en nature				
Total	285 200	285 200	311 500	311 500

Actions Gratuites attribuées	Plan et date	Nombre	Valorisation	date d'acquisition	date de disponibilité
Exercice 2010	CA 16/12/2010	1 496	154 238	16/12/2012	16/12/2014
Exercice 2011	CA 16/12/2011	2 720	297 000	16/12/2013	16/12/2015

Monsieur Didier Brethes, Directeur Général Délégué :

Didier Brethes Directeur Général Délégué	2010	2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées ci-après)	248 450 €	266 500 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillée ci-après)	131 556 €	255 200 €
Total	380 006 €	521 700 €

Didier Brethes Directeur Général Délégué	Exercice 2010		Exercice 2011	
	montants dus	montants versés	montants dus	montants versés
rémunération fixe (brut)	147 000	147 000	180 000	180 000
rémunération variable	35 200	35 200	80 000	80 000
prime d'intéressement				
rémunération exceptionnelle	60 000	60 000		
jetons de présence	6 250	6 250	6 500	6 500
avantage en nature				
Total	248 450	248 450	266 500	266 500

Actions Gratuites attribuées	Plan et date	Nombre	Valorisation	date d'acquisition	date de disponibilité
Exercice 2010	CA 16/12/2010	1 276	131 556	16/12/2012	16/12/2014
Exercice 2011	CA 16/12/2011	2 320	255 200	16/12/2013	16/12/2015

Monsieur Patrick Béghin, Directeur Général Délégué :

Patrick Béghin Directeur Général Délégué	2010	2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées ci-après)	242 200 €	260 000 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	€	€
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice détaillée ci-après)	131 556 €	255 200 €
Total	373 756 €	515 200 €

Patrick Béghin Directeur Général Délégué	Exercice 2010		Exercice 2011	
	montants dus	montants versés	montants dus	montants versés
rémunération fixe (brut)	147 000	147 000	180 000	180 000
rémunération variable	35 200	35 200	80 000	80 000
prime d'intéressement				
rémunération exceptionnelle	60 000	60 000		
jetons de présence				
avantage en nature				
Total	242 200	242 200	260 000	260 000

Actions attribuées	Gratuites	Plan et date	Nombre	Valorisation	date d'acquisition	date de disponibilité	de
Exercice 2010		CA 16/12/2010	1 276	131 556	16/12/2012	16/12/2014	
Exercice 2011		CA 16/12/2011	2 320	255 200	16/12/2013	16/12/2015	

* * *

La Société a émis, en juillet 2005, en vertu de la décision prise lors de l'assemblée générale des actionnaires du 8 juillet 2005, 400.000 BSA, chaque BSA permettant la souscription d'une action au prix de 94,86 €. Ces BSA sont exerçables du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2013, sous conditions d'atteinte de seuils concernant le montant du patrimoine détenu (300, 400, 500, 600 et 700 M€).

La société a émis en décembre 2010, 1731998 BSA 2010 permettant la souscription d'une action au prix de 110 € par l'exercice de 10 BSA. Ces BSA sont exerçables du 23 décembre 2010 au 22 décembre 2013

Le tableau ci-après donne les informations relatives aux BSA détenus par les mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011. A ce jour, la majorité des BSA a été apportée à l'offre publique initiée par PHRV. Ceux-ci ne sont en conséquence plus détenus par les personnes visées ci-dessous (à l'exception de certaines fractions résiduelles n'ayant pas fait l'objet d'un apport dans le cadre de l'offre publique).

Date d'émission des BSA	08/07/2005	22/12/2010
	400 000	173 199
Nombre total d'actions pouvant être souscrites		
Dont pouvant être souscrites par les mandataires sociaux		
- Jean Paul Dumortier	68 116	469
- Didier Brethes	55 141	404
- Patrick Beghin	19 035	404
- Bernard Maillet	51 508	42
- Robert K. Surssock	41 601	
Point de départ des BSA	01/01/2009	23/12/2010
Date d'expiration	31/12/2013	23/12/2013
Prix de souscription (base ANR juillet 2005)	94,86 €	110 €
Modalité d'exercice	suivant critère de seuils volume du portefeuille d'actifs	pas de critère spécifique
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2011	0	0
nombre cumulé de BSA annulés ou caduques	0	0
Actions potentielles pouvant être créées	400 000	170 158

3.4.4 - Rémunération des administrateurs : jetons de présence

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société, lors de sa réunion du 23 mars 2011, a fixé le montant global annuel des jetons de présence alloués aux membres du conseil d'administration à hauteur de quatre-vingt mille euros (80.000 €).

Conformément aux dispositions de l'article L.225-45 du Code de commerce, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 16 décembre 2011, a décidé la répartition des jetons de présence entre ses membres, principalement en fonction de leur participation aux réunions du Conseil, et aux comités d'investissement, d'audit, et des nominations et des rémunérations.

Les montants de jetons de présence versés ont été de 80 000 € en 2011 et de 70.000 € en 2010. Le détail des jetons versés aux mandataires sociaux non dirigeants est donné ci-après, l'information relative aux mandataires sociaux dirigeants est détaillée ci-dessus.

Tableau des jetons de présence et autres rémunérations des mandataires sociaux non dirigeants		
	exercice 2010	exercice 2011
Evelyn Chow	6 667	6 500
Serge Bayard	6 250	11 700
Bernard Maillet	6 250	6 500
Barthélémy Raynaud	6 667	7 150
Constance de Poncins	5 000	7 850
Tinka Kleine	3 750	3 250
Françoise Debrus	5 000	6 500
Pieter Haasbroek	15 417	13 000
François Thomazeau		4 550
Bruno de Scorbiac	2 500	
	57 501	67 000

Aucune autre rémunération n'a été versée aux mandataires sociaux non dirigeants listés ci-dessus.

3.4.5 - Montant des engagements de retraites et autres avantages

Par ailleurs, il est précisé que la Société ou ses filiales n'a consenti aucun contrat de travail à l'égard des mandataires sociaux, ni pris aucun engagement particulier à exécuter à l'occasion de la prise, du changement ou de la cessation de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci.

		date début	date fin	Contrat de travail	régime retraite supplémentaire	indemnité ou avantages dus ou susceptibles d'être dus en raison de la cessation ou de changement de fonction	indemnité relative à une clause de non concurrence
Jean Paul Dumortier	Président Directeur Général	08/07/2005	28/03/2012	non	non	non	non
Didier Brethes	Directeur Général Délégué	08/07/2005	28/03/2012	non	non	non	non
Patrick Beghin	Directeur Général Délégué	08/11/2005	28/03/2012	non	non	non	non

Aucune provision n'a donc été constituée à ce titre dans les comptes 2011.

3.4.6 - Options de souscription d'actions des dirigeants

Aucun plan d'attribution d'options de souscription d'actions n'est en place au sein de la Société.

4. Salariés et environnement

4.1 - Informations sociales

4.1.1 - Effectifs du Groupe

Au 31 décembre 2011, l'effectif au sein du groupe FPF s'élevait à trente (30) personnes dont trois (3) mandataires sociaux dirigeants et vingt-sept (27) salariés dont 13 ont pour employeur la Société SAGI IE.

4.1.2 - Accords de participation, options de souscription d'actions et actions gratuites des salariés de la Société

Accords d'intéressement – PEE

Un protocole d'accord d'intéressement ratifié par tous les salariés de la Société a été mis en place le 19 mai 2008, pour une durée de trois années à compter du 1^{er} janvier 2008, renouvelé à compter du 1^{er} janvier 2011 couvrant trois années, soit jusqu'au 31 décembre 2013. Préalablement, un Plan d'Epargne Entreprise géré par BNP Paribas, dont le règlement a également été ratifié par tous les salariés de la Société le 18 mars 2008, a été adopté.

De façon schématique, cet accord d'intéressement prévoit l'attribution d'une prime d'intéressement au profit des salariés et mandataires sociaux de la Société sous condition d'atteinte d'objectifs de performance calculés au niveau de l'excédent brut d'exploitation consolidé du groupe Foncière Paris France.

L'intéressement représente 0.45% de l'EBE consolidé, sous réserve que le seuil annuel ait été dépassé et est plafonné au maximum à 11% du total de la rémunération brute annuelle.

Cet intéressement est réparti sur l'ensemble des salariés et mandataires sociaux au prorata de deux critères :

- 15% suivant le temps de présence annuel de chacun
- 85% proportionnellement à la rémunération de chacun

Par ailleurs, l'intéressement d'un salarié ne peut être supérieur à la moitié du montant du plafond annuel moyen, retenu pour le calcul des cotisations de Sécurité Sociale (PASS), et l'intéressement d'un mandataire social ne peut être supérieur à celui du salarié le mieux servi.

Cet accord d'intéressement a donné lieu à versement en février 2012 au titre de l'exercice 2011, d'un montant total d'intéressement de 163 328 €.

La Société a ouvert un Plan d'Epargne Entreprise au profit des salariés et mandataires sociaux de la Société.

Ce plan est géré par BNP Paribas et offre la possibilité d'investissement sous forme de placements multi-support (sicav actions, obligataire, et monétaire).

Il ne fait l'objet d'aucun abondement de la part de la Société qui prend seulement en charge les frais de gestion des comptes individuels ouverts au profit de son personnel.

Options de souscription d'actions

Il n'y a pas de plan d'option de souscription d'actions qui soit en cours à la date du 31 décembre 2011.

Attribution d'actions gratuites

Attribution d'actions gratuites au titre de l'exercice 2009

Le Conseil, usant de la faculté qui lui avait été accordée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 17 mars 2009, a, lors de sa réunion du 16 décembre 2009, procédé à l'attribution de 1.280 actions gratuites au profit des salariés de la Société.

Attribution d'actions gratuites au titre de l'exercice 2010

Le Conseil, usant de la faculté qui lui avait été accordée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 16 mars 2010, a, lors de sa réunion du 16 décembre 2010, procédé à l'attribution de 2.966 actions gratuites au profit des salariés de la Société.

Attribution d'actions gratuites au titre de l'exercice 2011

Le Conseil, usant de la faculté qui lui avait été accordée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 23 mars 2011, a, lors de sa réunion du 16 décembre 2011, procédé à l'attribution de 3.560 actions gratuites au profit des salariés de la Société.

Critères et conditions d'attribution des actions gratuites

Nature des actions gratuites

Les actions gratuites seront des actions devant être émises par la Société.

Modalités applicables aux actions gratuites

- Durée de la période d'acquisition des actions gratuites

Les Actions Gratuites ne pourront être acquises définitivement par leurs attributaires qu'à l'expiration d'une période de deux (2) ans à compter de leur date d'attribution (sauf cas d'invalidité d'un attributaire correspondant au classement dans la deuxième ou troisième des catégories prévues à l'article L.341-4 du Code de la sécurité sociale).

- Durée de la période de conservation des actions gratuites

Une fois attribuées, les actions gratuites ne pourront être cédées par leur titulaire qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter de leur date d'attribution définitive.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L.225-197-1 du Code de commerce, les mandataires sociaux se sont engagés à conserver quarante pour cent (40%) des Actions Gratuites jusqu'à la fin de leur mandat.

- Périodes d'incessibilité pour les actions admises aux négociations sur un marché réglementé

Conformément à l'article L.225-197-1 alinéa 4 du Code de commerce, dans la mesure où les actions de la Société sont admises aux négociations sur un marché réglementé, à l'issue de la période de conservation fixée ci-dessus, les actions gratuites ne pourront pas être cédées :

- dans le délai de dix séances de Bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés ou à défaut les comptes annuels sont rendus publics ;

- dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information qui si elle était rendue publique pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la Société et la date postérieure de dix (10) séances de Bourse à celle où cette information est rendue publique ;

4.1.3 - Equipe et politique de ressources humaines

Au 31 décembre 2011, l'effectif de FPF est de trente (30) personnes.

Son personnel est essentiellement constitué de cadres expérimentés, spécialisés dans un certain nombre de compétences liées à l'asset management immobilier, la gestion financière, les domaines juridique et comptable, et l'investissement immobilier.

L'organisation du temps de travail s'inscrit dans le cadre légal de la convention collective nationale de l'immobilier sous la forme d'un forfait annuel jours avec jours de réduction du temps de travail (RTT) octroyés en sus des congés légaux et conventionnés. La Société n'a pas été confrontée à des problèmes d'absentéisme de son personnel au cours de l'exercice.

La Société n'a pas défini à ce jour d'accord d'entreprise. De même, elle n'a pas constitué de comité d'hygiène et de sécurité, ni engagé de mesure spécifique concernant l'insertion de travailleurs handicapés ou de budget relatif aux œuvres sociales, relevant d'un effectif global inférieur à celui prévu par la réglementation.

Elle a mis en place différents dispositifs visant à la motivation de son personnel qui sont largement fondés sur la performance obtenue, au plan individuel et collectif. Un accord d'intéressement et un Plan d'Epargne Entreprise ont été mis en place en 2008.

Pour la description de l'accord d'intéressement et du Plan Epargne Entreprise mis en place au sein de la Société, cf. Partie II, paragraphe 4.1.2 – Accords de participation, options de souscription d'actions et actions gratuites des salariés de la Société.

Par ailleurs, un certain nombre d'actions de formation sont entreprises régulièrement à l'initiative de la Société ou des salariés pour permettre une actualisation des connaissances, une meilleure connaissance de l'environnement et des techniques utilisées dans les métiers et compétences utilisés par la Société.

4.2 - Informations environnementales

La Société, lors de ses acquisitions et pour ses immeubles en exploitation, s'assure :

- du respect des dispositions réglementaires d'urbanisme et de construction ;
- du respect du cadre réglementaire pour les chantiers des opérations en construction ou en rénovation ;
- le cas échéant de la conformité du chantier avec la démarche HQE (haute qualité environnementale) ;
- de l'obtention de tous les rapports de contrôle des organismes de contrôle externes.

Un recensement du respect des obligations réglementaires par les locataires (assurance, visites techniques réglementaires) est systématiquement entrepris.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, elle n'avait pas entrepris de travaux ou de construction ou de rénovation d'immeuble pouvant avoir un impact environnemental défavorable.

Dans cette mesure, son activité actuelle qui consiste à donner à bail, est essentiellement financière et n'est pas visée par les prescriptions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce et du décret 2002-221 du 20 février 2002 relatif aux différentes informations à donner en matière environnementale (consommations de ressources, eau, matière premières, énergie, rejets dans l'eau, l'air, le sol et les déchets, mesures prises pour limiter les atteintes à l'environnement, les provisions et garanties pour risque en matière environnementale).

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

Les immeubles du Groupe comportant des installations classées et/ou des matériaux comprenant de l'amiante qui sont listés ci-après (Partie II, Section 5, paragraphe 5.2.1 – Risques industriels et environnementaux), font l'objet de suivis suivant la réglementation en vigueur.

Pour une description détaillée de la démarche de la Société au regard du développement durable, cf. Partie I, section 7, – Développement durable.

5. Perspectives et gestion des risques

5.1 - Perspectives

Changement significatif de la situation financière ou commerciale

La Société n'a pas connu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis le 31 décembre 2011.

Stratégie d'investissement

Voir ci-dessus Partie I, Sous-section 5.3 – Stratégie du Groupe.

Développement

A court terme (un an)

Au cours de l'exercice 2012, Foncière Paris France poursuivra son programme d'arbitrage initié en 2011. Ciblé sur des immeubles arrivés à maturité et situés plutôt en dehors de Paris, celui-ci pourrait représenter de l'ordre de 50 M€, en fonction des conditions de marché.

La Société travaillera également à la réduction du taux de vacance de son patrimoine en conduisant une politique active de commercialisation locative des surfaces non occupées.

A moyen terme (quatre à cinq ans)

La stratégie affichée par Foncière Paris France dès sa création, en particulier dans ses projets de développement dans le domaine de l'immobilier tertiaire et commercial à Paris intra-muros est réaffirmée. Celle-ci poursuivra donc sa politique de croissance essentiellement opportuniste, dont l'objectif initial vise à constituer un patrimoine représentant à terme environ 1 Md€. Dans ce cadre, Foncière Paris France est prête à saisir les opportunités d'acquisition qui pourront se présenter à elle sur le marché, tout en préservant sa structure financière, notamment avec un ratio d'endettement (LTV) raisonnable.

Régime fiscal et politique de distribution vis-à-vis des actionnaires

Pour une description détaillée du régime fiscal applicable à la Société et au Groupe, Cf ci-dessus Partie I, paragraphe 5.4 - Réglementation relative au statut SIIC, et ci-après Partie II, Section 6.3, paragraphe 6.3.1 – Politique de distribution des dividendes.

5.2 - Facteurs de risques et assurances

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent Document de Référence, y compris les facteurs de risques décrits dans la présente section, avant de se décider à acquérir des actions de la Société. Ces risques sont, à la date de dépôt du présent Document de Référence, ceux dont la réalisation pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques figurant ci-dessous n'est pas exhaustive et que d'autres risques, non identifiés à la date de dépôt du présent Document de Référence ou dont la réalisation n'est pas considérée, à cette même date, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement, peuvent exister. Le présent titre expose les principaux risques dont la Société a connaissance, auxquels elle est exposée, et qu'elle considère comme étant les risques les plus significatifs.

* * *

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ou sur ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

* * *

5.2.1 - Risques industriels et environnementaux

a) Risques liés au Groupe et à son organisation

Le Groupe se compose actuellement de la Société et de 10 filiales (voir ci-dessus Partie II, Sous-section 2.3, – Organisation juridique) détenues à 99,99 % ou 100 %. Ces filiales n'ont aucune autre activité que la détention et la location de leur patrimoine immobilier, à l'exception de SAGI IE qui exerce également une activité d'administrateur de biens. L'ensemble des fonctions de gestion et de direction sont assurées par la société mère ou ses mandataires sociaux. Cette organisation ne présente pas à l'heure actuelle de risque spécifique au sein du Groupe.

b) Risques liés à l'activité de la Société

Risques liés à l'environnement économique

Le patrimoine d'actifs immobiliers de la Société est constitué d'actifs immobiliers tertiaires, principalement des immeubles de bureaux situés en région parisienne.

L'évolution des principaux indicateurs économiques, et plus particulièrement l'évolution de la situation financière des entreprises tertiaires situées dans la région Ile de France, est susceptible d'affecter le niveau d'activité de la Société, ses revenus locatifs et la valeur de son portefeuille immobilier.

L'activité de la Société est également influencée par le niveau d'activité économique ainsi que par le niveau des taux d'intérêt et des indices utilisés pour l'indexation des loyers :

- la conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande de nouvelles surfaces de bureaux et affecter à ce titre le taux d'occupation des immeubles détenus par la Société ;
- la capacité de la Société à augmenter ses loyers, voire à les maintenir, à l'occasion des renouvellements de baux dépend principalement de la valeur locative de marché ;
- une dégradation prolongée des conditions économiques pourrait entraîner une augmentation du taux de vacance des actifs de la Société, ce qui aurait un impact défavorable sur les revenus locatifs et le résultat d'exploitation de la Société en raison, d'une part, de l'absence de revenus locatifs et, d'autre part, de l'augmentation des coûts non refacturés liés aux espaces vacants ;
- la rentabilité de l'activité locative de la Société dépend également de la solvabilité de ses locataires. En période de conjoncture économique difficile, certains locataires pourraient avoir des retards ou être en défaut de paiement, ou encore connaître des difficultés financières.
- les variations à la baisse des indices sur lesquels sont indexés la plupart des loyers des baux de la Société ou le changement des indices utilisés à cette fin pourraient également peser sur les revenus locatifs de la Société. La mise en place d'un nouvel indice, l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) qui pourrait être applicable sur accord des parties aux surfaces de bureaux et locaux d'activités en France pourrait également avoir un impact sur l'évolution future des loyers par comparaison avec celle qu'aurait produite l'ICC. Ce nouvel indice a été conçu pour diminuer la volatilité constatée ces dernières années sur l'ICC. L'ILAT est en effet composé pour 50 % de la moyenne annuelle de l'IPC (indice des prix à la consommation, hors tabac et loyer), pour 25 % de la moyenne annuelle de l'ICC (indice du coût de la construction) et pour 25 % de la moyenne annuelle du PIB en valeur.
- la valeur du portefeuille immobilier de la Société dépend également 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 se trouver affectés à la baisse en cas d'évolution défavorable de ces facteurs.

Des tests de sensibilité à ces risques ont été effectués et se trouvent au point VI-33 de l'annexe des comptes consolidés (Cf Partie III – Informations Financières, Annexe consolidée)

Risques liés à l'environnement concurrentiel

Dans la conduite de ses activités, la Société est confrontée à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence, en particulier dans le cadre de son activité patrimoniale. Elle fait également face à une situation concurrentielle dans le cadre de son activité locative.

Dans le cadre de son activité patrimoniale, la Société se trouve en concurrence avec des acteurs dont certains disposent d'une surface financière supérieure et/ou d'un patrimoine plus important.

Dans un contexte marqué par une maturité croissante du marché sur lequel elle se positionne, et face à cette concurrence, la Société peut ne pas être à même de mettre en oeuvre sa stratégie de développement aussi rapidement que souhaitée, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, sur son activité et ses résultats futurs.

Risques liés au marché de l'immobilier tertiaire

Les niveaux des loyers et la valorisation des immeubles à usage tertiaire sont fortement influencés par l'offre et la demande. Une évolution défavorable de la demande locative par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité, le patrimoine et la situation financière de la Société.

Une hausse (ou une baisse) des valeurs locatives provenant de l'application de l'indice du coût de la construction se traduirait par une hausse (ou une baisse) à court terme (suivant les dates applicables lors des dates d'indexation annuelle) du chiffre d'affaires de la société et de la valeur de ses actifs, dans la mesure où les taux de capitalisation resteraient constants. L'impact de l'indexation sur le chiffre d'affaire ne serait pas de même ampleur, surtout en cas de baisse, compte tenu de clauses spécifiques existantes dans certains baux et qui prévoient selon les cas, des limitations à la hausse (ou à la baisse), de l'application de l'indice ICC pour la révision des loyers.

Une hausse (ou une baisse) des valeurs locatives provenant d'une hausse (ou d'une baisse) du marché immobilier locatif (hors indice du coût de la construction) n'aurait pas ou peu d'incidence immédiate sur son chiffre d'affaires et la valeur de ses actifs dans la mesure où les taux de capitalisation resteraient constants. Toutefois, dans la mesure où le niveau des loyers payés par les locataires existants resterait durablement inférieur (ou supérieur) aux valeurs locatives de marché, la Société pourrait connaître progressivement dans le temps, une augmentation (ou une baisse) de son chiffre d'affaires lors de renouvellement de baux ainsi que sur la valeur économique de ses actifs (du fait

d'une appréciation (ou dépréciation) en valeur actualisée par l'expert immobilier de la reversion, ou diminution locative potentielle).

L'impact des variations de valeurs d'actifs d'une année à l'autre sera apprécié différemment au regard des référentiels comptables de la Société suivant qu'il s'agisse de comptes sociaux ou de comptes consolidés.

En matière de comptes consolidés, dans la mesure où la Société a opté pour ce qui concerne ses immeubles de placement (IAS 40) pour une évaluation en "Juste Valeur", ce qui signifie qu'une hausse (ou une baisse) de la valeur des actifs se traduira par une hausse (ou une baisse) schématiquement de même montant, sur le résultat de la Société, ce qui pourra, en fonction de la structure du passif, et notamment du niveau d'endettement de la Société, se traduire par une volatilité plus significative de son résultat consolidé d'une année à l'autre.

En matière de comptes sociaux, une hausse des valeurs d'actifs n'impactera pas le compte de résultat de la Société. Une baisse des valeurs d'actifs n'impactera pas le compte de résultat, sauf dans la mesure où cette baisse serait suffisamment significative pour se traduire par une valeur d'inventaire inférieure à la valeur nette comptable. Une dépréciation serait alors comptabilisée par la Société qui impactera le résultat de l'année correspondante à due concurrence.

Des tests de sensibilité à ces risques ont été effectués et se trouvent au point VI-33 de l'annexe des comptes consolidés, (cf Partie III – Informations Financières, *Annexes aux Comptes Consolidés*, point VI-33 Gestion des Risques,).

Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement

La législation française relative aux baux commerciaux est relativement contraignante à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à la révision des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité dont disposent les propriétaires afin d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché.

Par ailleurs, à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale, le locataire a la faculté de mettre fin à son bail. Dans certains cas, à l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. La Société ne peut donc garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement et à des loyers satisfaisants ses actifs à l'échéance des baux. L'absence de revenus générés par ces surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter ses résultats. Il ne peut par ailleurs être exclu, lors du renouvellement des baux, que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou, bien que cela soit très peu probable pour les actifs immobiliers tertiaires, à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, de révision et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

Risques liés à la dépendance de la Société aux locataires des actifs

La Société a signé des contrats de bail avec plus de 160 locataires, représentant un chiffre d'affaires en base annuelle estimée à fin 2011 à 53,8 M€. Sur la base du portefeuille d'actifs immobiliers existant à la date du 31 décembre 2011, la dépendance de la Société à l'égard de ses premiers locataires se présente comme suit :

- les 10 premiers locataires représentent environ 27,9 M€ en base annuelle soit 51,7 % du chiffre d'affaires total.

L'échéance normale de ces baux permet à la Société d'envisager toute solution opportune dans l'hypothèse où des locataires ne souhaiteraient pas procéder au renouvellement de leurs baux (voir ci-dessus risques liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement).

Risques liés à la dépendance de la Société à toute marque, brevet, licence

La Société n'exploite aucune marque, brevet ou licence, et considère en conséquence ne pas être dépendante à l'égard d'une marque, brevet, ou licence dans le cadre de son activité, ou au regard de sa rentabilité.

Risques liés à la qualité des prestations et aux sous-traitants

L'attractivité du portefeuille immobilier et de ses revenus locatifs ainsi que sa valorisation peuvent être affectées par la perception que les locataires existants ou potentiels ont des immeubles, c'est-à-dire le risque que ces locataires potentiels jugent la qualité, la propreté et/ou la sécurité des immeubles insuffisantes. Une situation de ce type amènerait la Société à accroître ses coûts d'entretien voire de rénovation, sans avoir nécessairement la possibilité de les répercuter totalement auprès de ses clients.

L'activité locative de la Société fait appel à certains sous-traitants et fournisseurs. La cessation d'activité ou de paiements de certains de ces sous-traitants ou fournisseurs ou la baisse de qualité de leurs prestations ou produits pourraient affecter la Société.

La Société ne peut être considérée comme dépendante de ses fournisseurs, la Société n'ayant pas signé de contrat significatif avec ses prestataires, de clause d'exclusivité ou de durée qui puisse la rendre dépendante d'un prestataire particulier.

Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

Les polices d'assurances afférentes aux actifs immobiliers de la Société et à sa responsabilité civile sont souscrites à partir d'un programme qui pour le moment n'a pas connu un niveau de risque élevé. Si la Société était amenée à assumer un niveau de risque plus élevé, ses primes d'assurance pourraient être en augmentation sensible.

Risques liés à la commercialisation des actifs

La Société assure directement ou avec le recours à des tiers ayant la qualité d'agents immobiliers, la commercialisation des actifs immobiliers qu'elle détient ou qu'elle acquiert et en assume donc les risques de non commercialisation. La Société peut rencontrer des difficultés dans sa recherche de nouveaux locataires au niveau de loyers souhaité par elle. Les rendements locatifs des actifs qu'elle détient pourraient donc se trouver affectés par la capacité à commercialiser les locaux qui deviendront progressivement disponibles à la suite du départ de locataires existants. Cette vacance est susceptible d'avoir un impact sur les résultats de la Société.

Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers tertiaires

Les actifs immobiliers tertiaires sont limités en nombre et de ce fait, suivant l'état concurrentiel du marché, leur acquisition peut s'avérer plus ou moins difficile tant en termes de délai que de conditions de prix. Dès lors, la Société ne peut garantir que des opportunités d'acquisition se présenteront à elle à des conditions de marché satisfaisantes. Cette situation pourrait contraindre ou ralentir la stratégie de développement du patrimoine de la Société.

La Société pourrait par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ou si cela devait s'avérer nécessaire, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes, une partie de ses actifs immobiliers.

Risques liés à la réalisation de projets d'investissement menés par la Société

Dans le cadre de la valorisation de son portefeuille immobilier, de la rénovation ou des travaux à réaliser sur un certain nombre d'actifs immobiliers, la Société peut être amenée à réaliser des investissements ou des dépenses plus ou moins significatifs.

Ces investissements et ces dépenses sont susceptibles d'impacter, au moins à court terme, la capacité de croissance et les résultats de la Société.

Risques liés aux acquisitions

L'acquisition de biens immobiliers, et tout particulièrement de biens tertiaires, comporte un certain nombre de risques afférents à l'évaluation (i) du rendement locatif actuel et prévisionnel de tels actifs, (ii) des effets à court terme sur les résultats opérationnels de la Société, (iii) de la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (iv) des risques liés à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions (réglementaires, fiscaux, économiques, etc...). La Société ne peut en outre garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle procédera se révéleront durablement rentables.

La Société a recours aux services d'experts qualifiés et spécialistes reconnus pour l'ensemble des aspects techniques, juridiques, financiers et fiscaux relevant d'une acquisition immobilière. Le comité d'investissement de la Société est habilité à étudier chaque projet d'investissement immobilier significatif et les problématiques techniques et juridiques afférentes à ces projets.

Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Le portefeuille de la Société est évalué tous les six mois 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. Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS). L'approche de la valeur vénale est réalisée par CBRE, pour procéder aux évaluations des 16 actifs du patrimoine, en utilisant la méthode par le revenu (capitalisation des revenus de l'immeuble), la méthode par comparaison (comparaison avec les références du marché) et la méthode par l'actualisation de flux pour les actifs grevé d'un bail à construction et par DTZ Eurexi en retenant, pour les actifs constitutifs du portefeuille, s'agissant de biens d'investissement, la méthode par Discounted Cash Flow ainsi que la méthode par le rendement, avec recoupement par comparaison directe.

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 constituer des provisions pour dépréciation, 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'avérerait inférieure à la valeur nette comptable (méthode applicable aux comptes sociaux).

Des tests de sensibilité à ces risques ont été effectués et se trouvent au point VI-33 de l'annexe des comptes consolidés (cf Partie III – Informations Financières, *Annexes aux Comptes Consolidés*, point VI.33 Gestion des Risques).

Risques environnementaux et liés à la santé (amiante, légionelle, plomb, installations classées)

L'activité de la Société est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution (installations classées), l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation. Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus strictes, la Société pourrait enregistrer des dépenses supplémentaires.

Par ailleurs, en sa qualité de propriétaire de ces constructions, installations ou terrains, la Société pourrait voir engager sa responsabilité en cas de manquement à ses obligations.

Le Groupe est propriétaire d'immeubles comportant des installations classées telles que définies dans le tableau suivant :

Immeuble	Adresse	Type	Autorisation administrative	Exploitant
Rueil	250, route de l'Empereur 92500 Rueil-Malmaison	Station service Tour aérorefrigérante + groupe froid + Groupe électrogène + chaufferie	Déclaration	Locataire FPF
Tour Orion	10-14, rue de Vincennes 93150 Montreuil	Groupes-froids	Déclaration	Locataire
Cap La Rochette	72-74, av. Gambetta 93170 Bagnole	Imprimerie de la ville de Bagnole	Déclaration	Locataire
Linois	23, rue Linois 75015 Paris	Groupe froid et tour aérorefrigérante	Déclaration	FPF
Double pont	81-83, avenue Aristide Briand 93240 Stains	Cabine de peinture	Déclaration	FPF
Le Lancenet	8-10, rue des Lances 94310 Orly	Garage réparation	Déclaration	Locataire
Pantin	140, avenue Jean Lolive 93500 Pantin	Pompes à chaleurs	Déclaration	Locataire
Pereire	253, bd Pereire 75017 Paris	Tour aérorefrigérante, groupes froid et électrogène	Déclaration et Autorisation	Copropriété
Le Rond Point	7 bis, av. Roger Hennequin 78190 Trappes	Garage réparation	Déclaration	Locataire
Serience	30, av. Carnot 91300 Massy	Groupes froids	Déclaration	Copropriété
Caudron 14	14, rue des frères Caudron 78140 Vélizy	Groupes froids	Déclaration	FPF
Mercure 3	9-11, rue Robert de Flers 75015 Paris	Système de refroidissement tours aérorefrigérantes + groupes froids	Déclaration	FPF
Leclerc	54, avenue du général Leclerc 92100 Boulognes	Tour aérorefrigérante	Déclaration	FPF
Le Croizat	16-18, rue Ambroise Croizat 95100 Argenteuil	Cuves enterrées (peinture), stockage de métaux, alliages et climatisation	Déclaration	Locataire
Groupe	2, av. du groupe Manouchian 94400 Vitry-sur-Seine	Atelier mécanique véhicules	Déclaration	Locataire
Port Chatou	21, rue du Port 92000 Nanterre	Groupes froids et groupe électrogène	Déclaration et Autorisation	Locataire
Virtuel	4, rue de la Mare Blanche 77186 Noisiel	Stockage archives	Déclaration	Locataire
Decime	28, rue du Puits Dixmes 94320 Thiais	Stockage matériel informatique	Autorisation	Locataire

La Société est propriétaire d'immeubles comportant dans certains cas des matériaux contenant de l'amiante :

Immeuble	Adresse	Identification et matériaux	Mesures préconisées
Orion	10/14, rue de Vincennes 93100 Montreuil	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Cité Paradis	8, Cité Paradis 75010 Paris	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
La Belvilloise	19-21, rue Boyer 75020 Paris	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Cap La Rochette	72-74, av. Gambetta 93170 Bagnolet	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Le Balcon	281-283, bd John Kennedy 91100 Corbeil	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Linois	23, rue Linois 75015 Paris	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Double Pont	81-83, av. Aristide Briand 93240 Stains	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Pereire	253, bd Pereire 75017 Paris	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Sequoia	27, rue des Petites Ecuries 75010 Paris	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Caudron 14	14, rue des frères Caudron 78140 Vélizy	Non friable, conduit fibrociment en sous-sol dans local d'archives	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Mercury 3	9-11, rue Robert de Flers 75015 Paris	Non friable : cerclage poteaux dans l'escalier de service	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Cordon	29, rue Emile Cordon 93400 Saint-Ouen	Non friable : dalle + colle dans bureaux + conduit fibrociment cheminée +	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Le Ponant	19-29, rue Leblanc 75015 Paris	Non friable : bande de protection de calorifuge sur laine de roche à tous les	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Leclerc	54-56, avenue du Général 92100 Boulogne-Billancourt	Bande de protection de calorifuge pour réseau clim et cta	Prévoir le remplacement du calorifuge
Le Croizat	16-18, rue Ambroise Croizat 95100 Argenteuil	Non friable : conduits en fibrociment, dalles de sol et colle	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
		Bâtiment B : canalisations en fibrociment RDC + 1 ^{er} étage.	
Iris	55, route de Longjumeau 95100 Argenteuil	Non friable : dalles + colle + conduit fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Virtuel	4, rue de la mare blanche 77186 Noisiel	Non friable : conduits en fibrociment + dalles de sols + colle + clapets cf +	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux et prévoir un
Topaze	44-46, rue de Sèvres 92100 Boulogne	Non friable, conduits en fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Parc de la Croisée	209, avenue de la 93800 Epinay sur Seine	Non friable, couverture en fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Décime	28, rue du Puits Dixmes 94320 Thiais	non friable, conduits et joints de fenêtres	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Cordon 2	100-106, rue du Landy 93400 Saint-Ouen	non friables dalles de sols, conduits canalisations, gaines	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Rond Point	7, bis av. Roger Hennequin 78140 Velizy	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Mermoz	4, rue Jean Mermoz 91380 Chilly Mazarin	Non friable, colle et fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Jules Ferry	21-23, bd Jules Ferry 75011 Paris	Peinture goutelette verte présente sur l'ensemble des portes palières tous niveaux et sur la porte de cabine de l'ascenseur ; fibres d'amiante sur portes palières et porte ascenseur côté rue.	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Jemmapes	210, quai de Jemmapes 75010 Paris	Conduits, canalisations et équipements calorifuges avec bandes bitumineuse.	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux

Ces immeubles sont suivis et gérés conformément aux réglementations actuellement en vigueur.

Au regard de la réglementation, la Société n'a aucune obligation se traduisant par des dépenses supplémentaires par rapport à celles déjà prévues. Toute évolution de la réglementation relative aux contraintes environnementales pourrait engager la Société à effectuer des dépenses supplémentaires.

Risques liés aux systèmes d'information

La Société dispose d'un système d'informations organisé de façon à sécuriser la gestion, l'échange et la conservation des données la concernant. La Société réalise notamment des sauvegardes informatiques quotidiennes et mensuelles classiques et habituelles en la matière.

Un ensemble de modalités opérationnelles a été défini qui permet a priori, de limiter le risque de perte de données en cas d'incident majeur et de pouvoir ainsi assurer une continuité d'exploitation à bref délai.

La Société a notamment recours à un certain nombre de sous-traitants ou conseils dans des domaines sensibles, (juridique et informatique, principalement) de façon à dupliquer ou externaliser la gestion d'informations sensibles et assurer par ce biais une sauvegarde de ces données.

5.2.2 - Risques juridiques

Procédures judiciaires et d'arbitrage

Il n'existe pas d'autres procédures gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance qui est en suspens ou dont elle est menacée qui est susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

Risques liés à la réglementation applicable

Dans la conduite de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers tertiaires, la Société est tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes à son statut de SIIC de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, la construction et la maintenance de bâtiments, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux. Toute modification substantielle de cette réglementation est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme c'est habituellement le cas pour les propriétaires d'actifs tertiaires, la Société ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'avoir des répercussions pour la Société, en qualité de propriétaire, et pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

A ce jour, la Société respecte les diverses réglementations applicables à ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers tertiaires, et mène en outre ses activités dans le respect du cadre défini par le Code de déontologie des SIIC, adopté par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (SFIF).

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

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

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

Par ailleurs, concernant les cessions effectuées avant la date du 31 décembre 2011, l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports ou de cessions par des sociétés industrielles ou commerciales sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts représente une contrainte pour la Société.

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

A ce jour, la Société respecte les conditions requises par le régime SIIC.

5.2.3 - Risques de marché

Risques liés au niveau des taux d'intérêt

La valeur de marché des actifs et passifs de la Société est influencée généralement par le niveau des taux d'intérêts. Une forte volatilité des taux monétaires est de nature à impacter le bilan consolidé de la société, principalement au niveau des valorisations de marché qui sont retenues pour les actifs immobiliers mais également au niveau des actifs et passifs financiers de la société, principalement au travers des instruments de couverture de la dette bancaire. Les taux d'intérêts monétaires sont actuellement relativement bas avec une tendance à la stabilité au cours des prochains mois.

Cette évolution s'est traduite par une variation de valeur des instruments de couverture relativement modérée de 1,3 M€ seulement impactée principalement par l'achat de nouveaux contrats sur l'année et dont l'impact négatif sur les capitaux propres consolidés de la Société est de 12,6 M€ au 31 décembre 2011.

Toutefois, s'agissant d'instruments de couverture que la Société utilise sur la durée des crédits contractés et permettant de fixer le taux d'endettement variable de ces crédits à un niveau fixe, cet impact négatif sera progressivement repris dans le temps, indépendamment de l'évolution de la courbe des taux.

Tableau synthétique de l'exposition nette de la Société au risque de taux avant et après couverture :

En M€	Endettement bancaire à taux variable	Instruments de couverture de taux	Exposition nette après couverture
Part à moins d'un an	179,7	18,1	161,6
Part à plus d'un an et moins de 5 ans	11,4	169,7	-158,4
Part à plus de 5 ans	0,0	0,0	0,0
Total	191,0	187,8	3,2

La sous-couverture à moins d'un an et la surcouverture à plus d'un an s'expliquent par le reclassement de la partie à long terme des emprunts comportant une clause d'exigibilité anticipée en cas de changement de contrôle résultant de l'OPA.

De façon générale, une augmentation des taux d'intérêts, en particulier si elle s'avérait significative et durable, pourrait avoir un impact sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de rendement appliqués par le marché et les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage tertiaire sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts. En conséquence, une hausse significative des taux d'intérêts pourrait entraîner une baisse de valeur du patrimoine de la Société.

Une augmentation des taux d'intérêts se traduirait pour la Société par une augmentation de la valeur des instruments de couverture (swap de taux fixe contre taux variable) mis en place par la société et une baisse des taux d'intérêt aura l'effet inverse.

L'évolution des taux a également un impact sur la dette existante et future de la Société, suivant le type et la nature des instruments de couverture que la Société a pris.

La Société dispose au 31 décembre 2011 d'un endettement d'un montant brut de 261,1 M€. Cet endettement est principalement en taux variable, mais la Société a eu recours pour limiter la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts à des instruments de couverture de type swap de taux fixe contre taux variable sur la durée de ces crédits.

De ce fait, elle a considérablement réduit la sensibilité de sa dette au niveau des charges financières en figeant pour le futur le taux effectif applicable à cet endettement, au regard de l'Euribor 3 mois qui est le taux variable utilisé dans les crédits contractés.

La sensibilité du coût de la dette bancaire suivant le niveau de l'Euribor 3 mois est la suivante :

Année	1%	2%	3%	4%
2012	4,32%	4,42%	4,53%	4,63%
2013	4,26%	4,40%	4,54%	4,67%
2014	3,72%	4,03%	4,35%	4,66%
2015	4,17%	4,29%	4,42%	4,54%
2016	4,28%	4,35%	4,43%	4,50%

Par ailleurs, une hausse (ou baisse) des taux d'emprunt (taux de base + marge bancaire) pourrait se traduire par un coût de financement externe (charges financières des dettes bancaires ou obligataires) plus élevé (moins élevé) pour les futurs investissements.

La Société estime toutefois que sa stratégie d'acquisition ne sera pas fondamentalement remise en cause par une augmentation des taux d'intérêts qui resterait inférieure à 200 bp par rapport au niveau actuel.

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

Le détail des dettes financières au 31 décembre 2011 est donné aux points VI-19.2, VI-19.3, VI-19.4, VI-19.5, VI-19.6 de l'annexe des comptes consolidés (cf Partie III – Informations Financières, *Annexes aux Comptes Consolidés*).

Risque de liquidité

La Société estime ne pas être exposée à un risque de liquidité élevé du fait de ses opérations propres, celles-ci s'effectuant dans le respect des engagements contractuels avec des marges de sécurité élevées au regard des covenants signés. En conséquence, la Société, après avoir procédé à une revue de son risque de liquidité, considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

L'offre publique d'achat de PHRV a rendu exigible de manière anticipée un crédit bancaire syndiqué représentant environ 100 M€ au 31 décembre 2011. Conformément aux covenants de changement de contrôle, ce partenaire bancaire a fait connaître son intention de rendre exigible par anticipation sa contribution au financement de la Société. Dès le lancement de son opération, PHRV avait initié des démarches auprès de plusieurs établissements bancaires afin de refinancer le cas échéant les lignes de crédit dont le remboursement anticipé serait demandé. Ainsi, de nouveaux crédits vont être mis en place dès 2012, permettant notamment de rembourser ce crédit syndiqué avant la fin de l'exercice.

Risque de change

A la date de dépôt du Document de Référence, la Société réalise la totalité de son chiffre d'affaire dans la Zone Euro et paye la totalité de ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euro et n'est par conséquent pas exposée au risque de change.

Risque de volatilité du cours de bourse

Le cours des actions de la Société pourrait être volatil et pourrait être affecté par de nombreux événements touchant la Société, ses concurrents ou les marchés financiers en général. Le cours des actions de la Société pourrait ainsi fluctuer de manière sensible en réaction à des événements tels que :

- des variations des résultats financiers du Groupe ou de ceux de ses concurrents d'une période sur l'autre ;
 - l'annonce par la Société du non-renouvellement de baux significatifs ;
 - des annonces relatives à des modifications de l'équipe dirigeante ou des personnels clé du Groupe ;
 - de nouveaux développements concernant les activités du Groupe ; et
- l'annonce par la Société d'opérations de croissance externe.

Par ailleurs, les marchés financiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ont parfois été sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont admises aux négociations. Les fluctuations des marchés ainsi que la conjoncture économique peuvent affecter le cours des actions de la Société.

Risque sur actions

A la date de dépôt du Document de Référence, la Société ne détient pas de participations ou de valeurs mobilières de placement dans des sociétés cotées, à l'exception des actions d'autocontrôle qu'elle détient dans le cadre de la mise en œuvre du contrat de liquidité conclu avec la société Kepler Capital Market le 1^{er} novembre 2011. Elle n'est par conséquent pas exposée à un risque sur actions, à l'exception des fluctuations pouvant affecter son propre titre.

Des tests de sensibilité à ces risques ont été effectués et se trouvent au point VI-33 de l'annexe des comptes consolidés (cf Partie III – Informations Financières, *Annexes aux Comptes Consolidés*, point VI-33 Gestion des Risques).

5.2.4 - Assurances et couverture des risques

La Société a mis en œuvre une politique de couverture des principaux risques liés à son activité et continuera à appliquer la même politique dans le cadre du développement futur de son activité.

La police d'assurance souscrite par la Société auprès de la compagnie d'assurance AXA est une police d'assurance multirisque Immeuble, en vigueur depuis le 1er janvier 2007.

Cette police d'assurance couvre l'ensemble du patrimoine immobilier détenu par la Société et ses filiales, à l'exception des immeubles en copropriété pour lesquels l'assurance est prise par le syndic de copropriété pour le compte de l'ensemble des copropriétaires.

Cette police couvre également les bureaux du siège social de la Société.

Cette police couvre les bâtiments et les installations et matériels détenus par l'assuré contre les événements suivants :

- incendie, foudre, explosions et risques spéciaux, à concurrence de quarante-neuf millions neuf cent mille euros (49.900.000 €) ;
- Volet « Tous Risques Sauf », à concurrence de un million six cent quarante mille quatre cent soixante-dix euros (1.640.470 €) ;
- dommages électriques, à concurrence de cent soixante-quatorze mille neuf cent quatre-vingt-trois euros (174.983 €) ;
- vols et détériorations immobilières, à concurrence de trente-deux mille huit cent neuf euros (32.809 €) ;
- bris de glaces, à concurrence de quarante-trois mille sept cent quarante-six euros (43.746 €) ;
- bris de machine, à concurrence de quarante-trois mille sept cent quarante-six euros (43.746 €) ;
- inondations, refoulement des égouts, canalisations enterrées, cinq cent mille euros (500.000) chacun, à concurrence de cinq cent quarante-six mille huit cent vingt-trois euros chacun (546.823 €) ;
- honoraires d'experts (selon un barème) ;
- responsabilité civile propriétaire d'immeuble, à concurrence d'un montant global de quatre millions trois cent soixante-quatorze mille cinq cent quatre-vingt-sept euros (4.374.587. €) ;
- frais et pertes divers, dont pertes de loyers et/ou pertes d'usage, le montant global de capitaux garantis étant de trois millions deux cent quatre-vingt mille neuf cent quarante euros (3280.940 €) ;
- les recours des voisins et des tiers, le montant global de capitaux garantis étant de sept millions six cent cinquante-cinq mille cinq cent vingt-huit euros (7.655.528 €).

La Société dispose par ailleurs d'une assurance responsabilité civile et d'une couverture spécifique pour ses mandataires sociaux et administrateurs.

Par ailleurs, sa filiale SAGI IE, qui exerce également une activité d'administrateur de biens dispose d'une assurance spécifique en matière de responsabilité civile et de garanties financières souscrites auprès de CGAIM, conformément à la loi Hoguet, portant sur les activités de transaction et de gestion immobilière.

5.2.5 - Gestion des risques

Les principaux risques auxquels la Société est exposée sont le risque d'investissement, le risque de taux et le risque locatif. Ces risques ont vocation à être contrôlés d'une part, en ce qui concerne le risque d'investissement, par le comité d'investissement et d'autre part, en ce qui concerne les risques locatif et de taux, par le comité d'audit et des risques (voir ci-dessus Partie II, paragraphe 3.2.3).

Le comité d'investissement compte notamment, parmi ses missions, la maîtrise du risque d'investissement, dans la mesure où son rôle est d'étudier tout projet significatif d'acquisition, ainsi que ses implications financières et économiques, et le comité d'audit et des risques a notamment pour mission de surveiller le contrôle interne et les principaux risques financiers de la Société.

6. Capital et actionnariat du Groupe

6.1 - Informations relatives au capital

Modifications du capital social

Le tableau ci-dessous indique l'évolution du capital social de la Société depuis sa constitution.

DATE	OPÉRATION	NOMBRE D' ACTIONS CONCERNÉES	VALEUR NOMINALE DES ACTIONS (EN EUROS)	MONTANT NOMINAL DE LA VARIATION DU CAPITAL (EN EUROS)	PRIME D'EMISSION, D'APPORT OU DE FUSION (EN EUROS)	MONTANT CUMULE DU CAPITAL SOCIAL (EN EUROS)	NOMBRE CUMULÉ D' ACTIONS
19 décembre 1997	Constitution de la Société	2.500	15,24 € (100 F)	38.112,25 € (250.000 F)	0	38.112,25 € (250.000 F)	2.500
31 décembre 1997	Augmentation de capital	1.165.000	15,24 € (100 F)	17.766.250 € (116.500.000 F)	0	17.800.000 € (116.750.000 F)	1.167.500
3 mai 2005	Réduction de capital	0	11,22 €	4.700.000 €	0	13.100.000 €	1.167.500
31 mai 2005	Acquisition de la totalité des actions composant le capital de la Société par SAS Holding Wilson 250	0	11,22 €	0	0	13.100.000 €	1.167.500
8 juillet 2005	Regroupement d'actions	0	50 €	0	0	13.100.000 €	262.000
8 novembre 2005	Augmentation de capital en numéraire	117.724	50 €	5.886.200 €	6.713.799,72 €	18.986.200 €	379.724
26 mars 2007	Augmentation de capital en numéraire	770.000	50 €	38.500.000 €	61.600.000 €	57.486.200 €	887.724
26 mars 2007	Augmentation de capital réservée en numéraire	201.922	50 €	10.096.100 €	16.153.760 €	67.582.300 €	909.646
10 avril 2007	Clause d'extension	115.500	50 €	5.775.000 €	14.437.500 €	73.357.300 €	1.467.146
30 avril 2007	Remboursement des OSRA – Augmentation de capital différée	338.452	50 €	16.922.600 €	19.088.692,8 €	90.279.900 €	1.805.598
12 décembre 2008	Réduction de capital	(92 000)	50 €	(4.600.000 €)	(5 068 280 €)	85.679.900 €	1.713.598
12 décembre 2008	Augmentation de capital par incorporation d'une prime d'émission	10.000	50 €	500.000 €	(500 000 €)	86.179.900 €	1.723.598

16 décembre 2009	Augmentation de capital par incorporation d'une prime d'émission	8 400	50 €	420 000 €	(420 000 €)	86 599 900 €	1 731 998
16 décembre 2010	Augmentation de capital par incorporation d'une prime d'émission	7 884	50 €	394 200 €	(394 200 €)	86 994 100 €	1 739 882
23 mars 2011	Augmentation de capital à la suite de l'exercice de 760 BSA (prix d'exercice : 110 €/action)	76	50 €	3.800 €	4 560 €	86 997 900 €	1 739 958
16 décembre 2011	Augmentation de capital par incorporation d'une prime d'émission	3 100	50 €	155 000 €	(155 000 €)	87 152 900 €	1 743 058
16 décembre 2011	Exercice de 29.650 BSA 2010 – Augmentation de capital différée	2 965	50€	148 250 €	177 900 €	87 301 150 €	1 746 023
12 janvier 2012	Remboursement de 272.556 OSRA 2006 – Augmentation de capital différée	272 556	50 €	13 627 800 €	15 372 158 €	100 928 950 €	2 018 579
12 janvier 2012	Exercice de 120 BSA 2010 – Augmentation de capital différée	12	50 €	600 €	720 €	100 929 550 €	2 018 591

6.2 - Actionnariat du Groupe

Principaux actionnaires

Le tableau ci-dessous a pour objet d'illustrer la répartition du capital social des actionnaires détenant plus de 5 % avant dilution à la date des 31 décembre 2009, 2010 et 2011 :

Principaux actionnaires	31 décembre 2009		31 décembre 2010		31 décembre 2011	
	Nombre de titres	% du capital	Nombre de titres	% du capital	Nombre de titres	% du capital
Predica	256 362	14,8%	256 362	14,7%	256 362	14,7%
Cofitem - Cofimur	214 770	12,4%	214 770	12,3%	322 270	18,5%
Forum European Realty Income	209 237	12,1%	209 237	12,0%	0	0,0%
Sas Holding Wilson 250	183 908	10,6%	183 908	10,6%	183 908	10,5%
Neuflize Vie	53 846	3,1%	53 846	3,1%	53 846	3,1%
PHRV		0,0%		0,0%	371 737	21,3%
Autocontrôle	42 003	2,4%	48 488	2,8%	94 113	5,4%
Dirigeants mandataires sociaux*	7 252	0,4%	12 772	0,7%	17 740	1,0%
Autres actionnaires	764 620	44,1%	760 499	43,7%	446 047	25,5%
Total	1 731 998	100,0%	1 739 882	100,0%	1 746 023	100,0%

La Société détenait au 31 décembre 2011, 94 113 de ses propres actions d'une valeur nominale de 50 € chacune et valorisées à son bilan pour une valeur nette comptable de 9,5 M€.

(*) Nombre d'actions détenues à l'assemblée générale de chaque année respective.

Franchissements de seuils et déclarations d'intention

(i) Franchissement de seuils déclarés à la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011

> Par courrier électronique du 4 avril 2011, les sociétés Cofitem-Cofimur et PHRV ont déclaré un franchissement à la hausse respectivement des seuils de 15% pour Cofitem-Cofimur qui détenait, au 31 mars 2011, 322 270 actions soit 18,52% du capital et des droits de vote de la Société et de 5% pour PHRV qui détenait à cette date 101 737 actions soit 5,85% du capital et des droits de vote de la Société. Ces deux sociétés ont également déclaré agir de concert, franchissant de ce fait le seuil de 20% du capital, avec une détention totale les concernant de 424 007 actions soit 24,37% du capital et des droits de vote de la Société.

Le 7 octobre 2011, PHRV a déposé auprès de l'AMF un projet d'Offre publique d'achat.

> Par télécopie du 30 novembre 2011, la société P.H.R.V. a déclaré à la Société que par acquisition d'actions hors marché réalisée par P.H.R.V, le concert formé par Cofitem-Cofimur et PHRV a franchi à la hausse, en date du 30 novembre 2011, le seuil de 25 % du capital et des droits de vote de la Société, et détenir, de concert, 490 005 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 28,16 % du capital et des droits de vote de la Société.

> Par télécopie du 1er décembre 2011, la société P.H.R.V. a déclaré à la Société avoir franchi à la hausse en date du 1^{er} décembre 2011, le seuil de 10 % du capital et des droits de vote de la Société, et détenir 191 737 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 11,02 % du capital et des droits de vote de la Société.

> Par courrier du 6 décembre 2011, reçu le 7 décembre 2011, la société AXA Invesment Managers S.A. a déclaré à la Société avoir franchi à la baisse en date du 30 novembre 2011, le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société, et détenir 57 089 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 3,28 % du capital et des droits de vote de la Société.

> Par télécopie du 20 décembre 2011, la société P.H.R.V. a déclaré à la Société avoir franchi à la hausse en date du 16 décembre 2011, les seuils de 15 et 20 % du capital et des droits de vote de la Société, et détenir 371 737 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 21,36 % du capital et des droits de vote de la Société.

> Par télécopie du 20 décembre 2011, la société P.H.R.V. a déclaré à la Société que par acquisition d'actions réalisée par P.H.R.V, le concert formé par Cofitem-Cofimur et PHRV a franchi à la hausse, en date du 16 décembre 2011, les seuils de 30 % et du tiers du capital et des droits de vote de la Société, et détenir, de concert, 694 007 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 39,82 % du capital et des droits de vote de la Société.

(i) Franchissement de seuils déclarés à la Société depuis le 1^{er} janvier 2012

> Par courrier électronique du 25 janvier 2012, la société PREDICA a déclaré à la Société avoir franchi à la baisse, en date du 19 janvier 2012, les seuils de 10 et 5 % du capital et des droits de vote de la Société, et ne plus détenir d'actions FONCIERE PARIS FRANCE ni de droits de vote de la Société.

> Par télécopie du 7 février 2012, la société P.H.R.V, à la suite de l'OPA qu'elle avait initiée, a déclaré à la Société avoir franchi à la hausse en date du 7 février 2012, les seuils de 25 %, 30 %, un tiers, 50 % et deux tiers du capital et des droits de vote de la Société, et détenir 1 373 589 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 68,05 % du capital et des droits de vote de la Société.

> Par télécopie du 7 février 2012, la société P.H.R.V. a déclaré à la Société qu'à la suite de l'OPA initiée par P.H.R.V, le concert formé par Cofitem-Cofimur et PHRV a franchi à la hausse, en date du 7 février 2012, les seuils de 50 % et des deux tiers du capital et des droits de vote de la Société, et détenir, de concert, 1 695 859 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 84,01 % du capital et des droits de vote de la Société.

> Par télécopie du 9 février 2012, la société Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC) a déclaré à la Société, suite à l'OPA initiée par P.H.R.V, avoir franchi à la hausse, en date du 8 février 2012, le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société, et détenir, 127 013 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 6,29 % du capital et des droits de vote de la Société.

> Par télécopie du 9 février 2012, la société PHRV a déclaré à la Société, qu'à la suite de l'OPA qu'elle avait initiée, le concert formé par Cofitem-Cofimur et PHRV a franchi à la baisse, en date du 8 février 2012, le seuil des deux

tiers du capital et des droits de vote de la Société, et détenir, 1 028 645 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 50,96 % du capital et des droits de vote de la Société.

> Par télécopie du 9 février 2012, la société PHRV a déclaré à la Société, qu'à la suite de l'OPA qu'elle avait initiée, PHRV a franchi à la baisse, en date du 8 février 2012, les seuils des deux tiers et de 50 % du capital et des droits de vote de la Société, et détenir, 706 375 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 34,99 % du capital et des droits de vote de la Société.

> Par courrier recommandé du 14 février 2012 reçu le 17 février, le groupe COVEA a déclaré à la Société, avoir, par l'intermédiaire de ses filiales (GMF Vie, MMA Vie, MAAF Vie, MAAF Assurances SA, Harwanne, Assistance Protection juridique, La Sauvegarde, La Garantie Mutuelle des Fonctionnaires, Cité Européenne et Fidelia Assistance), franchi à la hausse, en date du 8 février 2012, les seuils du vingtième, du dixième et des trois vingtièmes et du cinquième du capital et des droits de vote de la Société, et détenir, 453 492 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 22,47 % du capital et des droits de vote de la Société.

> Par courrier reçu le 15 mars 2012, complété par un courrier reçu le 19 mars, la société de groupe d'assurance mutuelle Covéa, a déclaré avoir franchi en hausse, le 12 mars 2012, indirectement, par l'intermédiaire des sociétés qu'elle contrôle, les seuils de 25% du capital et des droits de vote de la Société et détenir 598 892 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 29,67% du capital et des droits de vote de la Société.

Actionnariat et détenteurs de titres donnant accès au capital au 28 mars 2012

Lors de l'Assemblée Générale des actionnaires de Foncière Paris France, qui s'est tenue le 28 mars 2012, le Conseil d'administration a été renouvelé afin de refléter le nouvel actionnariat de la société.

A la date du 28 mars 2012, l'actionnariat de la société se compose comme suit :

Principaux actionnaires			
Actionnaires	Nombre de titres	% du capital	% des droits de vote
PHRV	706 375	34,99%	36,70%
Groupe Covéa	598 892	29,67%	31,12%
Cofitem - Cofimur	322 270	15,97%	16,75%
Foncière des 6ème et 7ème Arrondissements de Paris	150 293	7,45%	7,81%
Autocontrôle	94 113	4,66%	0,00%
Le Conservateur	90 909	4,50%	4,72%
Autres actionnaires	55 739	2,76%	2,90%
Total	2 018 591	100,00%	100,00%

Le tableau ci-dessous présente la liste des détenteurs d'obligations subordonnées remboursables en actions correspondant aux émissions 2006 et 2010 qui restent à rembourser à la date du 16 avril 2012 et la dilution qui en résulte dès lors qu'elles seront remboursées :

Actionnaire	Nombre d'actions détenues avant remboursement des obligations en actions	Pourcentage du capital social et des droits de vote avant remboursement des obligations en actions	Nombre d'actions suite au remboursement des osra 2006 en actions	Nombre d'actions suite au remboursement des osra 2010 en actions	Nombre total d'actions détenues dans le capital après remboursement des obligations en actions	Pourcentage du capital social détenus après remboursement des obligations en actions
PHRV	706 375	34,99%		366 217	1 072 592	34,43%
Groupe Covéa	598 892	29,67%	47 932	406 889	1 053 713	33,82%
Cofitem-Cofimur	322 270	15,97%		90 909	413 179	13,26%
Foncière des 6ème et 7ème	150 293	7,45%	140 037	39 119	329 449	10,57%
Le Conservateur	90 909	4,50%			90 909	2,92%
Autocontrôle	94 113	4,66%			94 113	3,02%
Autres actionnaires	55 739	2,76%		5 954	61 693	1,98%
TOTAL	2 018 591	100,00%	187 969	909 088	3 115 648	100,00%

Le nombre d'actions qui seront issues du remboursement en actions des OSRA émises représentent à ce jour 54,3 % du nombre d'actions composant le capital de la Société.

La dilution résultant du remboursement en actions de l'intégralité des OSRA est de 35 %, ce qui signifie qu'un actionnaire détenant 1 % du capital avant remboursement des OSRA détiendrait 0,65 % après remboursement de la totalité des OSRA.

Le tableau ci-dessous présente la liste des porteurs de bons de souscription d'actions émis en 2005 et en 2010 décrits ci-après Partie 4, paragraphe 2.2.2 et le nombre d'actions potentielles auxquelles ils donnent droit.

	nombre total de bons de souscription 2005 détenus	nombre total de bons de souscription 2010 détenus	Actions pouvant être créées à partir de BSA 2005	Actions pouvant être créées à partir de BSA 2010	Total des actions pouvant être créées
PHRV	277 174	1 010 777	277 174	101 077	378 251
Groupe Covéa	122 826	418 558	122 826	41 855	164 681
Cofitem-Cofimur		214 770	0	21 477	21 477
Foncière des 6ème et 7ème			0	0	0
Le Conservateur			0	0	0
Autocontrôle		4 274	0	427	427
Autres actionnaires		53 089	0	5 308	5 308
Total	400 000	1 701 468	400 000	170 144	570 144

Les BSA émis en 2005 pourront être exercés dès lors que la Société détiendra à son bilan consolidé des actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières pour une valeur nette comptable supérieure à différents seuils de déclenchements de 300, 400, 500, 600 et 700 millions d'euros. Chaque BSA 2005 donne droit à la création d'une action de la Société au prix de 94.86€ jusqu'au 31/12/2013.

Les BSA émis en 2010 sont exerçables dès leur émission jusqu'au 23 décembre 2013. 10 BSA 2010 donnent droit à la création d'une action de la Société au prix de 110 €.

Le tableau ci-dessous présente la liste des porteurs de bons de souscription d'actions de la Société. Dans l'hypothèse où chaque porteur exercerait la totalité des bons de souscription d'actions qu'il détient à ce jour, le pourcentage du capital détenu à terme par chaque porteur serait :

	nombre total de bons de souscription 2005 détenus	nombre total de bons de souscription 2010 détenus	Actions pouvant être créées à partir de BSA 2005	Actions pouvant être créées à partir de BSA 2010	Total des actions pouvant être créées	Pourcentage du capital détenu après exercice de l'intégralité des bons de souscription d'actions
PHRV	277 174	1 010 777	277 174	101 077	378 251	8,1%
Groupe Covéa	122 826	418 558	122 826	41 855	164 681	3,5%
Cofitem-Cofimur		214 770	0	21 477	21 477	0,5%
Foncière des 6ème et 7ème			0	0	0	0,0%
Le Conservateur			0	0	0	0,0%
Autocontrôle		4 274	0	427	427	0,0%
Autres actionnaires		53 089	0	5 308	5 308	0,1%
Total	400 000	1 701 468	400 000	170 144	570 144	12,3%

Le tableau ci-dessous présente le nombre total d'actions diluées :

Actionnaire	Nombre total d'actions détenues dans le capital après remboursement des obligations en actions	Nombre d'actions pouvant être créées à partir des BSA	Nombre d'actions gratuites attribuées non émises	Nombre total d'actions diluées	Pourcentage du capital social détenus après remboursement des obligations en actions	Pourcentage des droits de vote détenus après remboursement des obligations en actions
PHRV	1 072 592	378 251		1 450 843	39,15%	40,17%
Groupe Covéa	1 053 713	164 681		1 218 394	32,88%	33,74%
Cofitem-Cofimur	413 179	21 477		434 656	11,73%	12,04%
Foncière des 6ème et 7ème	329 449	0		329 449	8,89%	9,12%
Le Conservateur	90 909	0		90 909	2,45%	2,52%
Autocontrôle	94 113	427		94 540	2,55%	0,00%
Autres actionnaires	61 693	5 308	20 214	87 215	2,35%	2,41%
TOTAL	3 115 648	570 144	20 214	3 706 006	100,00%	100,00%

Impact dilutif au 31 décembre 2011 des actions à émettre résultant des actions gratuites et des BSA.

La Société précise que son ANR par action, sur la base d'un capital théorique prenant en compte le nombre d'actions existantes, le nombre d'actions qui résulteraient du remboursement en actions des OSRA, le nombre d'actions qui résulterait des émissions d'actions gratuites attribuées et non encore émises au 31 décembre 2011 et les BSA attribués en 2005 et 2010 s'établirait à :

- 138,75 € par action pour l'ANR EPRA ;
- 135,26 € par action pour l'ANR EPRA triple net.

6.3 - Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

6.3.1 - Politique de distribution des dividendes

La Société a historiquement distribué une partie significative de son bénéfice net comptable, généralement supérieure à 90%.

Elle entend poursuivre une politique de distribution conséquente, en respectant les règles minimales relatives au régime fiscal des SIIC, à savoir schématiquement, 85% des résultats issus de l'activité locative et 50% des plus-values réalisées.

Concernant l'exercice 2011, le résultat distribuable au titre de cet exercice dans les comptes sociaux permet d'assurer la distribution d'un coupon de 6,25€ par action, en hausse par rapport au dividende distribué au titre de l'exercice 2010 (5,75€ par action). L'assemblée générale du 28 mars 2012 a approuvé cette résolution.

Le nouvel actionnariat a l'intention de poursuivre une politique de développement du patrimoine de la société assurant la valorisation de l'action ainsi que le versement d'un dividende régulier. La politique de distribution de dividendes de la Société continuera d'être déterminée par ses organes sociaux en fonction des capacités, de la

situation financière et des besoins financiers de la Société et de ses filiales et en conformité avec ses obligations résultant de son statut de SIIC.

6.3.2 - Tableau de distribution des dividendes sur les trois derniers exercices

L'assemblée générale du 28 mars 2012 a voté la distribution d'un dividende par action issu du résultat de l'exercice de 6,25€, soit un montant de l'ordre de 12,28 M€ environ.

Il a été versé, au titre des 3 derniers exercices, les dividendes suivants :

- 5.684.723,52 € pour l'exercice clos le 31 décembre 2010,
- zéro € pour l'exercice clos le 31 décembre 2009 ;
- 9.237.327 € pour l'exercice clos le 31 décembre 2008.

6.4 - Opérations afférentes aux titres de la Société

Acquisition par la Société de ses propres actions

La gestion d'opérations portant sur les actions de la Société s'est poursuivie tout au long de l'exercice 2011 dans le cadre du contrat de liquidité autorisé par l'assemblée générale des actionnaires le 23 mars 2011.

A compter du 10 octobre 2011, la Société est intervenue directement sur ses propres titres dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale des actionnaires du 23 mars 2011. L'AMF ayant considéré que cette intervention posait certaines questions quant à l'application de l'article 232-15 de son Règlement Général, celle-ci a fait suspendre la cotation des titres de la Société le 26 octobre 2011. La Société, ayant suspendu ses interventions, la cotation des titres a repris le lendemain à la demande de l'AMF.

A la date du 31 décembre 2011, la Société détient 94 113 actions propres, soit 5,4 % de son capital, dont 51 240 actions affectées au fonctionnement d'un contrat de liquidité confié à un intermédiaire financier.

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société en date du 28 mars 2012 a autorisé le Conseil d'administration à mettre en œuvre un programme de rachat d'actions (cf Partie II, Section 1, Sous-Section 7 – *Assemblées Générales*)

6.5 - Informations diverses

Existence de restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions en application de l'article L.233-11 du Code de commerce Néant.

Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci : Néant.

Mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier : Néant.

Accord entre actionnaires dont la Société a connaissance et pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote : Néant.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Les statuts stipulent qu'en cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

Les modifications directes ou indirectes des statuts sont décidées ou autorisées par les assemblées générales extraordinaires des actionnaires de la Société.

Pouvoirs du Conseil d'administration pour l'émission ou le rachat d'actions : Cf. Annexe 1 – Tableau récapitulatif des délégations de compétence.

Accords conclus par la Société qui seront modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société : Néant.

Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou les salariés s'ils démissionnent ou s'ils sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Une indemnité de départ égale à 18 mois de salaire a été prévue dans les contrats de travail de certains cadres de la société en cas de démission suite à un changement des mandataires sociaux intervenant lui-même après prise de contrôle de la société par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert, ainsi qu'en cas de licenciement autre que pour faute grave ou lourde, ou inaptitude.

Délégations de compétence et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital accordées par l'assemblée générale des actionnaires de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011

Les délégations de compétence et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital accordées par l'assemblée générale des actionnaires de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 sont récapitulées dans le tableau figurant en Annexe 1 du présent rapport.

Opérations des dirigeants sur les titres de la Société

Les dirigeants n'ont pas opéré de transaction significative sur les titres de la société au cours de l'exercice 2011.

Par décision du Conseil d'administration du 16 décembre 2010, faisant suite à l'attribution d'actions gratuites décidée lors du conseil d'administration du 16 décembre 2009, les trois dirigeants mandataires sociaux de la Société se sont vus remettre le nombre d'actions gratuites suivant :

- Jean Paul Dumortier : Président Directeur Général : 680 actions ;
- Patrick Beghin : Directeur Général Délégué : 580 actions ;
- Didier Brethes : Directeur Général Délégué : 580 actions.

Prises de participation et de contrôle

Néant.

(cf plus généralement, pour la description des offres publiques intervenues au cours de l'exercice, cf Partie II, Section 1, Sous-section 1.2 – *Evénements Post-Clôture*)

Actions auto détenues par la Société

Le nombre d'actions auto détenues par la Société au 31 décembre 2011 était de 94.113 au cours moyen unitaire pondéré de 100,98 €, représentant 5,4 % de son capital.

7. Assemblées Générales

7.1 – Assemblée Générale du 8 décembre 2011

Une assemblée générale des actionnaires de la Société s'est tenue le 8 décembre 2011.

Le texte des résolutions et le résultat du vote sont indiqués ci-après.

TEXTE DES RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution

Poursuite des opérations de rachat effectuées dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

Prend acte que le programme de rachat d'actions a été autorisé par l'assemblée générale ordinaire du 23 mars 2011,

Prend acte de ce que, lors de la réunion du conseil d'administration du 12 septembre 2011, les administrateurs ont décidé, dans le cadre d'un plan stratégique, de mettre en œuvre la délégation octroyée lors de ladite assemblée et

autorisé la Société à conclure tout accord à cet effet, dans la limite d'un montant de douze millions d'euros (12.000.000 €),

Prend acte que le prix maximum de rachat a été fixé à 105 € avec faculté de le porter à 110 €, sous réserve d'une nouvelle décision du Conseil d'administration,

Prend acte de ce que les opérations de rachat effectuées entraînent dans les objectifs visés aux termes de la septième résolution de l'assemblée générale du 23 mars 2011 précitée,

Déclare que la mise en œuvre du programme de rachat, décidée indépendamment de l'offre publique en cours, est intervenue dans l'intérêt de la Société,

Autorise, en tant que de besoin, la Société à reprendre, sans délai, la mise en œuvre du programme de rachat et à donner toute instruction à cet effet, notwithstanding l'existence d'une offre publique portant sur les titres de la Société, en ce compris l'offre publique d'achat en cours à la date des présentes ;

Décide de porter à 117 € le prix maximum de rachat des actions de la Société ;

Rappelle que cette augmentation du prix maximum de rachat des actions s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L.233-32 III du Code de commerce.

Cette résolution a été adoptée.

Deuxième résolution

Approbation des engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de commerce et du Rapport spécial des Commissaires aux comptes, relatifs à Monsieur Jean-Paul Dumortier

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

Constate qu'il lui a été fait lecture du Rapport spécial prévu par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, statuant sur les engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de commerce pris en faveur de Monsieur Jean-Paul Dumortier,

Constate que cette résolution s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article 233-32 I du Code de commerce,

Approuve ces engagements et le rapport qui leur est consacré en application de l'article L.225-38 du Code de commerce.

Cette résolution a été rejetée.

Troisième résolution

Approbation des engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de commerce et du Rapport spécial des Commissaires aux comptes, relatifs à Monsieur Didier Brethes

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

Constate qu'il lui a été fait lecture du Rapport spécial prévu par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, statuant sur les engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de commerce pris en faveur de Monsieur Didier Brethes,

Constate que cette résolution s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L.233-32 I du Code de commerce,

Approuve ces engagements et le rapport qui leur est consacré en application de l'article L.225-38 du Code de commerce.

Cette résolution a été rejetée.

Quatrième résolution

Approbation des engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de commerce et du Rapport spécial des Commissaires aux comptes, relatifs à Monsieur Patrick Beghin

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

Constate qu'il lui a été fait lecture du Rapport spécial prévu par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, statuant sur les engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de commerce pris en faveur de Monsieur Patrick Beghin,

Constate que cette résolution s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L.233-32 I du Code de commerce,

Approuve ces engagements et le rapport qui leur est consacré en application de l'article L.225-38 du Code de commerce.

Cette résolution a été rejetée.

TEXTE DES RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Cinquième résolution

Délégation de compétence au conseil d'administration de procéder à l'émission à titre gratuit de bons d'offre

L'assemblée générale extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes,

Constate que cette résolution s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L.233-32 I du Code de commerce,

Délègue au conseil d'administration sa compétence à l'effet (i) de procéder, en une ou plusieurs fois, à l'émission et à l'attribution gratuites à tous les actionnaires de la Société ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre publique de bons soumis au régime des articles L.233-32 II et L.233-33 du code de commerce et permettant à chacun de souscrire, à des conditions préférentielles, une ou plusieurs actions ordinaires de la Société, (ii) d'en fixer les termes (en ce compris les conditions et le prix d'exercice de ces bons), et plus généralement (iii) de prendre toutes mesures nécessaires au maintien des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital dans les conditions prévues par la loi et, le cas échéant, les contrats d'émission desdites valeurs mobilières ;

Décide, que le montant nominal total de l'augmentation de capital susceptible de résulter de l'exercice de ces bons ne saurait excéder trente-cinq millions d'euros (35.000.000 €) et le nombre maximal de bons qui pourraient être ainsi émis ne saurait excéder le nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date d'émission desdits bons,

Décide que la présente délégation ne pourra être utilisée qu'en période d'offre publique visant la Société (en ce compris la période d'offre actuelle consécutive au dépôt par la société PHRV de son offre publique d'acquisition sur les actions, les OSRA et les BSA émis par la Société),

Décide que le conseil d'administration aura tout pouvoir pour mettre en œuvre, dans les conditions prévues par la loi, la présente délégation et, de manière générale, à l'effet de procéder à toute formalité nécessaire,

Décide que la présente délégation prendra effet à l'issue de la présente assemblée et est consentie pour une durée de 18 mois à compter de ce jour.

Cette résolution a été adoptée.

Sixième résolution

Réduction de capital d'un montant nominal maximum de vingt-deux millions cinq cent mille euros (22.500.000 €) par voie de rachat par la Société de ses propres actions suivi de l'annulation des actions rachetées, et autorisation donnée au conseil d'administration à l'effet de formuler une offre publique de rachat auprès de tous les actionnaires, de mettre en œuvre la réduction de capital puis d'en arrêter le montant définitif

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, conformément aux dispositions des articles L.225-204 et L.225-207 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes :

- **Constate** que cette résolution s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L.233-32 I du Code de commerce,

- **Autorise** le Conseil d'administration de la Société à faire racheter par la société un nombre maximum de quatre cent cinquante mille (450.000) de ses propres actions en vue de leur annulation entraînant une réduction de capital social d'un montant nominal maximum de vingt-deux millions cinq cent mille euros (22.500.000 €) ;
- **Autorise** à cet effet le Conseil d'administration de la Société à formuler auprès de tous les actionnaires une offre de rachat par la société d'un nombre maximum de quatre cent cinquante mille (450.000) de ses propres actions dans le cadre d'une offre publique de rachat d'actions, dont le dépôt interviendra dès que possible, faite conformément aux dispositions légales et réglementaires et plus généralement à effectuer toute démarche dans ce contexte, notamment auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) ;
- **Fixe** à 117 euros le prix de rachat de chaque action acquise auprès des actionnaires dans le cadre de l'offre publique de rachat d'actions, soit un montant de 52.650.000 euros maximum pour l'opération ;
- **Décide** que les actions rachetées seront annulées, avec tous les droits qui leur sont attachés, y compris le droit au bénéfice de l'exercice en cours, le jour du rachat.

En outre, l'assemblée générale confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires, en vue de réaliser la réduction de capital susvisée et notamment pour :

- arrêter le montant définitif de la réduction de capital au vu des résultats de l'offre publique de rachat d'actions, procéder pour chaque actionnaire vendeur à la réduction proportionnelle du nombre d'actions présentées excédant la limite du montant de la réduction de capital, ou réduire le capital à due concurrence des actions achetées, conformément aux dispositions de l'article R.225-155 du Code de commerce ;
- imputer la différence entre la valeur de rachat des actions acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat d'actions, et la valeur nominale des actions annulées (sous réserve des ajustements nécessaires pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou d'autres droits donnant accès au capital), sur les postes prime d'émission, *de fusion, et d'apport*, ou encore *réserves statutaires et facultatives* et, de manière générale, sur tout poste de réserve dont la société a la libre disposition ;
- en cas d'opposition des créanciers, prendre toute mesure appropriée, constituer toute sûreté ou exécuter toute décision de justice ordonnant la constitution de garanties ou le remboursement de créances ;
- procéder à la modification corrélative des statuts ;
- et d'une façon générale, faire tout ce qui sera nécessaire, prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités utiles à la réalisation de l'autorisation conférée par la présente résolution.

Cette résolution a été adoptée.

Septième résolution

Pouvoirs

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extrait des présentes pour remplir toutes les formalités de droit.

Cette résolution a été adoptée.

7.2 – Assemblée Générale du 28 mars 2012

L'assemblée générale annuelle des actionnaires de la Société s'est tenue le 28 mars 2012 et a voté à la majorité ou à l'unanimité des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, l'ensemble des résolutions suivantes :

TEXTE DES RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et quitus aux administrateurs

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration et des rapports des Commissaires aux comptes,

approuve les comptes sociaux annuels, soit le bilan, le compte de résultat et l'annexe comptable arrêtés le 31 décembre 2011, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports,

donne, en conséquence, pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, quitus de leur gestion à tous les administrateurs.

Deuxième résolution

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration,

approuve la proposition du Conseil d'administration, et

décide, après avoir constaté que les comptes font apparaître un bénéfice net comptable de quatorze millions seize mille et sept cent soixante-dix-huit euros et soixante centimes (14.016.778,60 €), de l'affecter comme suit :

- la somme de sept cent mille huit cent trente-huit euros et quatre-vingt-treize centimes (700.838,93 €), provenant du bénéfice net comptable de l'exercice 2011 est affectée à la réserve légale ;
- la somme restant disponible du bénéfice net de l'exercice 2011, soit treize millions trois cent quinze mille neuf cent trente-neuf euros et soixante-sept centimes (13.315.939,67 €), est affectée à la distribution d'un dividende de 6,25€ par action existante (calcul effectué hors titres en autocontrôle sur la base de 1.924.478 actions), soit un dividende global de douze millions vingt-sept mille neuf cent quatre-vingt-sept euros et cinquante centimes (12.027.987,50 €). Ces derniers chiffres seront ajustés en fonction du nombre exact d'actions en autocontrôle au moment de la distribution du dividende le 30 avril 2012.
- le solde, soit la somme de un million deux cent quatre-vingt-sept mille neuf cent cinquante-deux euros et dix-sept centimes (1.287.952,17 €), est affecté au compte de report à nouveau.

Au cours des trois exercices précédents, les montants des dividendes versés au titre de l'affectation des résultats de la Société, ont été de :

- 5.684.723,52 € pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 ;
- néant pour l'exercice clos le 31 décembre 2009 ;
- 9.237.327 € pour l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Troisième résolution

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

connaissance prise du rapport de gestion du groupe du Conseil d'administration ainsi que du rapport sur les comptes consolidés établi par le Commissaire aux comptes,

approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 tels qu'ils lui ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, et faisant apparaître un bénéfice net consolidé de quatre-vingt millions neuf cent soixante-quinze mille huit cent trente-huit euros et quatre-vingt-dix-neuf centimes (80.975.838,99 €).

Quatrième résolution

Conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce et statuant sur ce rapport,

approuve les termes du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce.

Cinquième résolution

Fixation des jetons de présence devant être alloués au Conseil d'administration

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration,

décide de fixer le montant global annuel des jetons de présence alloués au Conseil d'administration à la somme de quatre-vingt mille euros (80.000€),

décide que le montant global annuel de jetons de présence fixé ci-dessus sera celui applicable pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée,

rappelle que, conformément à l'article L.225-45 du Code de commerce, il appartient au Conseil d'administration de répartir le montant global annuel de jetons de présence entre ses membres.

Sixième résolution

Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, et notamment celles des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, du Règlement n°2273/2003 de la Commission Européenne, de l'article 451-3 du Code Monétaire et Financier, des articles 241-1 à 241-6 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, des instructions AMF n°2005-06 et n°2005-07 en date du 22 février 2005 et des décisions de l'Autorité des marchés financiers en date du 22 mars 2005 et du 1^{er} octobre 2008 relatives à l'acceptation de pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers,

connaissance prise du rapport du Conseil d'administration,

autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à acquérir sur le marché ou hors marché ses propres actions et vendre tout ou partie des actions ainsi acquises dans les conditions et selon les modalités présentées ci-dessous.

Objectifs du programme de rachat

Dans le respect des textes visés ci-dessus, les opérations réalisées par le Conseil d'administration en vertu de la présente autorisation pourront être effectuées à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur, et notamment en vue de réaliser les objectifs suivants :

- animation du marché ou de la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissements, agissant de manière indépendante, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie AMAFI du 23 septembre 2008 reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- mise en œuvre de tous plans d'options d'achat d'actions attribuées à des salariés ou mandataires sociaux dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce ;
- attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- remises ou échanges de titres, lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- achat d'actions pour conservation et remise ultérieure en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe ;
- annulation de tout ou partie des actions ainsi rachetées dans les limites fixées par la loi, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale de la vingt huitième résolution de l'assemblée générale extraordinaire dans les termes qui y sont indiqués ou d'une autorisation de même nature.

Modalités de rachat

L'acquisition, la cession et le transfert de ces actions pourront être effectués, à tout moment, y compris en période d'offre publique, en une ou plusieurs fois, sur le marché ou de gré à gré, par tous moyens autorisés, notamment par voie d'acquisition ou de cession de bloc, ou par recours à des mécanismes optionnels ou de titres ou contrats dérivés, conformément à la réglementation applicable et aux modalités définies par l'Autorité des marchés financiers.

La part maximale du capital pouvant être transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions.

Prix maximum d'achat et nombre maximum de titres rachetés

Le prix unitaire d'achat correspond au cours des actions de la Société et le nombre maximum d'actions pouvant être rachetées à 10 % du capital social.

Le nombre d'actions et les prix indiqués ci-dessus seront ajustés en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes, d'attribution d'actions gratuites, de division ou de regroupement d'actions, d'amortissement ou de réduction de capital, de distribution de réserves ou autres actifs et de toutes autres opérations portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximal que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions ne pourra excéder dix-neuf millions d'euros (19.000.000 €).

Financement du programme

Les rachats d'actions seront financés par les ressources propres de la Société ou par voie d'endettement à court et moyen terme pour les besoins excédentaires.

Durée du programme de rachat

La présente autorisation est donnée pour une durée maximale de dix-huit (18) mois à compter de la date de la présente assemblée. Elle pourra, le cas échéant, être utilisée, y compris en période d'offre d'achat ou d'échange dans les limites légales et réglementaires applicables.

La présente autorisation prive d'effet, pour la partie non utilisée et pour la période non écoulée, l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société du 23 mars 2011 dans sa septième résolution.

En vue d'assurer l'exécution de cette résolution, tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, aux fins notamment :

- de décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- d'effectuer par tout moyen l'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions, y compris par des opérations optionnelles ou par des opérations sur des titres/ ou contrats dérivés ;
- de conclure avec un prestataire de services d'investissements un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie AMAFI reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- d'effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des marchés financiers relatives au programme de rachat visé ci-avant ; et
- de remplir toutes autres formalités ou de conclure tous autres accords à cet effet et, plus généralement, de faire le nécessaire aux fins de mettre en œuvre le programme de rachat visé ci-avant.

Septième résolution

Constatation de la démission de Monsieur Jean-Paul Dumortier de ses fonctions d'administrateur

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

constate la démission de Monsieur Jean-Paul Dumortier de ses fonctions d'administrateur de la Société effective à l'issue de la présente assemblée générale.

* * *

Une fois la démission de Monsieur Jean-Paul Dumortier constatée, l'assemblée a désigné Monsieur François Thomazeau, en qualité de président de séance, ce dernier étant invité par Monsieur Jean-Paul Dumortier, à poursuivre l'assemblée et à soumettre au vote des actionnaires, les résolutions qui suivent.

* * *

Huitième résolution

Constatation de la démission de Monsieur Didier Brethes
de ses fonctions d'administrateur

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

constate la démission de Monsieur Didier Brethes de ses fonctions d'administrateur de la Société effective à l'issue de la présente assemblée générale.

Neuvième résolution

Constatation de la démission de Madame Constance de Poncins
de ses fonctions d'administrateur

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

constate la démission de Madame Constance de Poncins de ses fonctions d'administrateur de la Société effective à l'issue de la présente assemblée générale.

Dixième résolution

Constatation de la démission de Monsieur Bernard Maillet
de ses fonctions d'administrateur

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

constate la démission de Monsieur Bernard Maillet de ses fonctions d'administrateur de la Société effective à l'issue de la présente assemblée générale.

Onzième résolution

Constatation de la démission de Monsieur Serge Bayard
de ses fonctions d'administrateur

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

constate la démission de Monsieur Serge Bayard de ses fonctions d'administrateur de la Société effective à l'issue de la présente assemblée générale.

Douzième résolution

Constatation de la démission de Madame Evelyn Chow
de ses fonctions d'administrateur

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

constate la démission de Madame Evelyn Chow de ses fonctions d'administrateur de la Société effective à l'issue de la présente assemblée générale.

Treizième résolution

Constatation de la démission de Monsieur Barthélémy Raynaud
de ses fonctions d'administrateur

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales

ordinaires,

constate la démission de Monsieur Barthélémy Raynaud de ses fonctions d'administrateur de la Société effective à l'issue de la présente assemblée générale.

Quatorzième résolution

Constatation de la démission de Madame Tinka Kleine de ses fonctions d'administrateur

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

constate la démission de Madame Tinka Kleine de ses fonctions d'administrateur de la Société effective à l'issue de la présente assemblée générale.

Quinzième résolution

Constatation de la démission de Monsieur Pieter Haasbroek de ses fonctions d'administrateur

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

constate la démission de Monsieur Pieter Haasbroek de ses fonctions d'administrateur de la Société effective à l'issue de la présente assemblée générale.

Seizième résolution

Constatation de la démission de la société PREDICA SA de ses fonctions d'administrateur

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

constate la démission de la société PREDICA SA, de ses fonctions d'administrateur de la Société effective à l'issue de la présente assemblée générale.

Dix-septième résolution

Nomination de Monsieur François Thomazeau en qualité d'administrateur

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

décide de nommer Monsieur François Thomazeau né le 7 juin 1949 à Neuilly-sur-Seine (92200) demeurant 5 rue Molitor, 75016 Paris, en qualité d'administrateur pour une durée de quatre (4) années qui prendra fin avec l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Dix-huitième résolution

Nomination de Madame Sophie Beuvaden en qualité d'administrateur

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

décide de nommer Madame Sophie Beuvaden née le 1^{er} avril 1957 à Romilly-sur-Seine (10100) demeurant 14 rue Alfred de Vigny, 75008 Paris, en qualité d'administrateur pour une durée de quatre (4) années qui prendra fin avec l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Dix-neuvième résolution

Nomination de Monsieur Olivier Riché en qualité d'administrateur

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

décide de nommer Monsieur Olivier Riché né le 30 septembre 1955 à Neuilly-sur-Seine (92200) demeurant 47 rue de Verneuil, 75007 Paris, en qualité d'administrateur pour une durée de quatre (4) années qui prendra fin avec l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Vingtième résolution

Nomination de la société PHRV
en qualité d'administrateur

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

décide de nommer la société Paris Hôtels Roissy Vaugirard ("PHRV") dont le siège social est situé 43 rue Saint Dominique, 75007 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n°394 386 635, en qualité d'administrateur pour une durée de quatre (4) années qui prendra fin avec l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Vingt et unième résolution

Nomination de la société Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris
en qualité d'administrateur

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

décide de nommer la société Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris dont le siège social est situé 209 rue de l'Université, 75007 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 389 857 707, en qualité d'administrateur pour une durée de quatre (4) années qui prendra fin avec l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Vingt-deuxième résolution

Nomination de la société GMF Vie
en qualité d'administrateur

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

décide de nommer la société GMF Vie dont le siège social est situé 76 rue de Prony, 75017 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n 315 814 806, en qualité d'administrateur pour une durée de quatre (4) années qui prendra fin avec l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Vingt-troisième résolution

Nomination de la société Allianz Vie en qualité d'administrateur

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

décide de nommer la société Allianz Vie dont le siège social est situé 87 rue de Richelieu, 75002 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 340 234 962, en qualité d'administrateur pour une durée de quatre (4) années qui prendra fin avec l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Vingt-quatrième résolution

Nomination des Associations Mutuelles Le Conservateur en qualité d'administrateur

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

décide de nommer les Associations Mutuelles Le Conservateur dont le siège social est situé 59 rue de la Faisanderie, 75781 Paris Cedex 16, immatriculée sous le numéro Siret 775 687 619 00012, en qualité

d'administrateur pour une durée de quatre (4) années qui prendra fin avec l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Vingt-cinquième résolution

Nomination de Monsieur Luc Guinefort
en qualité d'administrateur

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

décide de nommer Monsieur Luc Guinefort né le 22 février 1947 à Paris (75013) demeurant 4 rue Seveste, 75018 Paris, en qualité d'administrateur pour une durée de quatre (4) années qui prendra fin avec l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

TEXTE DES RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Vingt-sixième résolution

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles de l'article L.225-129-2 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

1°) délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de procéder, immédiatement ou à terme, à l'augmentation du capital de la Société, par émission avec maintien du droit préférentiel de souscription, en France ou à l'étranger, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera :

a) d'actions (à l'exclusion d'actions de préférence),

b) de bons (lesquels pourront être attribués gratuitement) ou autres valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, donnant accès immédiatement ou à terme, par quelque moyen que ce soit à une quotité du capital social de la Société (à l'exclusion de valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence) ou donnant droit à l'attribution de titres de créance;

2°) prend acte et décide en tant que de besoin que, conformément aux dispositions de l'article L.225-132 du Code de commerce, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit ;

3°) décide de fixer ainsi qu'il suit le montant maximal des émissions qui pourraient être décidées par le Conseil d'administration en vertu de la présente délégation de compétence :

- a) le montant nominal maximal de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, par l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital social de la Société, en vertu de la présente délégation de compétence, est fixé à cent millions d'euros (100.000.000 €), sans tenir compte des ajustements susceptibles d'être procédés conformément à la législation applicable ; à ce titre, à ce montant global s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu des vingt septième, vingt neuvième et quarante résolutions ci-dessous s'imputera sur le plafond susmentionné ;
- b) le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence est fixé à cent cinquante millions d'euros (150.000.000 €), (ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ayant cours légal ou en toute unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies), étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société qui pourraient être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu des vingt septième et vingt neuvième résolutions ci-dessous s'imputera sur le plafond susmentionné ;

4°) **prend acte** du fait que, dans le cadre de la présente délégation de compétence, le Conseil d'administration aura la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible qui s'exercera proportionnellement aux droits des actionnaires et dans la limite de leurs demandes ;

5°) **prend acte** du fait que, dans le cadre de la présente délégation de compétence, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra, dans les conditions prévues par la loi, et notamment l'article L.225-134 du Code de commerce, et dans l'ordre qu'il déterminera, utiliser l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

- limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'augmentation décidée ; ou
- répartir librement tout ou partie des valeurs mobilières non souscrites, et/ou
- offrir au public tout ou partie des valeurs mobilières émises non souscrites ;

6°) **décide** que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et dans les limites fixées par la présente résolution, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :

- arrêter les conditions et modalités de la ou des émissions, et en particulier:
 - fixer le prix d'émission des actions ou autres valeurs mobilières émises ou à émettre,
 - arrêter les modalités de libération des souscriptions, étant entendu que celle-ci pourra intervenir par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société,
 - déterminer les dates et modalités d'émission, la nature et la forme des valeurs mobilières à créer, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières émises donnant accès, immédiatement ou à terme au capital de la Société, pendant un délai maximum de trois (3) mois,
- prendre toute mesure utile, conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations contractuelles applicables, à l'effet de préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société,
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,

- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier des valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés,
 - constater la réalisation de l'émission, modifier en conséquence les statuts de la Société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et de la réglementation en vigueur ;
- 7°) **prend acte**, conformément aux dispositions de l'article L.233-32 du Code de commerce, qu'il ne pourra être fait usage de la présente délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société, que si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre ;
- 8°) **prend acte** que dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente délégation de compétence, le Conseil d'administration rendra compte à l'assemblée générale de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment celles de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce ;
- 9°) **fixe** à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale la durée de validité de la présente délégation ;
- 10°) **prend acte** que la présente délégation prive d'effet, pour la partie non utilisée et pour la période non écoulée, la délégation accordée par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de la Société du 23 mars 2011 dans sa seizième résolution.

Vingt-septième résolution

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription et par le biais d'une offre au public de titres financiers, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société
L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles de l'article L.225-129-2 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration :

- 1°) **délègue** au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de procéder, immédiatement ou à terme, à l'augmentation du capital de la Société par émission avec suppression du droit préférentiel de souscription et par le biais d'une offre au public de titres financiers, en France ou à l'étranger, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera :
- a) d'actions (à l'exclusion d'actions de préférence),
 - b) de bons ou autres valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, donnant accès immédiatement ou à terme, par quelque moyen que ce soit à une quotité du capital social de la Société (à l'exclusion de valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence) ou donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- 2°) **décide** de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou autres valeurs mobilières qui pourront être émises en vertu de la présente délégation de compétence ;
- 3°) **décide** que le Conseil d'administration pourra, conformément aux dispositions de l'article L.225-135 alinéa 2 du Code de commerce, conférer aux actionnaires un délai de priorité de souscription sur tout ou partie des émissions d'actions ou d'autres valeurs mobilières réalisées en vertu de la présente délégation de compétence, dans le délai et les conditions qu'il fixera, étant précisé que ce délai, en cas de mise en œuvre, sera d'une durée minimale de trois (3) jours de bourse, conformément aux dispositions de l'article R.225-131 du Code de commerce ;
- 4°) **prend acte** et **décide** en tant que de besoin que, conformément aux dispositions de l'article L.225-132 du Code de commerce, la présente délégation emporte de plein droit au profit des titulaires de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit ;

- 5°) **décide** que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-136 du Code de commerce et de l'article R.225-119 du Code de commerce, le prix d'émission des actions ou autres valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation de compétence sera déterminé par le Conseil d'administration dans les conditions suivantes :
- dans la limite de 10 % du capital social par an, le prix d'émission sera fixé par le Conseil d'administration étant précisé que le Conseil d'administration pourra décider d'appliquer à ce prix d'émission une décote maximale fixée par la présente assemblée à 10%,
 - au-delà de la limite de 10 % du capital social par an prévu ci-dessus, le prix d'émission sera fixé par le Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article R.225-119 du Code de commerce (ancien article 155-5 du décret du 23 mars 1967), qui dispose que le prix d'émission est au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote n'excédant pas 5%,
- 6°) **décide** que le Conseil d'administration pourra utiliser la présente délégation de compétence à l'effet de procéder à l'émission d'actions ou autres valeurs mobilières :
- à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société dans les conditions prévues à l'article L.225-148 du Code de commerce,
 - dans la limite de 10 % du capital de la Société, à l'effet de rémunérer des apports en nature qui seraient consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L.225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
- 7°) **décide** de fixer ainsi qu'il suit le montant maximal des émissions qui pourraient être décidées par le Conseil d'administration en vertu de la présente délégation de compétence :
- a) le montant nominal maximal de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, par l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital social de la Société en vertu de la présente délégation de compétence, est fixé à cent millions euros (100.000.000 €), sans tenir compte des ajustements susceptibles d'être procédés conformément à la législation applicable ; à ce titre notamment, à ce montant global s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond fixé à la vingt sixième résolution ci-dessus,
 - b) le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence est fixé à cent millions euros (100.000.000 €), (ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ayant cours légal ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies), étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société qui pourraient être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond fixé à la vingt sixième résolution ci-dessus ;
- 8°) **décide** que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et dans les limites fixées par la présente résolution, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :
- arrêter les conditions et modalités de la ou des émissions, et en particulier :
 - fixer, dans les limites prévues par la présente résolution, le prix d'émission des actions ou autres valeurs mobilières émises ou à émettre,
 - arrêter les modalités de libération des souscriptions, étant entendu que celle-ci pourra intervenir par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société,

- déterminer les dates et modalités d'émission, la nature et la forme des valeurs mobilières émises, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,
 - prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières émises donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société pendant un délai maximum de trois mois,
 - prendre toute mesure utile, conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations contractuelles applicables, à l'effet de préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société,
 - à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
 - d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier des valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés,
 - constater la réalisation de l'émission, modifier en conséquence les statuts de la Société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et de la réglementation en vigueur ;
- 9°) **prend acte**, conformément aux dispositions de l'article L.233-32 du Code de commerce, qu'il ne pourra être fait usage de la présente délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société, que si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre ;
- 10°) **prend acte** que dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente délégation de compétence, le Conseil d'administration rendra compte à l'assemblée générale de l'utilisation des autorisations conférées dans la présente résolution conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment celles de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce ;
- 11°) **fixe** à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale la durée de validité de la présente délégation ;
- 12°) **prend acte** que la présente délégation prive d'effet, pour la partie non utilisée et pour la période non écoulée, la délégation accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 23 mars 2011 dans sa dix-septième résolution.

Vingt-huitième résolution

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles de l'article L.225-209 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes,

- 1°) **décide** d'autoriser le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il appréciera, par annulation d'actions que la Société pourrait acheter dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions décidé par la Société,
- 2°) **décide**, que la durée durant laquelle la présente délégation pourra être utilisée par le Conseil d'administration sera de dix-huit (18) mois à compter de la date de la présente assemblée,
- 3°) **précise** que, conformément à la loi, la réduction de capital ne pourra porter sur plus de 10% du capital social par périodes de vingt-quatre (24) mois,
- 4°) **donne** les pouvoirs les plus larges au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour arrêter les modalités des annulations d'actions, imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves ou

primes, pour apporter aux statuts les modifications découlant de la présente autorisation et pour accomplir toutes formalités nécessaires,

- 5°) **prend acte** que la présente délégation prive d'effet, pour la partie non utilisée et pour la période non écoulée, la délégation accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 23 mars 2011 dans sa vingt quatrième résolution.

Vingt-neuvième résolution

Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions de la Société aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions sur les sociétés commerciales et notamment celles des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes,

- 1°) **autorise** le Conseil d'administration à procéder, en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié ou de certaines catégories d'entre eux ainsi que des mandataires sociaux définis par la loi, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société ;
- 2°) **décide** que le Conseil d'administration déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions ainsi que les conditions, les critères d'attribution des actions ainsi que toute disposition spécifique relative au statut des actions attribuées et à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
- 3°) **décide** que les actions attribuées gratuitement en vertu de la présente autorisation ne pourront représenter plus de 4 % du capital social de la Société au jour de la décision d'attribution des actions gratuites par le Conseil d'administration ;
- 4°) **décide** de fixer à trois millions d'euros (3.000.000 €) le montant nominal maximal global de la ou des augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la présente autorisation, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente autorisation s'imputera sur le plafond fixé à la vingt sixième résolution ci-dessus ;
- 5°) **prend acte** que les actions seront attribuées définitivement à leurs bénéficiaires au terme d'une période d'acquisition, et devront être conservées par ces derniers pendant une durée minimale, ces période et durée étant fixées par le Conseil d'administration et ne pouvant être inférieures à celles fixées par les dispositions légales en vigueur au jour de la décision du Conseil d'administration, étant toutefois précisé que l'attribution des actions gratuites, avant le terme de la période d'acquisition, interviendra en cas d'invalidité du bénéficiaire en application de l'article L.225-197-1 I alinéa 5 nouveau du Code de commerce ;
- 6°) **autorise** le Conseil d'administration, en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, à réaliser une ou plusieurs augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes pour procéder à l'émission gratuite d'actions au profit des bénéficiaires desdites actions et **prend acte** que la présente autorisation emporte, en application de l'article L.225-197-1 I alinéa 4 nouveau du Code de commerce, de plein droit renonciation corrélatrice des actionnaires au profit des attributaires d'actions gratuites à émettre ;
- 7°) **décide** que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre, dans les limites et conditions fixées par la présente résolution, la présente autorisation et notamment à l'effet de :
- déterminer si les actions attribuées gratuitement seront des actions existantes ou à émettre,
 - déterminer l'identité des bénéficiaires,
 - arrêter les autres modalités et conditions des attributions gratuites d'actions et notamment :
 - fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles il sera procédé aux attributions gratuites d'actions,

- déterminer, le cas échéant, les critères d'attribution ainsi que le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux, les conditions et modalités d'attribution des actions, et en particulier la période d'acquisition et la période de conservation des actions ainsi attribuées,
 - procéder, le cas échéant, pendant la période d'acquisition, aux ajustements du nombre d'actions attribuées gratuitement en fonction des éventuelles opérations sur le capital de la Société de manière à préserver les droits des bénéficiaires,
 - fixer en cas d'attribution d'actions à émettre, le montant et la nature des réserves, bénéfiques et primes à incorporer au capital, constituer, en cas d'attribution d'actions à émettre, la réserve indisponible par prélèvement sur les postes de bénéfices, primes ou de réserves, constater toute augmentation de capital réalisée en exécution de la présente autorisation, modifier les statuts en conséquence et, d'une manière générale prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires consécutives à la réalisation de ladite attribution d'actions gratuites ;
- 8°) **prend acte**, conformément aux dispositions de l'article L.233-32 du Code de commerce, qu'il ne pourra être fait usage de la présente autorisation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société, que si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la Société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre ;
- 9°) **fixe** à une durée de trente-huit (38) mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de la présente autorisation ;
- 10°) **rappelle** que le Conseil d'administration informera chaque année l'assemblée générale des actionnaires des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution ;
- 11°) **rappelle** que le Conseil d'administration devra étendre la période de conservation pour les dirigeants, soit en leur interdisant de céder, avant la cessation de leurs fonctions, les actions qui leur sont attribuées gratuitement, soit en fixant la quantité de ces actions qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions. Le Conseil d'administration informera également l'assemblée générale annuelle des actionnaires des durées fixées pour les périodes de conservations des actions gratuites attribuées à un ou plusieurs dirigeants.
- 12°) **prend acte** que la présente délégation prive d'effet, pour la partie non utilisée et pour la période non écoulée, la délégation accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 23 mars 2011 dans sa vingt cinquième résolution.

Trentième résolution

Modification des articles 12.2 et 12.3 des statuts de la Société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

décide de modifier l'article 12 des Statuts

(i) en remplaçant la rédaction actuelle de l'article 12.2 par la rédaction suivante :

«Elle est également tenue de déclarer, à l'occasion du franchissement des seuils des dixièmes, trois vingtième, cinquième ou du quart du capital ou des droits de vote, les objectifs qu'elle a l'intention de poursuivre au cours des douze mois à venir, dans les conditions légales et règlementaires. La déclaration est adressée à la Société et à l'Autorité des Marchés Financiers dans le délai prévu par la loi. »

(ii) en remplaçant la rédaction actuelle du second alinéa de l'article 12.3 par la rédaction suivante :

«A défaut de déclaration par l'actionnaire franchissant les seuils des dixièmes, trois vingtième, cinquième ou du quart du capital ou des droits de vote, les objectifs qu'il a l'intention de poursuivre au cours des douze mois à venir, l'actionnaire défaillant est privé des droits de vote attachés aux titres excédant la fraction qui aurait dû être déclarée pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. »

Trente et unième résolution

Ajout d'un cinquième alinéa à l'article 13 des statuts de la Société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

décide d'ajouter un cinquième alinéa à l'article 13 rédigé ainsi qu'il suit :

« Nul ne peut être nommé Administrateur s'il est âgé de plus de soixante-dix (70) ans. Si l'Administrateur en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office. »

Trente-deuxième résolution

Modification de l'article 15 des statuts de la Société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

décide de modifier la rédaction actuelle de l'article 15 par la rédaction suivante :

« Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président. Le Directeur Général ou, lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un tiers au moins des administrateurs peuvent demander au Président, qui est lié par cette demande, de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Les convocations sont faites par tout moyen et même verbalement.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption de l'arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et l'établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante. »

Trente-troisième résolution

Modification du troisième alinéa de l'article 16 des statuts de la Société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

décide de modifier la rédaction actuelle du troisième alinéa de l'article 16 par la rédaction suivante :

«Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur peut se faire communiquer par le président ou le directeur général tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission ».

Trente-quatrième résolution

Suppression du quatrième alinéa de l'article 17.1 des statuts de la Société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

décide de supprimer le quatrième alinéa de l'article 17.1 mentionnant une obligation de statuer tous les deux ans sur les modalités d'exercice de la direction générale.

Trente-cinquième résolution

Suppression du quatrième alinéa de l'article 17.2 des statuts de la Société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

décide de modifier la rédaction actuelle du troisième alinéa de l'article 17.2 par la rédaction suivante :

« Nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de plus de soixante-dix (70) ans. Lorsque le Directeur Général atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office. »

Trente-sixième résolution

Suppression du quatrième alinéa de l'article 17.3 des statuts de la Société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

décide de modifier la rédaction actuelle du troisième alinéa de l'article 17.3 par la rédaction suivante :

« La limite d'âge est fixée à soixante-dix (70) ans. Lorsqu'un Directeur Général Délégué atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office. »

Trente-septième résolution

Suppression de l'article 18 des statuts de la Société et constatation de la fin des fonctions du censeur

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

décide de supprimer l'article 18 des Statuts mentionnant la possibilité de procéder à la nomination de censeurs; cette résolution entraînant la fin des fonctions du censeur actuellement en fonction.

L'assemblée générale décide, par ailleurs, de réserver ledit article 18.

Trente-huitième résolution

Modification de l'article 23.4 des statuts de la Société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

décide de modifier la rédaction de l'actuel article 23.4 par la rédaction suivante :

« Tout actionnaire a le droit, sur justification de son identité, de participer aux Assemblées générales, en y assistant personnellement, en retournant un bulletin de vote par correspondance ou en désignant un mandataire.

Cette participation est subordonnée à l'enregistrement comptable des titres soit dans les comptes des titres nominatifs tenus par la Société soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, dans les délais et conditions prévus par la réglementation en vigueur. Dans le cas des titres au porteur, l'enregistrement comptable des titres est constaté par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité.

La date ultime du retour des bulletins de vote par correspondance est fixée par le Conseil d'administration et communiquée dans l'avis de réunion publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Dans toutes les Assemblées générales, le droit de vote attaché aux actions comportant un droit d'usufruit est exercé

par l'usufruitier.

Si le Conseil d'administration le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, la retransmission publique de l'intégralité de l'Assemblée par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication et télétransmission y compris Internet est autorisée. Le cas échéant, cette décision est communiquée dans l'avis de réunion publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Tout actionnaire pourra également, si le Conseil d'administration le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, participer au vote par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication et télétransmission y compris Internet dans les conditions prévues par la réglementation applicable au moment de son utilisation. En cas d'utilisation d'un formulaire électronique, la signature de l'actionnaire pourra prendre la forme soit d'une signature sécurisée, soit d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache pouvant notamment consister en un identifiant et un mot de passe. Le cas échéant, cette décision est communiquée dans l'avis de réunion publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO). »

Trente-neuvième résolution

Renumérotation des anciens articles 19 à 29 en articles 18 à 28

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

décide de renuméroter :

- (i) l'ancien article 19 des statuts de la Société en nouvel article 18, chaque sous-section de cet article étant renuméroté en conséquence ;
- (ii) l'ancien article 20 des statuts de la Société en nouvel article 19 ;
- (iii) l'ancien article 21 des statuts de la Société en nouvel article 20 ;
- (iv) l'ancien article 22 des statuts de la Société en nouvel article 21 ;
- (v) l'ancien article 23 des statuts de la Société en nouvel article 22, chaque sous-section de cet article étant renuméroté en conséquence ;
- (vi) l'ancien article 24 des statuts de la Société en nouvel article 23 ;
- (vii) l'ancien article 25 des statuts de la Société en nouvel article 24 ;
- (viii) l'ancien article 26 des statuts de la Société en nouvel article 25 ;
- (ix) l'ancien article 27 des statuts de la Société en nouvel article 26 ;
- (x) l'ancien article 28 des statuts de la Société en nouvel article 27 ;
- (xi) l'ancien article 29 des statuts de la Société en nouvel article 28.

Le reste des statuts de la Société est inchangé.

Quarantième résolution

Augmentation de capital par l'émission d'actions réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers

*L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles des articles L.225-129-6 et L.225-138-1 du Code de commerce et de l'article L.3332-18 du Code du travail, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, **décide** de réserver aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise mis en place par la Société, une augmentation du capital social en numéraire aux conditions prévues aux articles L.3332-18 et suivants du Code du travail.*

*En cas d'adoption de la présente résolution, l'assemblée générale **décide** de procéder, dans un délai maximum de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée, à une augmentation de capital d'un montant nominal d'un million d'euros (1.000.000 €) (étant précisé que ce montant s'imputera sur le plafond fixé à la vingt sixième résolution ci-dessus) qui sera réservée aux salariés adhérent audit plan et réalisée conformément aux dispositions de l'article L.3332-18 du Code du travail et L.225-138-1 du Code de commerce.*

L'assemblée générale constate que ces décisions entraînent renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des salariés auxquels l'augmentation du capital est réservée.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration pour déterminer les autres conditions et modalités de l'augmentation de capital, et notamment à l'effet de:

- fixer et arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions,
- fixer le prix d'émission des actions dans les conditions prévues à l'article L.3332-18 du Code du travail,
- arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre,
- constater la réalisation de l'augmentation de capital, modifier en conséquence les statuts de la Société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et la réglementation en vigueur.

TROISIEME PARTIE : INFORMATIONS FINANCIERES

1. Comptes consolidés

I - Bilan consolidé au 31 décembre 2011

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2011	31.12.2010
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles	7	1 454	41
Immobilisations corporelles	8	230	248
Immeubles en cours de construction	9	6 412	12 812
Immeubles de placement	9	664 660	616 900
Instruments financiers dérivés	16	18	71
Actifs financiers non courants	10	483	521
Total actifs non courants		673 257	630 593
Actifs courants :			
Immeubles sous promesse ou mandat de vente	9	10 800	1 760
Créances clients	11	4 126	4 469
Autres actifs courants	12	12 909	9 511
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	41 927	67 662
Total actifs courants		69 762	83 402
TOTAL ACTIF		743 019	713 995

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2011	31.12.2010
Capitaux propres :			
Capital		87 301	86 994
Primes		77 225	85 871
Autres réserves		70 491	48 123
Titres d'autocontrôle		-9 504	-4 668
Réévaluation des instruments financiers		-12 593	-11 302
Résultat part du groupe		80 976	22 785
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de FPF	14	293 896	227 803
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales			
Total des capitaux propres		293 896	227 803
Passifs non courants :			
Obligations remboursables en actions (OSRA)	15	148 410	148 312
Part à long terme des dettes financières	15	72 389	259 135
Dépôts de garantie	17	8 203	7 799
Provisions	18	200	182
Impôts différés			277
Instruments financiers dérivés	16	12 959	11 858
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)		79	
Autres passifs non courants			
Total passifs non courants		242 240	427 563
Passifs courants :			
Part à court terme des emprunts et dettes financières	15	188 725	32 840
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	15	963	1 210
Dettes d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC)		40	
Dettes sur immobilisations	19	4 757	9 565
Autres passifs courants	20	12 398	15 014
Total passifs courants		206 882	58 629
TOTAL PASSIF		743 019	713 995

II - Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2011

Période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2011

En milliers d'euros	Notes	31.12.2011	Comptes Pro forma 31.12.2010	31.12.2010 Publié
Revenus locatifs		51 767	48 722	31 922
Produits et charges locatives	22	-4 964	-3 528	-2 328
Autres produits et charges sur immeubles		1 337	963	963
Revenus nets des immeubles		48 140	46 157	30 557
Autres produits de l'activité		1 967		
Achats consommés				
Charges de personnel		-5 002	-4 243	-2 833
Charges externes		-3 885	-2 767	-1 907
Impôts et taxes		-283	-236	-161
Dotation aux amortissements et provisions		-500	-681	-656
Autres produits et charges d'exploitation		-153	-64	-63
Résultat opérationnel courant		40 285	38 166	24 937
Résultat des cessions d'immeubles de placement	9	6 587		
Variation de la juste valeur des immeubles	9	52 760	7 658	7 658
Ecart d'acquisition SAGI		90	-1 244	-1 244
Résultat opérationnel		99 722	44 580	31 351
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		617	499	499
Coût de l'endettement financier brut		-19 438	-11 671	-9 065
Coût de l'endettement financier net	23	-18 821	-11 172	-8 566
Autres produits et charges financiers				
Charge ou produit d'impôt	24	75	-1 876	
Résultat net		80 976	31 532	22 785
Dont part des actionnaires de FPF		80 976	31 533	22 785
Dont part revenant aux actionnaires minoritaires des filiales				
Résultat par action en euros (Part des actionnaires de FPF)	25	43,25	18,74	13,54
Résultat dilué par action en euros (Part des actionnaires de FPF)	25	28,49	15,14	11,14

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

En milliers d'euros	Notes	31.12.2011	Comptes Pro forma 31.12.2010	31.12.2010 Publié
Résultat de la période		80 976	31 533	22 785
Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture	16.1	-1 291	-226	-226
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-1 291	-226	-226
Résultat global		79 685	31 307	22 559
- Dont part des actionnaires de FPF		79 685	31 306	22 558
- Dont part revenant aux actionnaires minoritaires dans les filiales				

IV - Tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2011

En milliers d'euros	Notes	31.12.2011	31.12.2010
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		80 976	22 785
Dotations nettes aux amortissements et provisions		319	90
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		-52 676	-7 631
Charges calculées (actions gratuites, écart acquisition)		544	1 746
Résultat sur cessions d'actifs		-6 587	2
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier		22 576	16 992
Coût de l'endettement financier net	23	18 821	8 566
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		-75	
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier (A)		41 322	25 558
Impôts courants et Exit tax (B)		-84	
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		337	17 971
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B + C)		41 575	43 529
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	26	-16 650	-38 885
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	26	18 294	
Acquisitions d'immobilisations financières			
Cessions d'immobilisations financières, nets d'impôts			-69 765
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	19	-4 807	5 856
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		38	-56
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)		-3 125	-102 850
Augmentation et réduction de capital	14.1	327	
Achats et reventes d'actions propres	14.3	-4 737	-547
Dividende payé (actionnaires de la sté mère et minoritaires dans les filiales)	14.2	-9 724	-9 289
Encaissements liés aux OSRA et BSA			99 310
Encaissements liés aux emprunts			26 812
Remboursements d'emprunts et dettes financières	15.1	-31 019	-38 861
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-19 005	-7 842
Autres flux liés aux opérations de financement		-67	-9
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)		-64 225	69 574
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		-25 776	10 253
Trésorerie d'ouverture	26	67 662	57 411
Trésorerie de clôture	26	41 886	67 662

V – Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Autres réserves	Actions propres	Gains et pertés compta- bilisés en capitaux propres	Résultat du groupe	Capitaux attribuables aux actionnaires de FPF	Intérêts non contrôlés	Total capitaux propres
Capitaux propres 31 décembre 2009	86 600	154 458	-4 074	-11 076	-11 330	214 578	0	214 578
Dividende		-9 289				-9 289		-9 289
Affectation résultat non distribué		-11 330			11 330			
Résultat global 31 décembre 2010				-226	22 785	22 558		22 558
Augmentation de capital	394	-394						
Actions gratuites		502				502		502
Actions Propres			-594			-594		-594
Résultat de cession d'actions propres		48				48		48
Capitaux propres 31 décembre 2010	86 994	133 994	-4 668	-11 302	22 785	227 803	0	227 803
Dividende		-9 724				-9 724		-9 724
Affectation résultat non distribué		22 785			-22 785			
Résultat global 31 décembre 2011				-1 291	80 976	79 685		79 685
Augmentation de capital du 23/03	4	5				8		8
Augmentation capital du 16/12	303	23				326		326
Remboursement réserve BSA		-7				-7		-7
Actions gratuites		544				544		544
Actions Propres			-4 836			-4 836		-4 836
Résultat de cession d'actions propres		98				98		98
Capitaux propres 31 décembre 2011	87 301	147 716	-9 504	-12 593	80 976	293 896	0	293 896

VI - Annexe aux comptes consolidés
Période du 1er janvier au 31 décembre 2011

1. Informations générales	144
2. Faits caractéristiques	144
3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés	144
4. Bases de préparation, d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	145
5. Principes, règles et méthodes comptables	146
5.1. Méthodes de consolidation	146
5.2. Période de consolidation	146
5.3. Opérations réciproques	146
5.4. Regroupements d'entreprises	146
5.5. Immobilisations incorporelles	146
5.6. Immeubles de placement (IAS 40)	146
5.7. Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement	147
5.8. Immobilisations corporelles	147
5.9. Dépréciation des écarts d'acquisition et des immobilisations	147
5.10. Créances clients et autres débiteurs	148
5.11. Actifs financiers	148
5.11.1. Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance	148
5.11.2. Actifs financiers disponibles à la vente	148
5.11.3. Prêts et créances	148
5.11.4. Instruments financiers dérivés actifs ou passifs	148
5.11.5. Actifs financiers à la juste valeur par résultat	149
5.11.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie	149
5.12. Actifs destinés à être cédés (IFRS 5)	149
5.13. Capitaux propres	150
5.13.1. Titres d'autocontrôle	150
5.13.2. Bons de souscription d'actions	150
5.13.3. Actions gratuites	150
5.14. Emprunts obligataires subordonnés remboursables en actions (OSRA)	150
5.15. Dettes financières	150
5.16. Dépôts de garantie reçus des preneurs	150
5.17. Fournisseurs	151
5.18. Impôts	151
5.18.1. Régime SIIC	151
5.18.2. Impôts différés	151
5.19. Provisions	151
5.20. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés	152
5.21. Revenus locatifs	152
5.22. Produits et charges locatives	152
5.23. Autres produits et charges sur immeubles	152
5.24. Résultat par action	152
5.25. Présentation des états financiers	153
5.26. Secteurs opérationnels	153
5.27. Gestion des risques	153
5.27.1. Risque de marché	153
5.27.2. Risque de contrepartie	153
5.27.3. Risque de liquidité	153
5.27.4. Risque de taux	154
5.27.5. Risque de marché actions	154
5.27.6. Risque lié au maintien du Régime SIIC	154
6. Périmètre de consolidation	155

6.1. Périmètre et méthodes de consolidation au 31 décembre 2011	155
6.1. Variations de périmètre	155
7. Immobilisations incorporelles	155
8. Immobilisations corporelles	156
9. Immeubles de placement	157
10. Autres actifs non courants	158
11. Créances clients	158
12. Autres actifs courants	159
13. Trésorerie et équivalents de trésorerie	159
14. Capitaux propres consolidés	160
14.1. Titres donnant accès au capital	160
14.1.1. Bons de souscription d'actions	160
14.1.2. Actions gratuites	160
14.1.3. Titres donnant accès au capital - Délégations au Conseil d'administration	160
14.2. Dividende versé	161
14.3. Actions d'autocontrôle	161
15. Dettes financières	162
15.1. Variation des dettes financières	162
15.2. Endettement financier net	164
15.3. Echéances des dettes financières	165
15.4. Echéances des redevances de location-financement	165
16. Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêt	166
16.1. Instruments de couverture	166
16.2. Ventilation endettement taux fixe / taux variable	167
17. Dépôts de garantie	168
18. Provisions	168
19. Dettes sur acquisition d'immobilisations	168
20. Autres passifs courants	168
21. Ventilation des actifs et passifs par catégories comptables	169
22. Produits et charges locatives	169
23. Coût de l'endettement financier net	169
24. Impôt sur les bénéfices	170
25. Résultat par action	170
26. Détail de certains postes du tableau des flux de trésorerie	172
27. Evènements postérieurs à la clôture	172
28. Gestion des risques	173
29. Engagements hors bilan et sûretés réelles	174
30. Rémunération des mandataires sociaux	175
31. Effectifs	175

1. Informations générales

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

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

2. Faits caractéristiques

Les résultats de l'exercice intègrent l'activité de la société SAGI Immobilier d'entreprise (SAGI IE) dont l'entrée dans le périmètre était intervenue à la clôture de l'exercice 2010. Pour permettre la comparaison, le compte de résultat pro forma 2010 présenté dans les comptes consolidés de l'exercice précédent est repris en comparatif. Cette société a opté pour le régime SIIC à compter du 1^{er} janvier 2011.

Le Groupe a cédé les immeubles Halle ZOLA, MEDIACOM I et II pour un prix de cession de 23.900 milliers d'euros et une plus-value de 6 587 milliers d'euros.

Le Groupe a terminé la construction de l'immeuble de bureaux « Médiacom 3 » situé à Saint Denis.

La société FPF a renforcé son programme de rachat d'actions propres.

La société a fait l'objet d'une OPA (offre publique d'achat) de Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV). Cette opération a pour conséquences principales au niveau des comptes consolidés :

- Conformément à la norme IAS 1, le reclassement en court terme d'une dette financière (initialement à plus d'un an) pour 84 375 milliers d'euros sur l'emprunt EuroHypo du fait d'un remboursement anticipé obligatoire qui va intervenir en 2012 suite à un changement de contrôle,
- Le reclassement en court terme d'autres dettes financières à plus d'un an pour 78 218 K€ du fait que le remboursement pourrait être exigé selon les clauses usuelles de changement de contrôle prévues au contrat

Soit un total de 162 593 K€ de reclassement à moins d'un an à fin 2011.

- La non prise en compte d'intérêts courus sur 272 556 OSRA 2006 qui ont fait l'objet d'un remboursement en actions en date du 12 janvier 2012, ces actions ouvrant droit au dividende au titre de l'exercice clos le 31/12/2011.

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

Les comptes consolidés couvrent la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2011. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du 8 février 2012.

Le Groupe FPF applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations adoptées dans l'Union européenne et qui sont applicables pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2011. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Les nouvelles normes, amendements et interprétations suivantes sont d'application obligatoire pour le Groupe au 31 décembre 2011:

- IAS 24 révisée : information relative aux parties liées
- IAS 32 : Classement des émissions de droits
- IFRIC 19 Extinction des passifs financiers avec des instruments de capitaux propres
- Amendement IFRIC 14 : Paiement d'avance d'exigences de financement minimal
- Amélioration aux IFRS Mai 2010 :
 - Amendement IFRS 3 : Regroupement d'entreprises
 - Amendement IFRS 7 : Instruments financiers – information à fournir
 - Amendement IAS 1 : Présentation des états financiers
 - Amendement IFRIC 13 : Programme de fidélisation de la clientèle
 - Amendement IAS 34 : Information financière intermédiaire

Ces normes, amendements et interprétations n'ont pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

Les textes adoptés par l'Union Européenne avec une date d'entrée en vigueur postérieure à celle de l'exercice sont les suivants :

- Amendement IFRS 7 : Informations à fournir – Transfert d'actifs financiers

Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union Européenne, sont les suivants :

- IFRS 9 Instruments financiers
- IFRS 10 Etats financiers consolidés
- IFRS 11 Partenariats
- IFRS 12 Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités
- IFRS 13 Evaluation à la juste valeur
- IAS 27 Etats financiers individuels
- IAS 28R Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises
- Amendement à IFRS 1 Première application des IFRS
- Amendement à IAS 1 Présentation des autres éléments du résultat global
- Amendement IAS 12 Impôts différés : Recouvrement des actifs sous-jacents
- Amendement IAS 19 Avantages du personnel
- Amendement à IAS 32 Compensation des actifs financiers et des actifs financiers
- IFRIC 20 Frais de découverte d'une mine à ciel ouvert

Le processus de détermination par le groupe Foncière Paris France des impacts potentiels de l'ensemble de ces textes sur les comptes consolidés du Groupe est en cours. Le Groupe n'anticipe pas, à ce stade de l'analyse, d'impact significatif sur ses 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.

Estimations et jugements

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

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

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

5. Principes, règles et méthodes comptables

5.1. Méthodes de consolidation

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

5.2. Période de consolidation

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

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

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

5.3. Opérations réciproques

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

5.4. Regroupements d'entreprises

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

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

Les sociétés acquises par le Groupe au cours de la période ont pour principale 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 au bilan lors de l'entrée dans le périmètre des sociétés acquises et les frais d'acquisition de titres sont comptabilisés en charges. Les variations de valeur entre le montant du prix d'achat des titres affecté à la valeur de l'immeuble et la juste valeur de l'immeuble à la clôture sont par suite inscrites en variation de juste valeur au compte de résultat.

5.5. Immobilisations incorporelles

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

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

5.6. Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.8. Immobilisations corporelles

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

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

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

5.9. Dépréciation des écarts d'acquisition et des immobilisations

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

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

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

5.10. Créances clients et autres débiteurs

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

5.11. Actifs financiers

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

5.11.1. Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance

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

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

Le Groupe ne détient pas de tels placements en cours au 31 décembre 2011.

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 juste valeur des titres sont comptabilisées en capitaux propres.

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

Le Groupe ne détient pas de tels placements en cours au 31 décembre 2011.

5.11.3. Prêts et créances

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

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

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

5.11.4. Instruments financiers dérivés actifs ou passifs

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

Le groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les

conditions de documentation et d'efficacité sont remplies. L'efficacité de la couverture est démontrée si les variations de flux de trésorerie de l'élément couvert sont compensées par les variations de l'instrument de couverture dans un intervalle compris entre 80 et 125 pour cent.

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

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

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

5.11.5. Actifs financiers à la juste valeur par résultat

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

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

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

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

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

5.11.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

5.12. Actifs destinés à être cédés (IFRS 5)

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

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

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

5.13. Capitaux propres

5.13.1. Titres d'autocontrôle

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

5.13.2. Bons de souscription d'actions

La Société a émis des bons de souscription d'actions (BSA) le 8 juillet 2005 et le 22 décembre 2010. Ces bons pourront être exercés au cours de la période comprise entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2013 pour les bons émis en 2005 et entre le 23 décembre 2010 et le 22 décembre 2013 pour les bons émis en 2010.

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 en 2005 pour les bons émis cette année. Les bons émis en 2010 ayant été attribués gratuitement à tous les actionnaires, aucune charge n'a été constatée en 2010.

5.13.3. Actions gratuites

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.

Par ailleurs, depuis le 16 octobre 2007, il est précisé que l'attribution d'actions gratuites est soumise à une cotisation patronale assise sur la valeur calculée ainsi attribuée. Cette cotisation est payée à l'Urssaf dans le mois suivant l'attribution.

5.14. Emprunts obligataires subordonnés remboursables en actions (OSRA)

Le 19 janvier 2006 et le 22 décembre 2010 la société a émis des obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA).

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

5.15. Dettes financières

Les emprunts portant intérêts sont comptabilisés à l'émission à la juste valeur puis au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE). Les frais de transaction attribuables à l'émission viennent en diminution de la valeur du passif financier et ils sont amortis actuariellement sur la durée de vie du passif selon la méthode du TIE.

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

5.16. Dépôts de garantie reçus des preneurs

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

5.17. Fournisseurs

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

5.18. Impôts

5.18.1. Régime SIIC

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

Cette option entraîne l'imposition au taux réduit de 16,5 % des plus-values latentes relatives aux immeubles détenus par ces sociétés antérieurement soumises à l'IS et des plus-values latentes des titres de participations des sociétés relevant de l'art 8 (SCI transparentes) antérieurement détenus. A compter du 1^{er} janvier 2009, le taux de l'impôt de sortie est passé à 19%.

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

- de la location d'immeubles ou de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail,
- des plus-values de cession d'immeubles ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail,
- des plus-values de cession de titres de sociétés de personnes ayant un objet identique,
- des quotes-parts de bénéfice dans les sociétés de personnes ayant un objet identique,
- des dividendes versés par des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le même régime.

En contrepartie, les SIIC sont tenues de distribuer :

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

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

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

5.18.2. Impôts différés

Les impôts différés concernent les sociétés ne relevant pas du régime SIIC ou les périodes antérieures à l'option pour ce régime. Ils sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actifs et passifs et leurs valeurs fiscales et ils sont calculés sur la base du taux d'impôt attendu. La Société a opté pour la comptabilisation de la CET en charges et ne constatera donc pas d'impôt différé à ce titre.

5.19. Provisions

Conformément à la norme IAS 37 une provision est comptabilisée lorsqu'à la date de clôture, le groupe a une obligation résultant d'un événement passé dont il est probable qu'elle provoquera une sortie de ressources représentative d'avantages économiques et que le montant ou l'échéance est incertain. Le

montant provisionné est actualisé au taux sans risque lorsque l'effet temps de l'argent est significatif et dans la mesure où un échéancier fiable peut être déterminé. L'augmentation des provisions enregistrée pour refléter les effets de l'écoulement du temps est inscrite en charge financière. Les provisions dont l'échéance est supérieure à un an ou n'est pas fixée sont classées en passif non courant. Les actifs et passifs éventuels ne sont pas comptabilisés.

5.20. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés

Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies consentis aux salariés du groupe sont constitués par des indemnités de fin de carrière versées à la date du départ à la retraite. En raison du nombre très faible de salariés et de leur prise d'emploi récente, ces indemnités ne sont pas significatives et ne sont pas comptabilisées.

Il est rappelé que les retraites des salariés du groupe sont versées par des organismes nationaux de retraite fonctionnant par répartition. Le groupe estimant n'avoir aucune obligation au-delà de celle d'avoir à verser les cotisations à ces organismes, celles-ci sont enregistrées en charges de périodes au titre desquelles elles sont appelées.

5.21. Revenus locatifs

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

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

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

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

5.22. Produits et charges locatives

Les charges locatives sont présentées nettes des refacturations faites aux locataires et ne sont pas présentées séparément dans le compte de résultat.

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

5.23. Autres produits et charges sur immeubles

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

5.24. Résultat par action

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

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

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

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

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

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

5.25. Présentation des états financiers

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

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

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

5.26. Secteurs opérationnels

La société n'a pas identifié de secteurs opérationnels distincts dans la mesure où son activité est centrée sur l'exploitation d'immeubles de placement générant des produits locatifs et que l'activité de gestion d'immeubles pour compte d'autrui reste marginale.

5.27. Gestion des risques

5.27.1. Risque de marché

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

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

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

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

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

5.27.2. Risque de contrepartie

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

5.27.3. Risque de liquidité

Dans les conditions de marché actuelles, le Groupe n'envisage pas de recourir à une structure de financement dont l'effet de levier bancaire représenterait, par rapport à la valeur économique de son patrimoine immobilier, un ratio Loan To Value supérieur à 50 %.

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

Toutefois, la prise de contrôle résultant de l'OPA va se traduire à court terme par le remboursement anticipé obligatoire de lignes de crédit d'un montant total de 96.8 M€. La société a donc procédé au reclassement de ce montant au regard de sa nouvelle échéance et il en a été de même pour l'ensemble des emprunts comportant des clauses d'exigibilité anticipée en cas de changement de contrôle (passif à court terme à moins d'un an) dans l'attente de la solution de refinancement à moyen terme qui sera opérée sur l'exercice 2012.

5.27.4. Risque de taux

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

5.27.5. Risque de marché actions

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

5.27.6. Risque lié au maintien du Régime SIIC

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

La Société bénéficie du régime fiscal des SIIC et, à ce titre, est exonérée d'impôt sur les sociétés sur son activité principale de location d'immeubles de placement.

Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante des bénéfices et par le respect de conditions touchant à l'actionnariat de la Société (seuil de 60% par exemple).

Il pourrait être remis en cause ou se traduire par des conséquences financières pour la Société en cas de non-respect de ces conditions.

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

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

6. Périmètre de consolidation

6.1. Périmètre et méthodes de consolidation au 31 décembre 2011

Sociétés	N° SIREN	% d'intérêts au 31.12.2011	% d'intérêts au 31.12.2010	Méthode de consolidation	Périodes prise en compte
Foncière Paris France	414 877 118	100	100	Mère	01/01/11 – 31/12/11
SCI 43 rue du Landy	487 965 980	100	100	IG	01/01/11 – 31/12/11
SCI du chemin de Presles	488 418 476	100	100	IG	01/01/11 – 31/12/11
SARL Maison commune	432 548 071	100	100	IG	01/01/11 – 31/12/11
SCI KERMEN	349 816 116	100	100	IG	01/01/11 – 31/12/11
SCI LECLERC	381 619 535	100	100	IG	01/01/11 – 31/12/11
SCI LEBLANC	384 760 385	100	100	IG	01/01/11 – 31/12/11
SCI DU PORT CHATOU	491 025 441	100	100	IG	01/01/11 – 31/12/11
SCI STUDIOS DU LENDIT 1	508 475 662	100	100	IG	01/01/11 – 31/12/11
SCI SAINT LEGER	504 444 373	100	100	IG	01/01/11 – 31/12/11
SAGI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	528 047 129	100	100	IG	01/01/11 – 31/12/11

IG : Intégration globale

6.1. Variations de périmètre

Le périmètre est identique à celui de la clôture des comptes de l'exercice 2010.

Toutefois, l'entrée dans le périmètre de la SAS SAGI Immobilier d'entreprise étant intervenue en date du 31 décembre 2010, aucun élément de résultat de cette entité n'était pris en compte dans les comptes consolidés de l'exercice précédent à l'exception d'un écart d'acquisition de 1.244 milliers d'euros portant principalement sur les droits de mutation qui avait été inscrit en charges. Un compte de résultat pro-forma est présenté pour assurer la comparabilité.

La SCI Saint Léger n'a pas eu d'activité sur l'exercice 2011.

7. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2010	Augmentation	Diminution	Virement de poste à poste	Montant au 31.12.2011
Valeur brute (logiciels)	112	1 605		13	1 730
Amortissements	-71	-204		-1	-276
Valeur nette	41	1 401		12	1 454

8. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2010	Augmentation	Diminution	Virement de poste à poste	Montant au 31.12.2011
Agencements et matériel de bureau	413	91	-23	-13	468
Amortissements	-165	-97	23	1	-238
Valeur nette	248	-6		-12	230

9. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Terrains et en-cours de constructions à l'ouverture	12 812	46 930
Augmentation	8 711	33 516
Transfert en immeubles de placement	-15 111	-68 191
Variations de juste valeur		557
Terrains et en-cours de constructions à la clôture	6 412	12 812
Immeubles de placement à l'ouverture	616 900	379 600
Acquisitions d'immeubles		
Transfert d'immobilisations en-cours	15 111	68 191
Dépenses ultérieures capitalisées	5 978	5 268
Variation de périmètre		158 500
Variation de juste valeur	52 244	6 091
Reclassement en actif destiné à être cédé	-8 260	-750
Juste valeur des immeubles vendus	-17 313	
Immeubles de placement à la clôture	664 660	616 900
Immeubles sous promesse ou mandat de vente à l'ouverture	1 760	
Reclassement	8 260	750
Dépenses ultérieures capitalisées	264	
Cession		
Variation de juste valeur	516	1 010
Immeubles sous promesse ou mandat de vente à la clôture	10 800	1 760
Total	681 872	631 472

Le poste d'en cours de construction a fait l'objet d'une augmentation qui provient principalement de l'acquisition du terrain d'assiette du développement à venir « Lendit 2 », et d'une diminution correspondant à la livraison après fin des travaux de l'immeuble Mediacom 3. Plusieurs mandats ou promesses de vente ont été signés en fin d'année 2011 et portent des actifs dont la juste valeur est évaluée à 10.800 milliers d'euros.

La contribution au résultat des cessions d'immeubles se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2011	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2010
Prix de cession des immeubles vendus	23 900	
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus	-17 300	
Travaux réalisés depuis l'ouverture de l'exercice	-13	
Plus-value sur immeubles vendus	6 587	

La Société a réalisé 3 cessions (Mediacom 1 et 2 et Halle Zola) au cours du 2^{ième} semestre 2011 qui se sont traduites par un résultat positif de 6 587 K€ au regard de la valeur d'expertise du 31/12/2010.

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	53 850	133 450	20 800	208 100

10. Autres actifs non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2010	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Montant au 31.12.2011
Titres immobilisés	6	8			14
Cautions et fonds de roulement versés	515		-47		468
Autres actifs non courants		1			1
Total	521	9	-47		483

11. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2011	Montant au 31.12.2010
Créances clients et comptes rattachés	3 789	3 727
Clients douteux	1 286	1 827
Total brut créances clients	5 075	5 554
Dépréciations	-949	-1 085
Total net créances clients	4 126	4 469

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

12. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2011	Montant au 31.12.2010
Créances fiscales et sociales	4 006	3 650
Autres créances d'exploitation	6 925	3 585
Charges constatées d'avance	270	645
Etalement des franchises de loyers	1 702	1 624
Charges constatées d'avance financières	6	7
Total autres actifs courants	12 909	9 511

13. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2011	Montant au 31.12.2010
Titres de placement sans risque et très liquides	37 559	65 097
Disponibilités	4 368	2 565
Trésorerie	41 927	67 662

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2011
Sequin	175
FCP BNP	1 159
FCP BNPP Mois	14 168
FCP Palatine Institutionnel	
FCP CAAM MONE 3mois	2 206
Natixis Euribor Gestion	2 802
CMI VALORMONETAIRE	1 976
Souscription TCN	15 000
Intérêts courus sur bons	68
Bons de souscription	5
Total	37 559

14. Capitaux propres consolidés

(En euros)	Nombre d'actions	Valeur nominale	Capital	Prime d'émission	Réserve des porteurs de BSA et OSRA
Capital et prime d'émission au 31 décembre 2010	1 739 882	50	86 994 100	85 870 860	5 901 825
Dividende prélevé sur la prime				-4 041 935	
Virement au poste réserves indisponibles				-4 631 478	4 631 478
Augmentation de capital 23/03	76	50	3 800	4 560	-7 082
Actions gratuites 16/12	3 100	50	155 000	-155 000	
Augmentation de capital 16/12	2 965	50	148 250	177 900	
Capital et prime d'émission au 31 décembre 2011	1 746 023	50	87 301 150	77 224 907	10 526 221

Les augmentations de capital intervenues sur l'exercice sont relatives à l'attribution d'actions gratuites et à l'exercice de BSA 2010 par leurs titulaires.

Il est par ailleurs précisé que la société a procédé à une augmentation de capital en date du 12 janvier 2012 suite au remboursement par action de 272 556 OSRA 2006 et à l'exercice de 120 BSA 2010.

14.1. Titres donnant accès au capital

14.1.1. Bons de souscription d'actions

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

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

Le 23 décembre 2010, la société a procédé à une attribution gratuite aux actionnaires d'un BSA pour une action, soit une émission de 1.731.998 BSA. Dix BSA donnent droit de souscrire jusqu'au 22 décembre 2013 à une action nouvelle pour un prix de souscription de 110 euros par action, prime d'émission incluse.

Il a été exercé au cours de l'exercice 2011, 30.410 BSA 2010 qui ont entraîné en 2011 et au tout début 2012 la création de 3.041 actions nouvelles.

14.1.2. Actions gratuites

Le Conseil d'administration a attribué le 16 décembre 2010 et le 16 décembre 2011 respectivement 7.014 et 13.240 actions gratuites existantes ou à émettre de la Société au bénéfice du personnel salarié et des dirigeants de la société. Les actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter du jour du Conseil.

14.1.3. Titres donnant accès au capital - Délégations au Conseil d'administration

L'assemblée générale des actionnaires du 23 mars 2011 a délégué au Conseil d'administration un ensemble de compétences portant notamment sur des augmentations de capital.

14.2. Dividende versé

(En milliers d'euros)	Proposé au titre de l'exercice clos le 31.12.2011	Versé en 2011 (Actions propres exclues)
Dividende global versé	12 616 193	9 724 320
Dividende net par action en euros	6,25	5,75

Le montant du dividende global pour l'exercice clos est apprécié dans ce tableau sur la base du nombre d'actions composant le capital à la date du 12 janvier 2012, après prise en compte des actions créées du fait du remboursement en actions de 272 556 OSRA 2006 et de l'exercice de 120 BSA 2010, soit un total de 2 018 591 actions. Il est précisé que le dividende qui sera versé au titre de 2011 après décision de l'assemblée générale des actionnaires, sera réduit à proportion du nombre d'actions que la société détiendra en autocontrôle lors de la mise en paiement du dividende, ces actions ne donnant pas lieu à versement de dividende.

14.3. Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2011	Montant au 31.12.2010	Variation	Résultat de cession
Coût d'acquisition	9 504	4 668	4 836	98
Dépréciation				
Valeur nette	9 504	4 668	4 836	
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	94 113	48 488		

15. Dettes financières

15.1. Variation des dettes financières

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2010	Augmentation	Diminution	Virement poste à poste	Montant au 31.12.2011
Prix d'émission OSRA	149 000				149 000
Frais d'émission des ORA (a)	-688			98	-590
OSRA	148 312			98	148 410
Emprunts	252 306			-185 316	66 990
Location-financement	7 413			-1 570	5 843
Frais émission emprunt (a)	-584			140	-444
Part à long terme des dettes financières	259 135			-186 747	72 389
Emprunts	29 377		-29 520	185 316	185 173
Location-financement	1 499		-1 499	1 571	1 571
Concours bancaires		40			40
Autres intérêts courus	1 964	1 941	-1 964		1 941
Part à court terme des dettes financières	32 840	1 981	-32 983	186 887	188 725
Intérêts courus sur OSRA	1 210	963	-1 210		963
Total dettes financières brutes et OSRA	441 497	2 944	-34 193	238	410 487

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

OSRA

Au 31 décembre 2010, il existe 460 525 OSRA 2006, émises le 19 janvier 2006 au prix de 106,40 € pour une durée allant jusqu'au 30 avril 2013 et 909.088 OSRA 2010, émises le 22 décembre 2010 au prix de 110,00 € pour une durée allant jusqu'au 22 décembre 2017.

La rémunération des OSRA 2006 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'année 2011, le coupon a été calculé au taux de 3.16 % (3.36 € par ORA) pour la période du 1^{er} janvier au 30 avril 2011 et de 5.87% (6.25 € par ORA) du 1^{er} mai au 31 décembre 2011.

Compte tenu du remboursement en actions de 272 556 OSRA 2006 qui est intervenu le 12 janvier 2012, le calcul des intérêts courus a porté sur le nombre résiduel de 187 969 OSRA.

La rémunération des OSRA 2010 est de 6,5 % de la valeur nominale jusqu'au 4^{ème} anniversaire de la date d'émission. A compter du 4^{ème} anniversaire la rémunération est fixée au plus élevé des deux montants suivants : 2 % de la valeur nominale ou le montant du dividende par action fixé au titre de l'exercice clos.

Les emprunts obligataires remboursables en actions font l'objet de conditions pouvant conduire au remboursement en numéraire, principalement :

- Perte par la société du bénéfice de l'option prévue à l'article 208 C II du Code général des impôts (Statut SIIC),
- Non-respect par la société d'un ratio de couverture EBITDA/Frais financiers senior de 1,5 au minimum,
- Non-respect par la société d'un ratio de couverture LTV de 70 % au maximum,
- Ouverture d'une procédure collective,
- En cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société les porteurs d'OSRA peuvent demander un remboursement en numéraire (remboursement facultatif).

EBITDA : Excédent brut d'exploitation consolidé

Frais financiers Senior : Charges financière des crédits bancaires hors OSRA

LTV : Capital restant dû des crédits bancaires divisé par la valeur économique des actifs immobiliers

Contrats de Crédit bancaires

La Société et ses filiales ont conclu, en qualité d'emprunteurs, des contrats de crédit destinés pour partie au financement de leurs actifs immobiliers.

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

Montant à l'origine (en M€)	Capital restant dû	Taux	Marge	Nature de la ligne	Période	Garantie
100	14,6	Euribor 3 mois	de 0,425 à 0,625%	Amortissable	2007-2013	Corporate
	50,0	Euribor 3 mois	de 0,55 à 0,675%	In fine	2007-2014	Corporate
50	7,3	Euribor 3 mois	de 0,425 à 0,625%	Amortissable	2007-2013	Corporate
	25,0	Euribor 3 mois	de 0,55 à 0,675%	In fine	2007-2014	Corporate
3,9	2,1	3,60%	n/a	Amortissable	2006-2017	Hypothèque
1,3	0,8	3,90%	n/a	Amortissable	2007-2018	Hypothèque
10	1,8	Euribor 3 mois	0,80%	Amortissable	2008-2014	Corporate
	6,0	Euribor 3 mois	0,80%	In fine	2008-2014	Corporate
10	2,6	Euribor 3 mois	1,00%	Amortissable	2009-2016	Corporate
	6,0	Euribor 3 mois	1,00%	In fine	2009-2016	Corporate
15	3,5	Euribor 3 mois	1,00%	Amortissable	2009-2014	Corporate
	9,0	Euribor 3 mois	1,00%	In fine	2009-2014	Corporate
15	3,6	Euribor 3 mois	0,65%	Amortissable	2009-2016	Corporate
	9,0	Euribor 3 mois	0,75%	In fine	2009-2016	Corporate
10	1,8	Euribor 3 mois	1,50%	Amortissable	2009-2014	Corporate
	7,0	Euribor 3 mois	1,50%	In fine	2009-2014	Corporate
10	2,1	Euribor 3 mois	1,40%	Amortissable	2010-2015	Corporate
	7,0	Euribor 3 mois	1,60%	In fine	2010-2015	Corporate
7	1,9	Euribor 3 mois	1,30%	Amortissable	2010-2017	Corporate
	4,6	Euribor 3 mois	1,30%	In fine	2010-2017	Corporate
10	2,7	Euribor 3 mois	1,40%	Amortissable	2010-2017	Corporate
	6,5	Euribor 3 mois	1,60%	In fine	2010-2017	Corporate
2,4	2,2	4,37%		Amortissable	2010-2018	Corporate
8,3	7,8	4,25%		Amortissable	2010-2029	Hypothèque
8,5	8,1	4,07%		Amortissable	2010-2029	Hypothèque
20,7	19,6	4,25%		Amortissable	2010-2029	Hypothèque
21,7	20,7	Euribor 12 mois	0,25%	Amortissable	2010-2029	Hypothèque
20	6,0	Euribor 3 mois	1,10%	Amortissable	2010-2017	Corporate
	13,0	Euribor 3 mois	1,15%	In fine	2010-2017	Corporate
18,8	non tiré	Euribor 3 mois	1,40%	Amortissable	2010-2014	Corporate
	non tiré	Euribor 3 mois	1,40%	In fine	2010-2014	Corporate

Le montant total en principal restant dû de ces crédits au 31/12/2011 est de 252 millions d'euros. Ces crédits sont pour l'essentiel à taux variable et ont fait l'objet d'une couverture de taux principalement sous la forme de swap de taux fixe contre taux variable.

Le coût de ces crédits s'établit en 2011, marges bancaires comprises et instruments de couvertures, à 4.2%.

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

Ces crédits baux font apparaître une dette résiduelle au 31 décembre 2011 de 7,4 M€ dont 5,6 M€ sont à taux fixe et 1,8 M€ à taux variable.

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

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

Ces covenants sont respectés au 31 décembre 2011.

Par contre, le changement de contrôle qui résulte de l'OPA et qui est intervenu au 1^{er} février 2012 peut se traduire pour certaines lignes de crédit, selon les cas, soit par une demande de remboursement à court terme de certaines lignes, ou par une remise en cause des conditions financières (principalement au niveau de la marge applicable). Des discussions sont en cours avec les banques concernées sans impact sur le compte de résultat de 2011, le fait générateur étant intervenu en 2012.

15.2. Endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2011	Montant au 31.12.2010	Variation
ORA	149 000	149 000	
Intérêts courus sur ORA	963	1 210	-247
Dettes financières brutes	260 525	291 287	-30 762
Titres à la juste valeur par résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-41 927	-67 662	25 735
Endettement financier net	368 561	373 835	-5 274
Endettement financier net (Hors ORA)	218 598	223 625	-5 027

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.

15.3. Echéances des dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2011 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 31.12.2010
OSRA	149 000		49 000	100 000	149 000
Frais émission OSRA	-589				-688
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	963	963			1 210
Total OSRA	149 374	963	49 000	100 000	149 522
Lignes de crédit utilisées	191 031	179 665	11 365		216 815
Autres emprunts	61 133	5 508	13 901	41 724	64 868
Dettes location financement	7 413	1 571	5 040	802	8 912
Sous-total dettes Ets de crédit en principal	259 577	186 744	30 306	42 526	290 595
Concours bancaires	40	40			
Intérêts courus	1 940	1 940			1 963
Frais émission emprunts (a)	-443				-583
Total dettes Ets de crédit	261 114	188 724	30 306	42 526	291 975

- (a) Les frais d'émission d'emprunt comptabilisés en diminution du poste « Part long terme des dettes financières » ont été décaissés entre 2006 et 2010 et ne sont donc pas ventilés dans les échéances futures.

Conformément à la norme IAS 1, la part à long terme des emprunts comportant une clause d'exigibilité anticipée en cas de changement de contrôle résultant d'une OPA a été reclassée dans les échéances à moins d'un an pour un montant de 162,6 millions d'euros, le montant de la dette à court terme des emprunts concernés est porté de ce fait à 180,6 millions d'euros.

Parmi ces emprunts figure à hauteur de 96.9 M€, 3 lignes de crédit mis en place par un syndicat de banques ayant pour Agent et banque majoritaire Eurohypo, qui a considéré que le changement de contrôle résultant de l'OPA devait se traduire par le remboursement à court terme de ces lignes. La Société dispose d'un délai pour opérer ce remboursement qui nécessitera du point de vue de la société la mise en place d'un refinancement partiel.

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

15.4. 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 31/12/2011	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	8 072	1 878	2 637		3 557
Intérêts inclus dans redevances	659	306	352		

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

16.1. Instruments de couverture

(En milliers d'euros)	Juste valeur à l'ouverture	Acquisition	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur à la clôture
Swaps de taux, payeur fixe	35			-35	
CAP valeur temps	36	67	-85		18
Total instruments de couverture de flux de trésorerie (actif)	71	67	-85	-35	18
Swaps de taux, payeur fixe	-11 337			-1 255	-12 593
Intérêts courus	-521	155			-366
Total instruments de couverture de flux de trésorerie (passif)	-11 858	155		-1 255	-12 959

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

Les swaps et CAP présentent les caractéristiques suivantes :

Nature de l'instrument	Capital restant dû	Type d'amortissement	Taux variable	Taux fixe	Strike	Période couverte
Swap	10,4	Amortissable	Euribor 3 mois	4.16%		2007-2013
Swap	50,0	In fine	Euribor 3 mois	4.13%		2007-2014
Swap	7,3	Amortissable	Euribor 3 mois	3.84%		2008-2013
Swap	25,0	In fine	Euribor 3 mois	4.55%		2007-2014
Swap	1,8	Amortissable	Euribor 3 mois	3.69%		2009-2014
Swap	6,0	In fine	Euribor 3 mois	4.82%		2008-2014
Swap	10,2	Amortissable	Euribor 3 mois	3.73%		2009-2016
Swap	24,0	In fine	Euribor 3 mois	4.33%		2009-2016
Cap	0,8	Amortissable	Euribor 3 mois		4.50%	2010-2014
Cap	3,5	In fine	Euribor 3 mois		4.50%	2010-2014
Cap	1,8	Amortissable	Euribor 3 mois		4.50%	2010-2014
Swap	7,0	In fine	Euribor 3 mois	2.56%		2010-2014
Cap	1,3	Amortissable	Euribor 3 mois		4.50%	2010-2017
Swap	6,5	In fine	Euribor 3 mois	2.91%		2010-2017
Swap	7,0	In fine	Euribor 3 mois	2.45%		2010-2015
Swap	1,9	Amortissable	Euribor 3 mois	2.02%		2010-2017
Swap	4,6	In fine	Euribor 3 mois	2.49%		2010-2017
Cap	5,8	Amortissable	Euribor 3 mois		4.50%	2011-2017
Swap	13,0	In fine	Euribor 3 mois	2.90%		2011-2017

Echéancier des instruments financiers

(En milliers d'euros)	Montant au 31/12/2011	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans
Swap taux fixe contre variable + caps	187 847	18 100	169 746	0

Méthodes d'évaluation des justes valeurs des instruments financiers

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

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

Le calcul est réalisé à partir d'une courbe de taux (dite "courbe de clôture") qui est figée en fin de journée quotidiennement (le 31 décembre 2011 en particulier).

La jambe qui sert les flux variables est "valorisée" en prenant les taux à terme tels qu'ils ressortent le 31 décembre 2011 et l'on actualise ces flux futurs (discount factors) à partir d'une courbe zéro-coupon pour arriver à déterminer la valeur actuelle des flux variables. Le principe est le même sur la jambe du swap qui paie le taux fixe. Par différence entre ces deux valeurs actuelles on obtient la juste valeur des instruments financiers.

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

Des tests d'efficacité ont été menés concernant les flux de trésorerie des emprunts en fonction de leurs dates d'échéances qui ont permis de démontrer l'efficacité des instruments de couverture dans un ratio généralement compris entre 95 % et 120%. Le traitement comptable appliqué repose sur un scénario de remboursement basé sur l'échéancier contractuel des dettes et sur l'hypothèse que les renégociations à venir conduiront à un même niveau d'endettement

16.2. Ventilation endettement taux fixe / taux variable

	Montant au 31.12.2011		Montant au 31.12.2010	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
OSRA		148 410		148 312
Lignes de crédit utilisées		191 031		216 815
Swap taux fixe contre variable et CAP	187 847	-187 847	177 565	-177 565
Emprunts	61 133		64 868	
Dettes location financement	5 598	1 815	6 879	2 032
Dettes Ets de crédit	254 578	4 999	249 312	41 282
Total dettes Ets de crédit	259 577		290 594	
Total	407 987		438 906	

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 et de l'existence d'options de

couverture (CAP) non levées pour 13 171milliers d'euros, il subsiste une quotité de 1.9 % 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 50 milliers d'euros sur le résultat net.

17. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2011	Montant au 31.12.2010	Variation
Dépôts de garantie	8 203	7 799	404

18. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Montant à la clôture
Provisions pour risques courants	182	54	-37	200
Provisions risques et charges	182	54	-37	200
Dont provisions utilisées				
Dont provisions non utilisées			-37	

La provision pour risques concerne principalement le coût de dépollution future d'un terrain (145 K€).

19. Dettes sur acquisition d'immobilisations

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2011	Montant au 31.12.2010
Dettes sur immobilisations	4 757	9 565

20. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2011	Montant au 31.12.2010
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 192	4 697
Dettes sociales	3 628	6 143
Autres dettes courantes	4 636	2 848
Produits constatés d'avance	942	1 326
Total autres passifs courants	12 398	15 014

21. Ventilation des actifs et passifs par catégories comptables

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

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

S'agissant des placements et des équivalents de trésorerie, la juste valeur correspond pour la plus grande partie de ces actifs à des valeurs liquidatives au 31 décembre 2011. Pour les créances clients et les dettes fournisseurs, la juste valeur a été considérée égale à leur valeur comptable compte tenu des échéances courtes de ces instruments financiers.

31.12.2011	Valeur comptable	Actifs financiers à la juste valeur par le résultat	Prêts et créances au coût amorti	Passifs financiers à la juste valeur par capitaux propres	Passifs financiers au coût ou au coût amorti
Actifs financiers disponibles à la vente					
Autres actifs financiers	-275		-275		
Clients	4 126		4 126		
Placements					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	41 927	41 927			
Obligations remboursables en actions (OSRA)	149 374				149 374
Emprunts	261 114				261 114
Dépôts de garantie	8 203				8 203
Instruments financiers dérivés	12 959			12 959	
Dettes exit tax	119				119
Dettes sur immobilisations	4 757				4 757
Fournisseurs	3 192				3 192
Autres passifs courants	9 206				9 206

22. Produits et charges locatives

Les charges opérationnelles directes occasionnées par des immeubles qui n'ont pas généré des produits locatifs au cours de la période sont de 0,6 M€ et de 3.1 M€ pour ceux qui ont généré des produits locatifs.

23. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010 Publié
Revenus VMP monétaires <3 mois	337	145
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	280	354
Résultat des couvertures de taux		
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	617	499
Intérêts sur ORA	-7 801	-1 532
Intérêts sur emprunts et découverts	-7 061	-2 932
Résultat des couvertures de taux	-4 576	-4 601
Coût de l'endettement financier brut	-19 438	-9 065
Coût de l'endettement net	-18 821	-8 566

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

24. Impôt sur les bénéfices

Toutes les entités consolidées contribuant au résultat consolidé relèvent du régime SIIC.

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010 Publié
Bénéfice avant impôts	80 701	22 785
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	-26 900	-7 595
Incidence des décalages		
Impôt secteur taxable SAGI	-44	
Régime SIIC et incidence juste valeur non taxable	26 900	7 595
Reprise des impôts différés	277	
Exit tax option SIIC par SAGI IE	-158	
Charge ou produit d'impôt	75	

Les sociétés du Groupe, hors SAGI IE, n'ont pas de charge d'impôt au titre de la période, du fait de leur intégration dans le régime des SIIC.

La société SAGI IE entrée dans le périmètre le 30 décembre 2010 a opté pour le régime SIIC à effet du 1er janvier 2011. Cette option donne lieu au versement étalé sur 4 ans de l'exit tax calculé au taux de 19 % sur la différence entre la valeur comptable des immeubles et leur valeur économique, soit un montant de 158 milliers d'euros. La différence entre l'impôt différé calculé à 33,33 % sur cette plus-value latente au 31/12/2010 et l'exit tax a été inscrite en produit sur l'exercice 2011 pour un montant de 119 milliers d'euros.

Par ailleurs, la société SAGI IE exerce une activité d'administrateur de biens pour compte de tiers et dégage à ce titre un résultat imposable à l'IS, qui s'est traduit par un impôt sur les bénéfices pour ce secteur d'activités de 44 K€.

25. Résultat par action

Le nombre d'actions pondéré retenu pour le calcul du résultat par action 2011 tient compte des 272 556 OSRA 2006 qui ont fait l'objet d'un remboursement en actions en date du 12 janvier 2012, ces actions ouvrant droit au dividende au titre de l'exercice clos le 31/12/2011 et n'ayant pas donné lieu à comptabilisation d'intérêts courus.

En nombre d'actions ou équivalent actions	Emission potentielle d'actions après exercice	Dilution selon la méthode du rachat d'actions après pondération
Actions en capital	1 746 023	1 921 896
Actions propres	-94 113	-49 657
BSA 2005	400 000	50 850
BSA 2010	170 158	0
OSRA 2006	460 525	278 821
OSRA 2010	909 088	909 088
Actions gratuites 2010	6 974	5 312
Actions gratuites 2011	13 240	142
Nombre d'actions après exercice	3 611 895	3 116 452

Calcul du résultat par action	31/12/2011	31/12/2010 Pro forma	31/12/2010
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	80 976	31 533	22 785
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (a)	1 921 896	1 732 025	1 732 025
Nombre moyen pondéré d'actions auto-détenues (b)	-49 657	-48 948	-48 948
Nombre moyen pondéré d'actions retenues (a-b)	1 872 239	1 683 078	1 683 078
Résultat par action (en euros)	43,25	18,74	13,54

Calcul du résultat dilué par action au 31 décembre 2011	Impact sur le résultat	Résultat cumulé	Nombre d'actions	Nombre d'actions cumulé	Résultat net par action en €
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	80 976	80 976	1 921 896	1 921 896	42,13
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	80 976	-49 657	1 872 239	43,25
Actions dilutives au titre de l'exercice des BSA 2005	0	80 976	50 850	1 923 089	42,11
Actions dilutives au titre de l'exercice des BSA 2010	0	80 976	0	1 923 089	42,11
Actions gratuites dilutives	0	80 976	5 454	1 928 543	41,99
OSRA pondérés dilutives (hors intérêts des OSRA)	7 801	88 777	1 187 909	3 116 452	28,49

Calcul du résultat pro forma dilué par action au 31 décembre 2010	Impact sur le résultat	Résultat cumulé	Nombre d'actions	Nombre d'actions cumulé	Résultat net par action en €
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	31 533	31 533	1 732 025	1 732 025	18,21
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	31 533	-48 948	1 683 078	18,74
Actions dilutives au titre de l'exercice des BSA 2006	0	31 533	18 330	1 701 408	18,53
Actions dilutives au titre de l'exercice des BSA 2010	0	31 533	0	1 701 408	18,53
Actions gratuites dilutives	0	31 533	1 494	1 702 902	18,52
OSRA pondérés dilutives (hors intérêts des OSRA)	1 532	33 065	480 450	2 183 352	15,14

Calcul du résultat dilué par action au 31 décembre 2010	Impact sur le résultat	Résultat cumulé	Nombre d'actions	Nombre d'actions cumulé	Résultat net par action en €
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	22 785	22 785	1 732 025	1 732 025	13,16
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	22 785	-48 948	1 683 078	13,54
Actions dilutives au titre de l'exercice des BSA 2006	0	22 785	18 330	1 701 408	13,39
Actions dilutives au titre de l'exercice des BSA 2010	0	22 785	0	1 701 408	13,39
Actions gratuites dilutives	0	22 785	1 494	1 702 902	13,38
OSRA pondérés dilutives (hors intérêts des OSRA)	1 532	24 317	480 450	2 183 352	11,14

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

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Trésorerie et équivalent de trésorerie	41 927	67 662
Concours bancaires et intérêts courus	-40	
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	41 887	67 662

Commentaires sur le tableau des flux de trésorerie :

La ligne "charges calculées" est relative à la quote-part de charges rattachable à l'exercice liée aux attributions d'actions gratuites (544 K€).

La ligne "acquisition d'immobilisations" concerne principalement les coûts de construction (8.710 K€), les dépenses postérieures aux acquisitions capitalisées (6.241 K€) et le prix d'acquisition d'un portefeuille de mandats de gestion (1.500 K€).

La ligne "cession d'immobilisations" comporte le prix de cession des immeubles (23.900 K€) minoré d'une créance résiduelle sur ce prix (5.606 K€), soit un montant net encaissé de 18.294 K€.

27. Evènements postérieurs à la clôture

OPA

La société a fait l'objet d'une OPA (offre publique d'achat) de Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV) dont la première période d'apport s'est déroulée du 16 décembre 2011 au 20 janvier 2012.

Cette opération s'est traduite par un changement de contrôle au profit de l'initiateur de l'OPA, la société PHRV, en action de concert avec la Société Cofitem-Cofimur.

Dans le cadre de cette OPA, deux porteurs d'OSRA 2006 ont demandé le remboursement anticipé de leurs OSRA en actions FPF, cette conversion portant sur 272 556 actions.

Au-delà du changement d'actionnaires, cet évènement aura plusieurs conséquences sur la société, dans un premier temps principalement au niveau de sa structure financière, un certain nombre de dettes bancaires devant faire l'objet de remboursement anticipé ou de renégociation de leurs conditions dont il est difficile de mesurer l'impact au stade actuel.

Dans ce contexte, le montant des emprunts comportant une clause d'exigibilité anticipée en cas de changement de contrôle inscrit en dettes à moins d'un an pour 180,6 M€ ne présume pas des négociations à venir. A la connaissance de la société, à la date d'arrêté des comptes par le CA du 8 février 2012, le montant qui sera effectivement à rembourser à court terme représente 96.9 M€, les autres crédits étant a priori non remis en cause dans leurs échéances initiales.

Investissements

La société n'a pas procédé à de nouveaux investissements depuis le 1^{er} janvier 2012.

Cessions

La société poursuit la réalisation d'un programme de cession défini lors de la séance du Conseil d'administration du 12 septembre 2011. Un certain nombre de promesse de vente ont été signées.

Financements

Aucun nouveau crédit bancaire n'a été signé postérieurement au 31 décembre 2011.

28. Gestion des risques

- Risques liés à l'environnement économique

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

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

Stress sur la valeur du portefeuille d'actifs de 675,5 M€	Impact sur la valeur des immeubles (en M€)	Impact sur l'ANR capital dilué (en M€)	Impact sur l'ANR (en %)	Impact sur le ratio LTV (en %)	Ratio LTV (en %)
-2%	-13,5	-13,5	-2,7%	0,5%	34,3%
-5%	-33,8	-33,8	-6,8%	1,5%	35,3%

- Risques liés au marché de l'immobilier tertiaire

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

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

Stress sur un CA brut de 52,8 M€	Impact sur le CA (en M€)	Impact sur le taux de rendement locatif brut (en %)	Taux de rendement locatif brut (en %)	Impact sur le taux de rendement locatif net (en %)	Taux de rendement locatif net (en %)
-2%	-1,1	-0,2%	7,7%	-0,2%	7,1%
-5%	-2,6	-0,4%	7,4%	-0,4%	6,9%

- Risques liés aux taux d'intérêt

Le Groupe est exposé à un risque d'évolution des taux d'intérêt variables (généralement Euribor 3 mois) qui peut affecter le coût de son endettement.

Le tableau ci-après donne la sensibilité du coût moyen de l'endettement pour les années futures suivant le niveau du taux Euribor 3 mois, compte tenu de l'existence d'instruments de couverture pris par le Groupe.

Année	1%	2%	3%	4%
2012	4,32%	4,42%	4,53%	4,63%
2013	4,26%	4,40%	4,54%	4,67%
2014	3,72%	4,03%	4,35%	4,66%
2015	4,17%	4,29%	4,42%	4,54%
2016	4,28%	4,35%	4,43%	4,50%

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

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

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

- Risques liés à la liquidité

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

Ces situations exceptionnelles de remboursement en numéraire pourraient dans l'hypothèse où elles existeraient, se traduire par un problème de refinancement, voire de liquidité, pour la Société. Ce risque est devenu quasi-inexistant depuis la réalisation de l'OPA, la quasi-totalité de ces titres étant désormais entre les mains de l'initiateur de l'OPA et des entités faisant partie de l'action en concert.

- Risques liés aux actions

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

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

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

Stress par rapport au cours de bourse du 31/12/2011	Impact sur le cours de bourse (en €)	Impact sur capitaux propres (en M€)
-5%	-5,5	0,0
-10%	-10,9	-0,3

29. Engagements hors bilan et sûretés réelles

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées	17 600	18 800
Avals et cautions reçus		
Autres engagements reçus		
Total engagements actif	17 600	18 800
Engagements donnés :		
Hypothèques et nantissements consentis	61 133	64 868
Avals et cautions, garanties donnés		
Engagements d'acquisition d'immeubles de placement		7 292
Commandes de réparation et d'entretien		
Engagements d'achats de titres		
Engagements de ventes de titres		
Autres engagements donnés		
Total engagements passif	61 133	72 160

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

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

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

- Les baux à construction dont la société est titulaire concernant les actifs Linois, Mercure 3, Vauvenargues et Biopark ne comportent pas d'engagement hors bilan particulier pour la société avant leurs échéances respectivement en 2034, 2036, 2063 (2 baux pour l'immeuble Biopark ayant pour échéance 2058 et 2059).

- 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.

- Autres restrictions liées aux immeubles de placements :

- Des engagements de détention (pour une durée de 5 ans) ont été pris dans le cadre d'opérations placées sous le régime « SIIC 3 ».
- Certains immeubles ont été acquis par le biais de contrats de crédits bail dont les options d'achat sont actives mais non levées à ce jour (3 immeubles concernés).

30. Rémunération des mandataires sociaux

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

Avantages dirigeants (En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Rémunération brute	598	478
Rémunération variable	240	286
Prime d'intéressement		
Paiement en actions (actions gratuites mandataires)	315	309
Rémunération globale	1153	1073

L'assemblée générale des actionnaires a voté l'attribution d'une enveloppe de 80 000 € sous forme de jetons de présence au titre de l'exercice 2011.

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

31. Effectifs

Effectifs	Cadres	Non cadres	Total
Total des effectifs	22	5	27

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

Dans le cadre du Droit Individuel à la Formation, les salariés avaient acquis au 31 décembre 2011, 2 153 heures incluant les droits de la SAGI IE.

2 Comptes sociaux

I - Bilan 2011

Bilan au 31 décembre 2011

En euros

ACTIF

	Valeur brute	Amort. / dépréciation	Valeur nette 31/12/2011	Valeur nette 31/12/2010
Immobilisations incorporelles				
Concessions, brevets, licences, ...	145 393	76 005	69 389	40 603
Droits au bail	51 419 545	30 933	51 388 612	51 395 369
Autres immobilisations incorporelles	903 506	49 372	854 134	819 496
Total Immobilisations incorporelles	52 468 445	156 310	52 312 135	52 255 467

Immobilisations corporelles

Terrains	83 742 434	5 806 210	77 936 224	75 301 494
Constructions	160 464 080	47 003 034	113 461 046	122 078 755
Autres immobilisations corporelles	382 980	229 816	153 164	150 108
Immobilisations corporelles en cours	157 026		157 026	665 296
Total Immobilisations corporelles	244 746 520	53 039 060	191 707 461	198 195 654

Immobilisations financières

Participations	105 676 455	0	105 676 455	105 697 684
Créances rattachées à des participations	116 816 065		116 816 065	94 110 991
Autres immobilisations financières	131 304		131 304	136 065
Total Immobilisations financières	222 623 824	0	222 623 824	199 944 739

TOTAL Immobilisations

519 838 789 53 195 369 466 643 419 450 395 861

Avances et acomptes versés	0		0	233 000
Clients	2 328 439	870 206	1 458 233	1 880 246
Autres créances	7 360 007		7 360 007	1 664 353
Valeurs mobilières de placement	34 753 879		34 753 879	67 991 570
Disponibilités	1 169 767		1 169 767	1 569 535
Charges constatées d'avance	315 183		315 183	667 870

TOTAL

45 927 275 870 206 45 057 069 74 006 574

Charges à répartir

912 128 912 128 1 131 015

TOTAL ACTIF

566 678 191 54 065 576 512 612 616 525 533 450

PASSIF

	31/12/2011	31/12/2010
Capital	87 301 150	86 994 100
Primes d'émission, de fusion, ...	77 224 907	85 870 860
Ecart de réévaluation	15 888 618	16 164 619
Réserve légale	1 662 299	1 362 254
Autres réserves	10 802 222	6 177 825
Report à nouveau	18 459	-6 096 390
Résultat de l'exercice	14 016 779	11 821 278
Amortissements dérogatoires	2 833 673	2 238 644

CAPITAUX PROPRES

209 748 107 204 533 190

AUTRES FONDS PROPRES

148 999 540 148 999 540

Provisions pour risques et charges

145 464 145 464

Dettes

Intérêts courus sur ORA	963 432	1 209 658
Emprunts et dettes auprès d'éts de crédit	142 128 851	156 001 661
Emprunts et dettes financières diverses	3 543 586	3 648 716
Avances et acomptes reçus	1 417 806	1 470 353
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 193 470	4 485 126
Dettes fiscales et sociales	1 825 853	4 311 521
Autres dettes	572 975	660 122
Produits constatés d'avance	73 533	68 099

TOTAL Dettes

153 719 505 171 855 256

TOTAL PASSIF

512 612 616 525 533 450

II - Compte de résultat 2011

Compte de Résultat du 1er janvier au 31 décembre 2011

En euros

	2011	2010
Produits d'exploitation		
Prestations de services (Loyers)	23 575 434	24 152 651
Franchises de loyers	-4 231	95 707
Transferts de charges et Reprises de provisions d'exploitation	7 189 603	7 325 585
Reprises de dépréciations	3 554 342	6 225 647
Autres produits	1 887 265	910 082
Total des produits d'exploitation	36 202 414	38 709 671
Charges d'exploitation		
Autres achats et charges externes	11 282 020	10 465 680
Impôts et taxes	3 877 327	3 087 484
Charges du personnel	3 016 179	2 330 512
Autres charges	117 393	82 894
Dotations aux amortissements	9 291 786	9 356 270
Dotations aux dépréciations	68 829	2 662 762
Total des charges d'exploitation	27 653 534	27 985 601
RESULTAT D'EXPLOITATION	8 548 880	10 724 070
Produits financiers		
Produits sur titres de participations	19 272 577	5 662 968
Revenus des créances rattachées	610 718	1 919 199
Autres produits financiers		
Revenus des valeurs mobilières de placement	255 637	718 063
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	353 348	186 412
Transferts de charges et Reprises de provisions financières	68 491	3 071 669
Total des produits financiers	20 560 771	11 558 312
Charges financières		
Intérêts des ORA	7 801 117	1 531 849
Intérêts et charges assimilées	7 972 699	8 350 816
Charges sur titres de participations		2 031
Dotations aux provisions financières		
Total des charges financières	15 773 816	9 884 696
RESULTAT FINANCIER	4 786 955	1 673 616
RESULTAT COURANT	13 335 835	12 397 686
Produits exceptionnels	5 442 962	28 760
Charges exceptionnelles	4 762 019	605 167
RESULTAT EXCEPTIONNEL	680 943	-576 407
Impôt sur les bénéfices		
RESULTAT NET COMPTABLE	14 016 779	11 821 278

ANNEXE COMPTABLE

Les documents comptables arrêtés au 31 décembre 2011 dont le total de bilan s'établit à 512 612 615,57 € et le résultat net comptable à 14 016 778,60 € sont établis conformément aux dispositions du Code de commerce, du décret du 29 novembre 1983, du PCG et des autres textes législatifs ou réglementaires, et pour partie sur la base d'estimations établies par la société.

Cette période annuelle cours du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2011.

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

I – Faits caractéristiques de la période

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

La société a fait l'objet d'une OPA (offre publique d'achat) de Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV). Cette opération a pour conséquences principales au niveau des comptes sociaux :

- le reclassement en court terme d'une dette financière (initialement à plus d'un an) pour 56 250 milliers d'euros du fait d'un remboursement anticipé obligatoire qui va intervenir en 2012 suite à un changement de contrôle.

- la non prise en compte d'intérêts courus sur 272 556 OSRA 2006 qui ont fait l'objet d'un remboursement en actions en date du 12 janvier 2012, ces actions ouvrant droit au dividende au titre de l'exercice clos le 31/12/2011.

Au 31 décembre 2011, la société disposait d'une trésorerie disponible d'environ 35,9 M€.

II – Principes et méthodes comptables

1 – Rappel des principes

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

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

A – Immobilisations incorporelles

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

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

B – Immobilisations corporelles

Terrains et constructions

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

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

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

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

Les durées applicables aux composants sont généralement les suivantes :

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

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

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

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

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

- installations générales
- matériel de bureau et informatique
- mobilier

Les durées applicables sont généralement les suivantes :

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

Immobilisations en cours

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

C – Titres de participations

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

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

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

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

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

D – Autres créances et dettes

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

E – Valeurs mobilières de placement et créances assimilées

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

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

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

F- Charges constatées d'avance

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

G – Emprunt Obligataire Subordonné Remboursable en Actions

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

H – Provisions

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

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

I – Dettes financières et couvertures de taux

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

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

J – Charges et produits locatifs

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

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

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

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

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

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

K – Régime SIIC

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

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

En contrepartie, les SIIC sont tenues de distribuer :

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

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

III - Commentaires sur les comptes du Bilan

1 – Les comptes de l'actif

Immobilisations incorporelles

	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
- Logiciels informatiques	61 868	83 902	377	145 393
- Mali de fusion technique	819 496	0	0	819 496
- Droit au bail	51 419 545	0	0	51 419 545
- Autres immobilisations incorporelles	49 372	34 639	0	84 011
Immobilisations incorporelles	52 350 281	118 541	377	52 468 445

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

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

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

Ces immobilisations ont fait l'objet de dotations aux amortissements dérogatoires pour un montant de 0,6 M€ qui ont été portées au passif du bilan.

	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	21 266	55 116	377	76 005
- Droit au bail	24 176	6 757		30 933
- Autres immobilisations incorporelles	49 372			49 372
Immobilisations incorporelles	94 814	61 873	377	156 310

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	85 492 835	0	1 750 401	83 742 434
Constructions				
- structure, gros œuvre	71 794 903	493 279	1 380 666	70 907 517
- façades, étanchéité, etc.	27 537 750	739 355	540 923	27 736 182
- installations générales techniques	34 591 198	1 676 588	738 482	35 529 304
- agencements, aménagements	26 129 534	548 039	386 496	26 291 078
Autres immobilisations corporelles				
- installations générales	89 134	79 734		168 868
- matériel de bureau et informatique	167 037	10 428	22 530	154 935
- mobilier	57 645	1 532		59 177
Immobilisations corporelles en cours	665 296	5 451 477	5 959 747	157 026
TOTAL	246 525 332	9 000 432	10 779 244	244 746 520

	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	9 291 723	3 462 062	6 947 575	5 806 210
Constructions				
- structure, gros œuvre	12 137 878	2 052 429	161 013	14 029 293
- façades, étanchéité, etc.	6 179 266	1 466 307	142 300	7 503 272
- installations générales techniques	10 353 461	2 542 150	212 770	12 682 841
- agencements, aménagements	10 203 644	2 777 797	193 813	12 787 627
Autres immobilisations corporelles				
- installations générales	74 271	36 218		110 490
- matériel de bureau et informatique	66 949	46 424	22 458	90 914
- mobilier	22 487	5 925		28 412
TOTAL	48 329 678	12 389 312	7 679 931	53 039 059

La valorisation du patrimoine de la société par un expert immobilier a donné lieu, d'une part, à la dotation de dépréciations sur certains actifs pour un montant de 0,07 M€ et d'autre part s'est traduite par la reprise de dépréciations pour un montant de 3,6 M€.

Immobilisations financières

	Valeur brute au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice
Participations	105 766 175		89 720	105 676 454
Créances rattachées	94 110 990	66 823 511	44 118 436	116 816 065
Autres immobilisations financières	136 065	3 748	8 509	131 304
TOTAL	200 013 230	66 827 259	44 216 665	222 623 824

La société a effectué une reprise de dépréciation d'un montant de 0,06 M€ sur la participation qu'elle détient dans la SCI 738 KERMEN.

Autres Immobilisations financières : 0,1 M€

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

Clients et comptes rattachés : 2,3 M€

Les créances clients d'un montant de 2,3 M€ correspondent en partie à des factures à établir pour 0,8 M€ et à des retards de paiements.

Les créances douteuses représentent 1,2 M€ TTC, et sont dépréciées à concurrence de 0,9 M€.

Autres Créances : 7,4 M€

Toutes les créances de la Société sont à moins d'un an. L'essentiel de ce poste est constitué de tva récupérable pour 0,8 M€, d'une créance sur cession d'immeuble de 5,6 M€, de soldes débiteurs des comptes mandataires pour 0,5 M€, d'avoir à recevoir de 0,2 M€ et du compte de franchises locatives à étaler pour 0,2 M€.

Produits à recevoir

Néant.

Valeurs mobilières de placement et créances assimilées : 34,8 M€

Les valeurs mobilières de placement correspondent principalement au placement des disponibilités sur des supports monétaires de type Sicav, Obligations, Fcp, certificats de dépôts et billets de trésorerie émis par des banques ou entreprises (25,3 M€) et (9,5 M€) du montant investi en autocontrôle dans les actions de la Société. La société détenait 94 113 de ses propres actions au 31 décembre 2011.

Charges constatées d'avances : 0,3 M€

Les charges constatées d'avance correspondent principalement à la partie calculée prorata temporis de charges d'exploitation comptabilisées et relative à des périodes postérieures au 31 décembre 2011.

Charges à répartir.

Les charges à répartir (0,9 M€) correspondent aux frais d'émission d'emprunt qui sont amortis sur la durée des emprunts auxquels ils se rattachent.

Tableau des créances

	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an
Clients et créances rattachées	2 328 439	2 328 439	
Autres créances	7 360 007	7 360 007	0
Charges constatées d'avance	315 183	287 355	27 828
TOTAL	10 003 629	9 975 801	27 828

2 - Les comptes de passif

Capital

Au 31 décembre 2011, le capital de la Société d'un total de 87 301 150 €, se compose de 1.746.023 actions de 50 € de valeur nominale chacune.

Variation des capitaux propres

Capitaux propres au 31 décembre 2010	204 533 190
- Augmentation de capital social	307 050
- Variation de la Prime d'émission	-8 645 953
- Affectation du résultat 2010	-11 821 278
- Réserve légale	300 044
- Reprise sur Ecart de réévaluation	-276 001
- Réserve indisponible OSRA prélevée sur prime d'émission	3 273 375
- Réserve indisponible BSA prélevée sur prime d'émission	1 351 022
- Réserve disponible	0
- Variation du Report à nouveau	6 114 849
- Amortissements dérogatoires	595 029
Capitaux propres au 31 décembre 2011 avant résultat de la période	195 731 328
- Résultat au 31 décembre 2011	14 016 779
Capitaux propres au 31 décembre 2011	209 748 107

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 2011, 460.525 OSRA pour un montant global de 49 M€.

Le 12 janvier 2012, 272 556 OSRA ont été converties en actions à la demande de certains détenteurs, au moment du paiement des intérêts il restera donc 187 969 OSRA pour un montant global de 20 M€.

Ainsi les intérêts courus non échus sur ces OSRA sont de 0,8 M€ au 31 décembre 2011 et ont été calculés sur la base d'un dividende prévisionnel de 6,25 € par action.

La Société a émis des obligations subordonnées remboursables en actions qui ont été souscrites le 23/12/2010 par 13 investisseurs pour un montant de 100 M€. L'émission a porté sur un total de 909 088 OSRA sur la base d'un prix de 110 €. Les OSRA sont remboursables sur la base d'une OSRA pour une action. Elles donnent droit

à un intérêt au taux de 6,5 % de son montant nominal les 4 premières années puis le taux 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 23 décembre 2017 au plus tôt et le 23 décembre 2020 au plus tard.

Les intérêts courus non échus sur ces OSRA sont de 0,2 M€ au 31 décembre 2011.

Provision pour risques et charges : 0,1 M€

La provision pour risques et charges de 0,1 M€ correspond à une provision pour risque de pollution du sous-sol de l'immeuble Double Pont par le plomb. Cette provision n'a pas été mouvementée depuis sa dotation en 2007

Emprunts bancaires : 142 M€

Les contrats conclus par la Société dont les lignes ont été tirées ou non au 31 décembre 2011, sont indiqués dans le tableau suivant :

Montant à l'origine (en M€)	Capital restant dû	Taux	Marge	Nature de la ligne	Période	Garantie
100	14,6	Euribor 3 mois	de 0,425 à 0,625%	Amortissable	2007-2013	Corporate
	50,0	Euribor 3 mois	de 0,55 à 0,675%	In fine	2007-2014	Corporate
3,9	2,1	3,60%	n/a	Amortissable	2006-2017	Hypothèque
10	1,8	Euribor 3 mois	0,80%	Amortissable	2008-2014	Corporate
	6,0	Euribor 3 mois	0,80%	In fine	2008-2014	Corporate
10	2,6	Euribor 3 mois	1,00%	Amortissable	2009-2016	Corporate
	6,0	Euribor 3 mois	1,00%	In fine	2009-2016	Corporate
15	3,5	Euribor 3 mois	1,00%	Amortissable	2009-2014	Corporate
	9,0	Euribor 3 mois	1,00%	In fine	2009-2014	Corporate
15	3,6	Euribor 3 mois	0,65%	Amortissable	2009-2016	Corporate
	9,0	Euribor 3 mois	0,75%	In fine	2009-2016	Corporate
10	1,8	Euribor 3 mois	1,50%	Amortissable	2009-2014	Corporate
	7,0	Euribor 3 mois	1,50%	In fine	2009-2014	Corporate
10	2,1	Euribor 3 mois	1,40%	Amortissable	2010-2015	Corporate
	7,0	Euribor 3 mois	1,60%	In fine	2010-2015	Corporate
7	1,9	Euribor 3 mois	1,30%	Amortissable	2010-2017	Corporate
	4,6	Euribor 3 mois	1,30%	In fine	2010-2017	Corporate
10	2,7	Euribor 3 mois	1,40%	Amortissable	2010-2017	Corporate
	6,5	Euribor 3 mois	1,60%	In fine	2010-2017	Corporate
141,8						

Le capital restant dû de ces crédits au 31 décembre 2011 est de 141,8 M€. Ces crédits sont à taux variable et ont fait l'objet par la Société d'une couverture de taux sous la forme de swap de taux fixe contre taux variable. Les intérêts courus de ces crédits au 31 décembre 2011 sont de 0,3 M€.

Le coût de ces crédits est donc fixé jusqu'à leur date de remboursement.

Emprunts et dettes financières diverses

Les emprunts et dettes financières diverses sont principalement composés des dépôts de garanties versés par les locataires des actifs immobiliers détenus directement par la société pour un montant de 3,5 M€.

Avances et acomptes

Les avances et acomptes reçus d'un montant de 1,4 M€ correspondent à des règlements de locataires du 1^{er} trimestre 2012.

Dettes fournisseurs, dettes fiscales et sociales et Autres dettes

Les dettes et charges à payer comprennent notamment des dettes fournisseurs pour 3,2 M€, des avoirs à établir au titre de régularisation de charges locataires pour 0,4 M€ et des dettes fiscales et sociales pour 1,9 M€. Ces dernières correspondent principalement à de la TVA pour 0,7 M€ et aux cotisations sociales du 4^{ème} trimestre 2011 pour 0,5 M€.

Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent pour un montant de 0,07 M€ aux facturations émises vis-à-vis de locataires pour une période postérieure au 31/12/2011.

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	963 432	963 432		
Emprunts et dettes auprès d'éts de crédit	142 128 851	70 547 304	59 933 337	11 648 210
Emprunts et dettes financières divers	3 543 586	727 792	1 791 429	1 024 365
Avances et acomptes rattachés	1 417 806	1 417 806		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 193 470	3 193 470		
Dettes fiscales et sociales	1 825 853	1 825 853		
Autres dettes	572 975	572 975		
Produits constatés d'avance	73 533	73 533		
TOTAL	153 719 506	79 322 165	61 724 766	12 672 575

Charges à payer

Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	298 908
Intérêts courus non échus sur emprunts obligataires	963 432
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 617 816
Dettes fiscales et sociales	457 525
TOTAL	3 337 681

Les dettes fournisseurs sont composées en partie de factures non parvenues pour un montant de 1,6 M€ et de factures non réglées au 31 décembre.

3 - Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Les loyers facturés par FPF au titre des immeubles détenus directement représentent 23,6 M€ pour l'exercice 2011.

Transferts de charges d'exploitation et reprises de provisions

Le montant des refacturations de charges locatives sur une base réelle représente 7,2 M€.

Reprise de dépréciations

Les reprises de dépréciations de l'exercice s'élèvent à 3,6 M€.

Autres produits

Les autres produits correspondent à des indemnités de travaux refacturés lors de départs de locataires pour un montant de 0,7 M€, à la convention de gestion signé entre FPF et sa filiale SAGI IE pour 1 M€ et à la comptabilisation de produits liés à la refacturation de charges au forfait vis-à-vis de certains locataires.

Charges d'exploitation

Le poste « Autres achats et charges externes » s'élève à 11,3 M€ et concerne principalement les charges locatives liées au patrimoine pour 8,1 M€, les dépenses engagées pour la gestion de la Société à savoir principalement des loyers pour un montant de 0,6 M€ et des honoraires pour 1,6 M€, ainsi que des frais de communication et de représentation pour 0,3 M€.

Les impôts et taxes s'élèvent pour l'exercice à 3,9 M€ et correspondent essentiellement à la comptabilisation de la taxe sur les bureaux et de la taxe foncière.

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

Les charges de personnel sont de 3 M€ en ce compris les charges sociales.

Les dotations aux amortissements sont de 9,3 M€ et les dotations aux dépréciations des immobilisations corporelles sont de 0,07 M€.

Produits financiers et charges financières

L'essentiel des produits financiers est constitué par la rémunération des placements de trésorerie pour 0,6 M€, de produits de rémunération de comptes courants d'avance associé pour 0,6 M€, des résultats positifs des SCI filiales pour un montant de 18,3 M€ et de la perception des dividendes de la SARL MAISON COMMUNE et de SAGI IE pour 1 M€ soit un total de produits financiers de 20,5 M€.

Les charges financières au titre de la période concernée d'un montant de 15,8 M€ correspondent aux intérêts des OSRA (2006) pour 1,3 M€, le coupon 2011/2012 ayant été calculé prorata temporis sur la base d'un dividende de 6,25 €, aux intérêts des OSRA (2010) pour 6,5 M€ et à des charges financières liées aux crédits bancaires pour un montant de 8 M€.

Produits exceptionnels et charges exceptionnelles

Les produits exceptionnels de 5,4 M€ correspondent au prix de cession de l'immeuble « Zola »

Les charges exceptionnelles de 4,7 M€ sont constituées pour 0,6 M€ par des dotations aux amortissements dérogatoires pratiqués sur les immobilisations incorporelles et pour 4,1 M€ par la valeur de sortie de l'immeuble « Zola ».

4 - Autres informations

- effectif

La Société comprend au 31 décembre 2011, 17 personnes, dont trois mandataires sociaux (le Président Directeur Général et les deux Directeurs Généraux Délégués) et quatorze salariés (un Directeur Général Adjoint, neuf cadres seniors et quatre assistantes administratives).

- engagements sociaux

Un accord d'intéressement a été signé le 19 mai 2011 et la société a mis en place un plan d'épargne entreprise.

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

Dans le cadre du Droit Individuel à la Formation, les salariés ont acquis au 31 décembre 2011 1060 Heures.

- rémunération des dirigeants et des administrateurs

La rémunération brute totale des trois mandataires sociaux a représenté 825 000 € sur la période.

Les administrateurs ont perçu 80 000 € de jetons de présence sur l'exercice 2011.

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

Néant.

- impôt sur les sociétés

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

Au titre de 2011 en application du régime SIIC aucun impôt n'a été constaté dans les comptes.

- entreprises liées

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

L'avance d'associé concernant la SARL Maison Commune a donné lieu à une rémunération basée sur un taux pour 2011 de 2,75 %.

L'avance d'associé concernant la SAS SAGI IE a donné lieu à une rémunération basée sur un taux pour 2011 de 2,96 %.

- 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 46 détenus directement ou indirectement au 31 décembre 2011 s'établit à 675,5 M€.

Au regard de ces valeurs d'expertises, la société a déprécié, au niveau des comptes sociaux au 31/12/2011, 2 actifs qui ont fait l'objet de dotations aux dépréciations pour 0,07 M€ et 12 actifs ont fait l'objet d'une reprise de 3,5 M€.

Une reprise de dépréciation au titre des participations a été effectuée pour 0,07 M€.

- honoraires des commissaires aux comptes

	MAZARS				DELOITTE			
	Exercice 2011		Exercice 2010		Exercice 2011		Exercice 2010	
	Montant HT	%						
Audit								
* Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
. Emetteur	82 700	83%	81 000	82%	82 700	83%	81 000	82%
. Filiales intégrées globalement								
* Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
. Emetteur	16 600	17%	18 000	18%	16 600	17%	18 000	18%
. Filiales intégrées globalement								
Sous total	99 300	100%	99 000	100%	99 300	100%	99 000	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
* Juridique, fiscal, social								
* Autres (à indiquer si sup. 10% aux honoraires d'audit)								
Sous total	0		0		0		0	
Total	99 300	100%	99 000	100%	99 300	100%	99 000	100%

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

- événements postérieurs à la clôture de l'exercice

La société a fait l'objet d'une OPA (offre publique d'achat) de Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV). Cette opération a pour conséquences principales au niveau des comptes sociaux :

- le reclassement en court terme d'une dette financière (initialement à plus d'un an) pour 56 250 milliers d'euros du fait d'un remboursement anticipé obligatoire qui va intervenir en 2012 suite à un changement de contrôle.
- la non prise en compte d'intérêts courus sur 272 556 OSRA 2006 qui ont fait l'objet d'un remboursement en actions en date du 12 janvier 2012, ces actions ouvrant droit au dividende au titre de l'exercice clos le 31/12/2011.

- engagements hors bilan

Engagements réciproques :

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

Le montant notionnel en principal de la dette couverte par ces instruments de couverture est de 169,10 M€ au 31 décembre 2011.

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.

- La société a reçu une garantie de passif dans le cadre de l'acquisition des titres de la SAGI IE sur le montant de tout dommage, préjudice, perte ou coût subi pour une durée de 3 ans.

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

Engagements donnés :

- Crédits baux

- La société a donné au crédit bailleur en garantie de la bonne exécution du contrat de crédit bail dont elle est titulaire, concernant l'actif immobilier « Rez de Pereire », un nantissement portant sur le crédit bail et une délégation de loyers des contrats de sous location signés sur cet actif. Le montant du capital restant dû au 31 décembre 2011 de ce contrat de crédit-bail est de 4,7 M€.
- La société a donné au crédit bailleur en garantie de la bonne exécution du contrat de crédit bail dont elle est titulaire, concernant l'actif immobilier « Le Sérieence », un nantissement portant sur la créance des sous loyers. Le montant du capital restant dû au 31 décembre 2011 de ce contrat de crédit-bail est de 1,8 M€.
- La société a donné au crédit bailleur en garantie de la bonne exécution du contrat de crédit bail dont elle est titulaire, concernant l'actif immobilier « Le Décime », un nantissement portant sur la créance des sous loyers. Le montant du capital restant dû au 31 décembre 2011 de ce contrat de crédit-bail est de 0,8 M€.

Le montant des redevances payées par la société sur l'exercice 2011 au titre des crédits baux est de 1,8 M€. Le montant des redevances restant à payer est de 4,5 M€ dont 1,8 M€ à moins d'un an, dont 2,7 M€ entre 1 et 5 ans. Par ailleurs, la valeur résiduelle à l'échéance des contrats est de 3,5 M€.

- Baux à Construction

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

- Garantie hypothécaire

- La banque HSBC dispose en garantie des prêts mis en place pour le financement des actifs Cités, Cap la Rochette et Cap Gaillard, d'une hypothèque de premier rang sur ces mêmes actifs. Le montant du capital restant dû au 31 décembre 2011 au titre de ces crédits est de 2,1 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 2010, 1 731 998 BSA qui ont été attribués à chaque actionnaire avec une parité de 1 BSA par action détenue. Ces BSA permettent d'obtenir, une action à 110 € contre 10 BSA. La période d'exercice de ces bons se situe entre le 23 décembre 2010 et le 22 décembre 2013. Il a été exercé au cours de l'exercice 2011, 30530 BSA qui ont donné lieu à la création de 3053 actions nouvelles.

- La société a attribué, en 2011, 12 190 actions gratuites au profit des mandataires sociaux et salariés de la société.

Aucun autre plan en exercice n'a été autorisé par le conseil d'administration dans le cadre des délégations votées par l'assemblée générale des actionnaires du 23 mars 2011.

- comptes consolidés

La société présente au 31 décembre 2011 des comptes consolidés en normes IFRS.

- tableau des flux de trésorerie

	En milliers d'Euros	
	31/12/2011	31/12/2010
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE		
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net de la société	14 016,8	11 821,3
Elimination des charges et des produits sans incidence sur le trésorerie ou non liés à l'activité :		
> Amortissements	9 803,0	9 384,9
> Provisions	-3 749,5	-6 068,2
Variation du besoin de fond de roulement lié à l'activité	-8 650,2	6 068,8
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	11 420,0	21 206,8
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'Immobilisations	-3 152,4	-4 816,8
VNC des immobilisations cédés	4 080,3	2,2
Variation des immobilisations financières	-22 610,6	-102 414,3
Charges à répartir N		-738,1
indemnité d'immobilisation sur acquisition d'actif		
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	-21 682,7	-107 967,0
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-13 977,9	-6 525,6
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-9 724,3	-9 288,9
Réduction de capital en numéraire	0,0	0,0
Augmentation de Capital en numéraire	327,4	
Emission de bsa		0,0
Emission d'OSRA		99 999,7
Emission d'OSRA (partie non libérée)	0,0	0,0
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	-23 374,8	84 185,2
VARIATION DE TRESORERIE	-33 637,5	-2 575,0
Trésorerie d'ouverture	69 561,1	72 136,1
Trésorerie de clôture	35 923,6	69 561,1
VARIATION DE TRESORERIE	-33 637,5	-2 575,0

- tableau des filiales et participations

Participations	<i>SCI 43 rue du Landy</i>	<i>SARL Maison Commune</i>	<i>SCI 19 Leblanc</i>	<i>SCI 54 Leclerc</i>	<i>SCI 738 Kermen</i>	<i>SCI Port Chatou</i>	<i>SCI St Leger</i>	<i>SCI Studios du Lendit 1</i>	<i>SAS SAGI Immobilier d'entreprise</i>
Siège social	<i>52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris</i>								
Capital social	<i>10 000 €</i>	<i>9 000 €</i>	<i>270 000 €</i>	<i>40 000 €</i>	<i>85 000 €</i>	<i>1 200 €</i>	<i>1 000 €</i>	<i>4 550 000 €</i>	<i>66 828 403 €</i>
Capitaux propres autres que le capital social	<i>0 €</i>	<i>2 807 759 €</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>33 888 €</i>
Pourcentage du capital social détenu par la Société	<i>99,99%</i>	<i>100,00%</i>	<i>99,99%</i>	<i>99,99%</i>	<i>99,99%</i>	<i>100,00%</i>	<i>99,90%</i>	<i>99,99%</i>	<i>100,00%</i>
Valeur comptable des actions détenues	<i>brute</i>	<i>brute</i>	<i>brute</i>	<i>brute</i>	<i>brute</i>	<i>brute</i>	<i>brute</i>	<i>brute</i>	<i>brute</i>
	<i>895 353</i>	<i>3 471 589</i>	<i>15 189 341</i>	<i>1 710 846</i>	<i>6 040 908</i>	<i>3 428 019</i>	<i>0</i>	<i>4 549 900</i>	<i>70 389 502</i>
	<i>nette</i>	<i>nette</i>	<i>nette</i>	<i>nette</i>	<i>nette</i>	<i>nette</i>	<i>nette</i>	<i>nette</i>	<i>nette</i>
	<i>895 353</i>	<i>3 471 589</i>	<i>15 189 341</i>	<i>1 710 846</i>	<i>6 040 908</i>	<i>3 428 019</i>	<i>0</i>	<i>4 549 900</i>	<i>70 389 502</i>
Montants des prêts et avances consenties en €	<i>305 011</i>	<i>2 291 124</i>	<i>6 531 256</i>	<i>6 822 590</i>	<i>4 893 881</i>	<i>136 844</i>	<i>0</i>	<i>69 160 299</i>	<i>8 101 590</i>
Chiffre d'affaires en € HT	<i>1 566 918</i>	<i>543 648</i>	<i>2 373 130</i>	<i>1 142 029</i>	<i>1 080 646</i>	<i>438 091</i>	<i>0</i>	<i>3 629 354</i>	<i>19 307 289</i>
Résultat du dernier exercice en €	<i>15 156 802</i>	<i>330 029</i>	<i>1 003 435</i>	<i>924 053</i>	<i>462 597</i>	<i>416 772</i>	<i>1 304</i>	<i>328 779</i>	<i>8 460 179</i>
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Sté au cours de l'exercice en €	<i>15 155 287</i>	<i>337 358</i>	<i>1 003 434</i>	<i>924 052</i>	<i>462 597</i>	<i>416 425</i>	<i>1 303</i>	<i>328 772</i>	<i>643 879</i>

3. Annexes au rapport de gestion

Résultats au cours des cinq derniers exercices

En Euros	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
Capital Social	90 279 900	86 179 900	86 599 900	86 994 100	87 301 150
Nombres d'actions existantes	1 805 598	1 723 598	1 731 998	1 739 882	1 746 023

Opérations et résultats de l'exercice

Chiffres d'affaires hors taxes	17 456 562	18 924 134	24 416 340	25 062 733	25 462 699
Résultat avant impôts, participation, dotation et reprise aux amortissements et	16 454 116	19 308 920	11 558 715	15 138 023	20 070 283
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, participation, dotation et reprise aux amortissements et	10 930 903	6 340 412	-7 528 473	11 821 278	14 016 779
Dividende distribué	9 674 604	9 237 327	9 292 773	9 724 320	12 027 988 (*)

Résultat par action (par action totalement libérée)

Résultat avant impôts, participation, avant dotation et reprise aux amortissements et	9,11	11,20	6,67	8,70	11,49
Résultat après impôts, participation, dotation et reprise aux amortissements et	6,05	3,68	-4,35	6,79	8,03
Dividende distribué à chaque action	5,50	5,50	5,50	5,75	6,25

Personnel

Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	10	14	14	14	16
Montant de la masse salariale	948 768	1 316 968	1 252 287	1 614 411	1 887 310
Montant versé au titre des avantages sociaux	381 263	653 080	546 857	716 101	1 128 869

(*) proposé à l'Assemblée Générale

4. Rapports des Commissaires aux Comptes

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Ce rapport est indissociable des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et présentés en Partie III

Foncière Paris France

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2011

DELOITTE & ASSOCIES

MAZARS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Foncière Paris France, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans la note 5.6 de l'annexe, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert indépendant. Nous nous sommes assurés que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles en cours de construction telle que présentée dans le bilan et dans la note 9 de l'annexe était effectuée sur la base des dites expertises.
- Les notes 5.11.4 et 16 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la détermination de la juste valeur des instruments dérivés ainsi que

les caractéristiques des instruments de couverture du groupe. Nous avons examiné les critères de classification et de documentation propres à la norme IAS 39 et vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes annexes.

- Comme indiqué dans les notes 2, 15.3 et 27 de l'annexe, la part à long terme des emprunts comportant une clause d'exigibilité anticipée en cas de changement de contrôle a été reclassée en court terme dans les passifs courants. Nous avons vérifié le caractère approprié de cette classification et les informations fournies dans les notes annexes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 6 mars 2012

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES



Laure Silvestre-Siaz

MAZARS



Gilles Magnan

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Ce rapport est indissociable des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et présentés en Partie

Foncière Paris France

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2011

DELOITTE & ASSOCIES

MAZARS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Foncière Paris France, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans la note II-2B de l'annexe, le patrimoine immobilier de la société fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant pour estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'expert et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectuées sur la base des expertises externes.
- Les titres de participation figurant à l'actif de votre société sont évalués comme indiqué dans le paragraphe II-2C de l'annexe. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier les données utilisées par votre société pour déterminer la valeur des titres de participation et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectuées selon la méthode décrite en annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Courbevoie, le 6 mars 2012

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES



Laure Silvestre-Siaz

MAZARS



Gilles Magtan

Foncière Paris France

Siège Social : 52, rue de la Bienfaisance – 75 008 Paris
Société Anonyme
N° Siret : 414 877 118 000 45

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2011

DELOITTE & ASSOCIES

MAZARS

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale du 23 mars 2011, sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 28 février 2011.

Convention conclue avec SAGIE SAS

Convention de mise à disposition par Foncière Paris France d'un ensemble de moyens afin que la société SAGI IE puisse mener normalement ses activités. Parmi ces moyens figurent notamment, pour partie les locaux sis à Paris 8^{ème}, 52 rue de la Bienfaisance, les fonctions supports en matière administratives et ressources humaines, les fonctions juridiques, comptables, informatiques, le contrôle de gestion et la direction générale.

Réciproquement, une partie du personnel de SAGI IE peut être amenée à intervenir sur le patrimoine de la société Foncière Paris France et à engager du temps ou des dépenses dans son intérêt.

Les coûts sont estimés sur la base d'un budget annuel qui donne lieu à facturation d'acomptes trimestriels et d'une régularisation annuelle au regard des consommations définitives.

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Courbevoie, le 6 mars 2012.

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES


Laure Silvestre-Siaz

MAZARS


Gilles Magnan

Rapport des commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code du commerce, sur le rapport du Président du conseil d'administration de la société Foncière Paris France

Foncière Paris France

Siège Social : 52, rue de la Bienfaisance – 75 008 Paris

Société Anonyme

N° Siret : 414 877 118 000 45

Rapport des commissaires aux comptes établi en application de
l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du
Président du conseil d'administration de la société
Foncière Paris France

Exercice clos le 31 décembre 2011

DELOITTE & ASSOCIES

MAZARS

Rapport des commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil d'administration de la société Foncière Paris France

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société Foncière Paris France et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;

Foncière Paris France

Rapport des Commissaires
aux Comptes établi en
application de l'article L.225-
235 du Code de commerce

Exercice clos le 31 décembre
2011

- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Courbevoie, le 6 mars 2012

Les Commissaires aux Comptes

**DELOITTE &
ASSOCIÉS**


Laure Silvestro-Siaz

MAZARS


Gilles Magnan

Foncière Paris France

Siège Social : 52, rue de la Bienfaisance – 75 008 Paris
Société Anonyme
N° Siret : 414 877 118 000 45

Rapport des commissaires aux comptes sur
l'augmentation du capital réservée aux salariés
adhérents d'un plan d'épargne entreprise avec
suppression du droit préférentiel de souscription

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire
du 28 mars 2012
(40^{ème} résolution)

DELOITTE & ASSOCIÉS

MAZARS

Rapport des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L.225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription de 1 000 000 euros, réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise de votre société, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette augmentation de capital est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de vingt six mois le pouvoir de fixer les modalités de cette opération et vous propose de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux actions à émettre.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et R.225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des actions.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation de capital proposée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des actions ordinaires à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration.

Les conditions définitives de l'augmentation du capital n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire lors de l'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'administration.

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Courbevoie, le 6 mars 2012

Les Commissaires aux Comptes

**DELOITTE &
ASSOCIES**



Laure Silvestre-Siaf

MAZARS



Gilles Maggan

Rapport des commissaires aux comptes sur les émissions d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

Foncière Paris France

Siège Social : 52, rue de la Bienfaisance – 75 008 Paris

Société Anonyme

N° Siret : 414 877 118 000 45

**Rapport des commissaires aux comptes sur les
émissions d'actions et de diverses valeurs mobilières
avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de
souscription**

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire

du 28 mars 2012

(26^{ème} et 27^{ème} résolutions)

DELOITTE & ASSOCIES

MAZARS

Rapport des commissaires aux comptes les émissions d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par le Code de commerce et notamment les articles L. 225-135 et L. 228-92, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégations au Conseil d'administration de la compétence de décider différentes émissions d'actions ordinaires et de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer, pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose le cas échéant de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
- ✓ Émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital social de la société ou donnant droit à l'attribution de titre de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription (26^{ème} résolution),
- ✓ Émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital social de la société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription (27^{ème} résolution), étant précisé :
 - que le Conseil d'administration appréciera s'il y a lieu de consentir un délai de priorité de souscription en faveur des actionnaires à ces émissions d'actions ou autres valeurs mobilières,
 - que ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 225-148 du Code de commerce,
 - que ces titres pourront être émis en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10% du capital social, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.
- de l'autoriser, par la 27^{ème} résolution et dans le cadre de la mise en œuvre de la délégation visée à cette même résolution, à fixer le prix de l'émission des actions ou des valeurs mobilières susceptibles d'être émises.

Le montant nominal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder 100 000 000 euros au titre des 26^{ème} et 27^{ème} résolutions. Le montant nominal global des titres de créance

susceptibles d'être émis ne pourra excéder 150 000 000 euros pour la 26^{ème} résolution et 100 000 000 euros pour 27^{ème} résolution.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113, 225-114 et R. 225-117 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration au titre de la 27^{ème} résolution.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre de la 26^{ème} résolution, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans la 27^{ème} résolution.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'administration en cas d'émissions d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription et d'émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance.

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Courbevoie, le 6 mars 2012

Les Commissaires aux Comptes

**DELOITTE &
ASSOCIES**


Laure Silvestre Siaz

MAZARS


Gilles Magnan

Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital social par annulation d'actions proposée à l'assemblée

Foncière Paris France

Siège Social : 52, rue de la Bienfaisance – 75 008 Paris

Société Anonyme

N° Siret : 414 877 118 000 45

Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital social par annulation d'actions proposée à l'assemblée

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire

du 28 mars 2012

(28^{ème} résolution)

DELOITTE & ASSOCIES

MAZARS

Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital social par annulation d'actions proposée à l'assemblée

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Foncière Paris France et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre Conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital, par période de 24 mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à atteindre à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Courbevoie, le 6 mars 2012

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE &
ASSOCIES

Laure Silvestre-Siaz

MAZARS

Gilles Magnat

Rapport des commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux

Foncière Paris France

Siège Social : 52, rue de la Bienfaisance – 75 008 Paris
Société Anonyme
N° Siret : 414 877 118 000 45

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur l'autorisation
d'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des
membres du personnel salarié et des mandataires sociaux

Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 28 mars 2012
(29^{ème} résolution)

DELOITTE & ASSOCIES

MAZARS

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L.225-197-1 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport sur le projet d'autorisation d'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié ou de certaines catégories d'entre eux ainsi que des mandataires sociaux de la société Foncière Paris France et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée de 38 mois à attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier que les modalités envisagées et données dans le rapport du Conseil d'administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Conseil d'administration portant sur l'opération envisagée d'autorisation d'attribution gratuite d'actions.

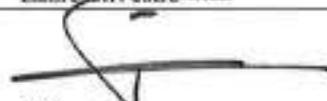
Fait à Neuilly-sur-Seine et à Courbevoie, le 6 mars 2012

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES


Laure Silvestre-Siaz

MAZARS


Gilles Magnan

QUATRIEME PARTIE : INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Informations à caractère général

Dénomination sociale

La dénomination sociale de la Société est " Foncière Paris-France".

Lieu et numéro d'identification unique

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro d'identification unique 414 877 118.

Date de constitution et durée

La Société a été constituée le 19 décembre 1997 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans expirant le 19 décembre 2096.

Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé 52, rue de la Bienfaisance, 75008 Paris (téléphone : 01 43 12 39 00).

La Société est une société anonyme de droit français à conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce (partie législative et réglementaire) sur les sociétés commerciales.

Réorganisation

- Changement de dénomination sociale

La Société, initialement dénommée Rueil 250, a changé de dénomination sociale aux termes d'une décision collective des associés en date du 8 juillet 2005 pour adopter la dénomination "Société Foncière Paris Ile de France". Aux termes de l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 16 mars 2007, la Société a changé de dénomination sociale et a adopté la dénomination sociale " Foncière Paris-France".

- Transformation de la Société en société anonyme

La Société, initialement constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée, a été transformée en société anonyme à conseil d'administration aux termes d'une décision collective des associés en date du 8 juillet 2005.

- Cotation en bourse et régime SIIC

La Société est cotée sur NYSE Euronext Paris, compartiment B (code "FPF", code ISIN : FR0010304329). Elle a opté pour le régime fiscal des SIIC au cours du mois de mai 2006 avec effet à compter du 1^{er} avril 2006.

- Offres publiques (cf Partie II, Section 1, Sous-section 1.1, Paragraphe 1.1.2 – *Variations du capital social*, et Sous-section 1.2 – *Evénements Post-Clôture*)

Historique de la Société

La Société a été créée le 19 décembre 1997 sous la forme d'une société par actions simplifiée par la Caisse Centrale de Réassurance, en vue de la réalisation le 31 décembre 1997, de l'apport d'un ensemble immobilier situé au 250, route de l'Empereur à Rueil Malmaison.

La totalité des actions constituant le capital social de la Société a été vendue par la Caisse Centrale de Réassurance à la société Holding Wilson 250, le 31 mai 2005. La Société a été transformée en société anonyme le 8 juillet 2005.

La Société a procédé au renforcement de ses fonds propres en décembre 2005 puis en février 2006 et a mis en œuvre un important programme d'acquisition tout au long de l'exercice 2006. Les actions de la Société ont été admises aux négociations sur le compartiment C du marché Eurolist by Euronext™ d'Euronext Paris le 27 mars 2006.

La Société a procédé courant avril 2007 à des augmentations de capital qui lui ont apporté 141 M€ de nouveaux fonds propres. Par ailleurs, certains porteurs d'obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA) ont décidé la conversion de ces OSRA en actions fin avril 2007 pour un total de 36 M€. La société a poursuivi son programme d'acquisition courant 2007.

En 2008, elle a réalisé deux cessions pour un montant de l'ordre de 40 M€ et a lancé la rénovation du site de Rueil 250 en vue de sa relocation à un nouvel utilisateur. Elle a également procédé au lancement de la construction de deux ensembles immobiliers situés à la Plaine St Denis.

L'année 2009 a été peu active, la société consacrant ses efforts au bon maintien de la situation locative de son portefeuille d'actifs.

En fin d'année 2010, la Société a procédé à un renforcement de ses fonds propres par l'émission d'OSRA pour un montant de l'ordre de 100M€ et a réalisé l'acquisition de la Société SAGI IE dotée d'un important patrimoine d'actifs situés à Paris.

En 2011, la Société a été l'objet d'une offre publique d'achat du groupe PHRV. Le 28 mars 2012, le changement de contrôle a été entériné par l'Assemblée Générale des actionnaires. (cf Partie II, Section 1, Sous-section 1.1, Paragraphe 1.1.2 – *Variations du capital social*, et Sous-section 1.2 – *Evénements Post-Clôture*, Section 3 – *Gouvernance*)

Les actions de la Société sont négociées sur le compartiment B de Nyse Euronext Paris.

2. Capital social et statuts

2.1 - Statuts

Objet social

Conformément à l'article 2 des statuts, la Société a pour objet :

- l'acquisition par tous moyens, l'exploitation et la gestion, notamment la location, de tous immeubles bâtis,
- la prise à bail de tous locaux et la sous-location,
- la construction d'immeubles en vue de leur vente ou de leur exploitation ou gestion,
- la prise de participation ou d'intérêts dans toutes les sociétés et entreprises françaises ou étrangères commerciales, financières ou autre,
- la Société pourra en outre effectuer toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières, foncières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social

Assemblées générales

Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées dans les formes et délais fixés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Pendant la période de liquidation, les Assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu, en France comme à l'étranger, indiqué dans l'avis de convocation.

Ordre du jour

L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la fraction de capital social exigée par la loi et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée des projets de résolutions.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

Droit d'information, de communication et de consultation des actionnaires

Tout actionnaire dispose d'un droit d'information, de communication et de consultation dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Accès aux Assemblées – Pouvoirs

Tout actionnaire a le droit, sur justification de son identité, de participer aux Assemblées Générales en y assistant personnellement, en retournant un bulletin de vote par correspondance ou en désignant un mandataire.

Cette participation est subordonnée à l'enregistrement comptable des titres soit dans les comptes des titres nominatifs tenus par la Société soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, dans les délais et conditions prévus par la réglementation en vigueur. Dans le cas des titres au porteur, l'enregistrement comptable des titres est constaté par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité.

La date ultime du retour des bulletins de vote par correspondance est fixée par le Conseil d'administration et communiquée dans l'avis de réunion publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Dans toutes les Assemblées générales, le droit de vote attaché aux actions comportant un droit d'usufruit est exercé par l'usufruitier.

Si le Conseil d'administration le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, la retransmission publique de l'intégralité de l'Assemblée par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication et télétransmission y compris Internet est autorisée. Le cas échéant, cette décision est communiquée dans l'avis de réunion publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Tout actionnaire pourra également, si le Conseil d'administration le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, participer au vote par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication et télétransmission y compris Internet dans les conditions prévues par la réglementation applicable au moment de son utilisation. En cas d'utilisation d'un formulaire électronique, la signature de l'actionnaire pourra prendre la forme soit d'une signature sécurisée, soit d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache pouvant notamment consister en un identifiant et un mot de passe. Le cas échéant, cette décision est communiquée dans l'avis de réunion publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Feuille de présence – Bureaux- Procès-verbaux

A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par les dispositions légales et réglementaires.

Cette feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et, le cas échéant, les formulaires de vote à distance, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par un membre du Conseil d'administration spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée désigne elle-même son Président.

Si l'Assemblée est convoquée par le ou les commissaires aux comptes, par un mandataire de justice ou par un liquidateur, l'Assemblée est présidée par l'auteur de la convocation.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptant, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix.

Le bureau, ainsi composé du Président de l'Assemblée et de deux scrutateurs, désigne, à la majorité de ses membres, un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

Quorum – Vote

Dans les Assemblées Générales ordinaires et extraordinaires, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social et, dans les assemblées spéciales, sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions de la loi.

En cas de vote à distance il n'est tenu compte pour le calcul du quorum que des formulaires qui ont été reçus par la Société dix (10) jours au moins avant la réunion de l'assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant à distance.

Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et décider notamment la transformation de la Société en société d'une autre forme civile ou commerciale.

Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement décidé et effectué, étant entendu que les engagements des actionnaires peuvent être augmentés par décision unanime de ceux-ci.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart des actions ayant le droit de vote et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure d'un mois au plus de celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'Assemblée Générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire.

Clauses susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de la Société

Les statuts de la Société ne contiennent pas de dispositif permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.

Franchissements de seuils légaux

Toute personne physique ou morale venant à posséder, seule ou de concert, des titres de capital au porteur et qui vient à posséder un nombre d'actions représentant une fraction du capital ou des droits de vote de la Société supérieure à l'un des seuils prévus par la loi doit informer la Société du nombre total d'actions et de droits de vote et de valeurs mobilières donnant accès au capital ou aux droits de vote qu'elle possède, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social dans le délai prévu par la loi.

Elle en informe également l'Autorité des Marchés Financiers dans le délai prévu par la loi.

Elle est également tenue de déclarer, à l'occasion du franchissement de seuil des dixièmes, trois vingtièmes, cinquième ou du quart du capital ou des droits de vote, les objectifs qu'elle a l'intention de poursuivre au cours des douze mois à venir dans les conditions légales et réglementaires. La déclaration est adressée à la Société et à l'Autorité des Marchés Financiers, dans le délai prévu par la loi.

A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus énoncées, conformément à l'article L.233-7 du Code de commerce, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaire qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, conformément à l'article L.233-14 du Code de commerce. Les droits de vote attachés à ces actions ne peuvent pas être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

A défaut de déclaration par l'actionnaire franchissant les seuils des dixièmes, trois vingtièmes, cinquième ou du quart du capital ou des droits de vote, des objectifs qu'il a l'intention de poursuivre au cours des douze mois à venir, l'actionnaire défaillant est privé des droits de vote attachés aux titres excédant la fraction qui aurait dû être déclarée pour toute assemblée d'actionnaire qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

Modification des droits des actionnaires

Les droits des actionnaires tels que figurant dans les statuts de la Société ne peuvent être modifiés que par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la Société.

Toute augmentation des engagements des actionnaires doit être décidée à l'unanimité.

Stipulations particulières régissant les modifications du capital social

Il n'existe aucune stipulation particulière dans les statuts de la Société régissant les modifications de son capital.

Droits et obligations attachés aux actions - Catégorie d'actions

Chaque action donne droit dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

Elle donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les Assemblées Générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires

Droit de vote des actionnaires

A chaque action de la Société est attaché un droit de vote. En conséquence, les actionnaires dont la liste figure en Partie II, paragraphe 6.2 du présent Document de Référence disposent d'un nombre de droit de vote égal au nombre d'actions qu'ils détiennent.

Acte constitutif et statuts

Les principales dispositions statutaires présentées ci-dessus sont celles qui ont été adoptées par l'assemblée générale des actionnaires du 9 février 2006, entrées en vigueur concomitamment à l'admission aux négociations des actions de la Société sur le marché *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris, et qui demeurent en vigueur à la date de dépôt du présent Document de Référence.

2.2 - Capital social

2.2.1 - Nombre d'actions

A la date de dépôt du présent Document de Référence, le capital social de la Société s'élève à cent millions neuf cent vingt-neuf mille cinq cent cinquante euros (100.929.550 €), divisé en deux millions dix-huit mille cinq cent quatre-vingt-onze (2.018.591) actions d'une valeur nominale de cinquante (50) euros, intégralement libérées et de même catégorie.

2.2.2 - Titres donnant accès au capital

Obligations subordonnées remboursables en actions

Cf Partie II, Section 1, Sous-section 1.1, Paragraphe 1.1.2 – *Variations du capital social*, et Sous-section 1.2 – a) *Augmentation de capital – Augmentation du capital de la Société à la suite de l'exercice de Bons de souscription d'actions GSA 2010 par leurs titulaires.*

Cf Partie II, Section 6, Sous-section 6.2, Paragraphe 1.1.2 – *Tableau présentant la liste des détenteurs d'obligations subordonnées remboursables en actions correspondant aux émissions 2006 et 2010 qui restent à rembourser à la date du 16 avril 2012 et la dilution qui en résulte dès lors qu'elles seront remboursées.*

a) *obligations subordonnées remboursables en actions émises au cours de l'exercice 2006*

Aux termes de la réunion du Conseil d'administration en date du 19 janvier 2006, la Société a décidé l'émission de sept cent quatre-vingt-dix-huit mille neuf cent soixante-dix-sept (798.977) obligations subordonnées remboursables en actions d'un montant nominal total de quatre-vingt-cinq millions onze mille cent cinquante-deux euros et quatre-vingt centimes (85.011.152,80 €), réservée à six (6) personnes nommément désignées (ci-après les "OSRA"), dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Durée des OSRA

Les OSRA sont émises pour la durée comprise entre la date du 6 février 2006, laquelle date sera réputée être la date d'émission des OSRA, et le 30 avril 2013 inclus.

Prix d'émission des OSRA

Les OSRA sont émises au pair, au prix unitaire de cent six euros et quarante centimes (106,40 €).

Intérêts

Chaque OSRA donnera le droit de recevoir un intérêt annuel égal au plus élevé des deux montants suivants :

- (i) 2 % de son montant nominal ; ou
- (ii) le montant du dividende par action, arrêté par le conseil d'administration au titre de l'exercice clos, multiplié par la parité de remboursement des OSRA.

Les intérêts seront payés annuellement le 30 avril de chaque année, pour la première fois le 30 avril 2007, et pour la dernière fois, le 30 avril 2013.

Forme des OSRA

Les OSRA sont exclusivement nominatives.

Les droits des porteurs seront représentés par une inscription dans un compte ouvert à leur nom dans les livres de la Société, à compter du jour de la souscription.

Subordination

Les OSRA et leurs intérêts constituent des engagements de la Société subordonnés à l'égard des dettes bancaires et financières de la Société, ce qu'acceptent irrévocablement et indéfiniment les porteurs d'OSRA.

Parité de remboursement

Chaque OSRA donnera à son titulaire le droit de recevoir en remboursement une (1) action nouvelle de la Société, sous réserve des ajustements prévus par la loi.

Remboursement des OSRA en actions

Au 30 avril de chaque année, et, pour la première fois, à partir du 30 avril 2007, chaque porteur pourra demander le remboursement en actions de la Société, de tout ou partie des OSRA qu'il détiendra, selon la parité de remboursement alors en vigueur, étant précisé que ledit remboursement pourra être demandé au plus tôt, à la date du 30 avril 2007, et, au plus tard, à la date du 30 avril 2012.

Les OSRA ainsi remboursées donneront droit au paiement d'intérêts jusqu'à la date de leur remboursement en actions, à la date du 30 avril de l'année considérée.

Les actions remises en remboursement des OSRA donneront droit de recevoir des dividendes au titre de l'exercice social de la Société au cours duquel le remboursement sera intervenu.

A tous moments, à compter du sixième (6^{ème}) anniversaire de la date d'émission des OSRA, chaque porteur pourra demander le remboursement en actions de la Société, de tout ou partie des OSRA qu'il détiendra, selon la parité de remboursement alors en vigueur, à tous moments à compter du 1er mai 2012 jusqu'au 29 avril 2013 inclus.

Les OSRA ainsi remboursées donneront droit au paiement d'intérêts, pour la totalité de la septième (7^{ème}) année, à la date du 30 avril 2013.

Les actions remises en remboursement des OSRA ne donneront pas droit de recevoir des dividendes au titre de l'exercice social de la Société au cours duquel le remboursement sera intervenu.

A tous moments, notwithstanding les stipulations qui précèdent, chaque porteur pourra demander le remboursement en action de la Société, de tout ou partie des OSRA qu'il détiendra, selon la parité de remboursement alors en vigueur, à tous moments pour autant qu'il justifie auprès de la Société que :

(i) ce porteur a pris, à l'égard de l'un de ses créanciers financiers ou bancaires, un engagement de demander le remboursement des OSRA qu'il détient, à tous moments ;

(ii) cette demande de remboursement en actions intervient à la requête de l'un desdits créanciers en raison du non respect par ledit porteur de l'un de ses engagements au titre d'un document de financement.

Le remboursement en actions interviendra le dixième (10^{ème}) jour calendaire suivant la réception par la Société de la demande de remboursement, dûment accompagnée des documents justificatifs précités, sauf à ce que la Société décide de procéder à un rachat desdites OSRA.

Les OSRA ainsi remboursées ne donneront pas droit au paiement d'intérêts au titre de la période écoulée depuis la précédente date de paiement d'intérêts.

Les actions remises en remboursement des OSRA donneront droit de recevoir des dividendes au titre de l'exercice social de la Société au cours duquel le remboursement sera intervenu.

Par ailleurs, chaque porteur pourra demander auprès de la Société le remboursement en actions, de tout ou partie des OSRA qu'il détiendra en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres émis par la Société, selon la parité de remboursement alors en vigueur.

Le remboursement en actions interviendra le dixième (10^{ème}) jour calendaire suivant la réception par la Société de la demande de remboursement, pour autant que cette demande soit reçue par la Société au plus tard le dernier jour de la période d'offre.

Les OSRA ainsi remboursées ne donneront pas droit au paiement d'intérêts au titre de la période écoulée depuis la précédente date de paiement d'intérêts.

Les actions remises en remboursement des OSRA donneront droit de recevoir des dividendes au titre de l'exercice social au cours duquel le remboursement sera intervenu.

Enfin, chaque porteur pourra demander auprès de la Société le remboursement en actions de tout ou partie des OSRA qu'il détiendra en cas de survenance de l'un ou l'autre des événements suivants :

- non exercice par la Société de l'option prévue à l'article 208 C II du Code Général des Impôts avant le 30 avril 2006 ("Statut SIIC") ; ou

- perte par la Société du bénéfice du Statut SIIC ; ou

- non-respect par la Société d'un ratio de couverture EBITDA/Frais Financiers Senior de 1,5 au minimum ; ou

- non-respect par la Société de l'un de ses engagements au titre du maintien des droits des titulaires d'OSRA, de l'octroi de sûretés et de garantie par la Société, et du droit d'information des porteurs d'OSRA.

Remboursement des OSRA en numéraire

Remboursement obligatoire des OSRA en numéraire

Sous réserve de la demande par le porteur d'OSRA d'un remboursement en actions, les OSRA devront être remboursées en numéraire par la Société en cas de survenance de l'un ou l'autre des événements suivants :

- non exercice par la Société de l'option prévue à l'article 208 C II du Code Général des Impôts avant le 30 avril 2006 ("Statut SIIC") ; ou
- perte par la Société du bénéfice du Statut SIIC ; ou
- non-respect par la Société d'un ratio de couverture EBITDA/Frais Financiers Senior de 1,5 au minimum ; ou
- non-respect par la Société de l'un de ses engagements au titre du maintien des droits des titulaires d'OSRA, de l'octroi de sûretés et de garantie par la Société, et du droit d'information des porteurs d'OSRA.

Remboursement facultatif des OSRA en numéraire

Chaque porteur pourra demander auprès de la Société le remboursement en numéraire de tout ou partie des OSRA qu'il détiendra à tous moments en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres émis par la Société.

Le montant à rembourser par OSRA sera égal au prix de souscription.

Le remboursement en actions interviendra le dixième (10ème) jour calendaire suivant la réception par la Société de la demande de remboursement, pour autant que cette demande soit reçue par la Société au plus tard le dernier jour de la période d'offre.

Il sera accompagné du paiement des intérêts courus au titre de la période écoulée depuis la précédente date de paiement d'intérêts, à hauteur du plus élevé des deux montants suivants :

- (i) 2% de son montant nominal x (nombre de jours écoulés entre le 30 avril de l'année du dernier paiement du coupon et la date de réception par la Société de la demande de remboursement)/365 ; ou
- (ii) le montant du dividende par actions correspondant au dernier exercice social tel qu'arrêté par le conseil d'administration multiplié par le nombre de jours écoulés entre le 30 avril de l'année de paiement du coupon et la date de réception par la Société de la demande de remboursement /365 et multiplié par la parité de remboursement des OSRA.

Rachat des OSRA

En cas de demande de remboursement formulée par un porteur justifiant auprès de la Société que (i) ce porteur a pris, à l'égard de l'un de ses créanciers financiers ou bancaires, un engagement de demander le remboursement des OSRA qu'il détient, à tous moments, et que (ii) cette demande de remboursement en actions intervient à la requête de l'un desdits créanciers en raison du non-respect par ledit porteur de l'un de ses engagements au titre d'un document de financement, la Société sera en droit de procéder à sa seule initiative au rachat en numéraire des OSRA ainsi présentées au remboursement en actions.

Dans cette hypothèse, la Société sera tenue d'en informer le porteur concerné dans les six (6) jours calendaires suivant la réception par la Société de la demande de remboursement, et de procéder au règlement des OSRA dans les quinze (15) jours de la réception par la Société de la demande de remboursement.

Le prix de rachat de chaque OSRA sera égal au plus élevé des deux montants suivants :

- (i) le prix de souscription de l'OSRA ;
- (ii) la moyenne du cours de bourse de l'action calculée sur la base des cours de clôture des vingt derniers jours de cotation de l'action de la Société (avec coupon détaché le cas échéant), précédant la date de réception par la Société de la demande du porteur concerné, multiplié par la parité de remboursement d'une OSRA.

b) obligations subordonnées remboursables en actions émises au cours de l'exercice 2010

Le 2 décembre 2010, le Conseil d'administration a décidé de procéder aux Emissions Réservées, telles que décrites aux termes de la Partie II, paragraphe 1.1.2 – Variations du capital social, Emissions de valeurs mobilières donnant accès au capital mises en œuvre dans le contexte de l'acquisition de la SAGI IE :

- (i) l'émission d'un nombre total de huit cent dix-huit mille cent soixante-dix-neuf (818.179) OSRA d'une valeur nominale unitaire de cent dix euros (110€), soit un montant total de quatre-vingt-neuf millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille six cent quatre-vingt-dix euros (89.999.690€), avec suppression du droit préférentiel de souscription au bénéfice des personnes nommément désignées suivantes :

- COFITEM-COFIMUR, 41, rue Saint-Dominique 75007 Paris, à concurrence d'un montant total de neuf millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix euros (9.999.990 €), soit quatre-vingt-dix mille neuf cent neuf (90.909) OSRA ;
 - AMBER CAPITAL, Succinite VI, 900 Third Avenue Suite 200, New York, NY, 10022, à concurrence d'un montant total de quatorze millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent trente euros (14.999.930 €), soit cent trente-six mille trois cent soixante-trois (136.363) OSRA ;
 - GMF Vie, 76, rue de Prony 75017 Paris, à concurrence d'un montant total de huit millions trois cent trente-trois mille deux cent soixante-dix euros 8.333.270 €), soit soixante-quinze mille sept cent cinquante-sept (75.757) OSRA ;
 - MMA Vie SA, 14, boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex 9, à concurrence d'un montant total de huit millions trois cent trente-trois mille trois cent quatre-vingt euros (8.333.380 €), soit soixante-quinze mille sept cent cinquante-huit (75.758) OSRA ;
 - MAAF Vie, 79087 Niort Cedex 9, à concurrence d'un montant total de cinq millions neuf cent quatre-vingt-quinze mille euros (5.995.000€), soit cinquante-quatre mille cinq cent (54.500) OSRA ;
 - MAAF Assurances SA, 79087 Niort Cedex 9, à concurrence d'un montant total de deux millions trois cent trente-huit mille deux cent soixante-dix euros (2.338.270€), soit vingt et un mille deux cent cinquante-sept (21.257) OSRA ;
 - NEUFLIZE VIE, 3, avenue Hoche 75008 Paris, à concurrence d'un montant total de quatorze millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent trente euros (14.999.930 €), soit cent trente-six mille trois cent soixante-trois (136.363) OSRA ;
 - PREDICA, 50/56, rue de la Procession 75724 PARIS CEDEX 15, à concurrence d'un montant total de vingt-quatre millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent vingt euros (24.999.920 €), soit deux cent vingt-sept mille deux soixante-douze (227.272) OSRA ;
- (ii) l'émission d'un nombre total de quatre-vingt-dix mille neuf cent neuf (90 909) OSRA, d'une valeur nominale unitaire de cent dix euros (110€), soit un montant total de neuf millions neuf cent quatre-vingt-dix mille neuf cent quatre-vingt-dix euros (9.999.990€), au bénéfice d'une ou plusieurs catégories de bénéficiaires investisseurs compagnies d'assurance, fonds d'investissements, fonds de placements communs (FCP), SICAV, OPCVM français ou étrangers, selon le cas, présentant des compétences particulières en matière d'investissement immobilier, avec suppression du droit préférentiel de souscription au bénéfice d'une catégorie de personnes répondant à des caractéristiques déterminées :
- NEUFLIZE VIE, 3, avenue Hoche 75008 Paris, à concurrence d'un montant total de quatre millions quarante euros (4.000.040 €), soit trente-six mille trois cent soixante-quatre (36 364) OSRA ;
 - AMBER CAPITAL, Succinite VI, 900 Third Avenue Suite 200, New York, NY, 10022, à concurrence d'un montant total de trois millions trente mille euros (3.000.030 €), soit vingt-sept mille deux cent soixante-treize (27.273) OSRA ;
 - Petercam, Sainte Gudule, 1000 BRUXELLES, à concurrence d'un montant total d'un million neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent dix euros (1.999.910 €), soit dix-huit mille cent quatre-vingt-un (18.181) OSRA ;
 - Amiral Gestion, 9 av Percier 75008 PARIS, à concurrence d'un montant total de six cent cinquante-quatre mille neuf cent quarante euros (654.940 €), soit de cinq mille neuf cent cinquante-quatre (5.954) OSRA ;
 - Amplegest, 73 bd Haussmann 75008 PARIS, à concurrence d'un montant total de trois cent quarante-cinq mille soixante-dix euros (345.070 €), soit trois mille cent trente-sept (3.137) OSRA.

La souscription des OSRA a pris la forme d'un contrat de souscription conclu avec chaque réservataire et stipulant l'ensemble des modalités applicables aux dites OSRA, l'ensemble des OSRA ayant été souscrites le 22 décembre 2010. Leur échéance est le 22 décembre 2020.

Bons de souscription d'actions

a) *bons de souscription d'actions émises au cours de l'exercice 2005*

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du 8 juillet 2005, la Société a émis quatre cent mille (400.000) bons de souscription d'actions (ci-après les "BSA"), dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- le prix de souscription des BSA est de vingt centimes (0,20 €) d'euros ;
 - chaque BSA donne droit à une (1) action de la Société ;
 - le prix d'exercice de chaque BSA est de quatre-vingt-quatorze euros et quatre-vingt-six centimes (94,86 €) d'euros par actions, soit une valeur nominale de cinquante (50 €) euros et une prime d'émission de quarante-quatre euros et quatre-vingt-six centimes (44,86 €), correspondant à la valeur d'actif net réévaluée par action, déterminée au 31 mai 2005 ;
 - les BSA pourront être exercés à tout moment, au cours de la période comprise entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2013, dans les conditions suivantes :
 - * vingt pour cent (20 %) des BSA émis pourront être exercés dès lors que la Société détiendra à son bilan consolidé des actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières pour une valeur nette comptable supérieure à trois cent millions (300.000.000 €) d'euros,
 - * un supplément de vingt pour cent (20 %) des BSA émis pourront être exercés dès lors que la Société détiendra à son bilan consolidé des actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières pour une valeur nette comptable supérieure à quatre cent millions (400.000.000 €) d'euros,
 - * un supplément de vingt pour cent (20 %) des BSA émis pourront être exercés dès lors que la Société détiendra à son bilan consolidé des actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières pour une valeur nette comptable supérieure à cinq cent millions (500.000.000 €) d'euros,
 - * un supplément de vingt pour cent (20 %) des BSA émis pourront être exercés dès lors que la Société détiendra à son bilan consolidé des actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières pour une valeur nette comptable supérieure à six cent millions (600.000.000 €) d'euros,
 - * un supplément de vingt pour cent (20 %) des BSA émis pourront être exercés dès lors que la Société détiendra à son bilan consolidé des actifs inscrits en immobilisations corporelles et financières pour une valeur nette comptable supérieure à sept cent millions (700.000.000 €) d'euros,
 - * nonobstant ce qui précède, la totalité des BSA émis pourra être exercée sans aucune condition, notamment de délai, dès lors que tout ou partie des titres émis par la Société feront l'objet d'une offre d'achat ou d'échange sous quelque titre que ce soit ;
 - ceux des BSA non exercés ou non exerçables seront caducs après le 31 décembre 2013 ;
 - les bénéficiaires des BSA sont énumérés au paragraphe 6.2 de la partie II du présent Document de Référence.
- En outre, la Société a mis en place des plans d'attributions d'actions gratuites aux conditions décrites au paragraphe 4.1.2 de la partie II du présent Document de Référence.

b) *bons de souscription d'actions émises au cours de l'exercice 2010*

A l'instar des Emissions Réservées, le Conseil d'administration a décidé, le 2 décembre 2010, de procéder à l'Attribution des BSA, telle que décrite aux termes de la Partie II, paragraphe 1.1.2 – Variations du capital social, Emissions de valeurs mobilières donnant accès au capital mises en œuvre dans le contexte de l'acquisition de la SAGI IE, soit à l'émission gratuite d'un nombre total d'un million sept cent trente et un mille neuf cent quatre-vingt-dix-huit (1.731.998) bons de souscriptions d'actions (les "BSA"), avec maintien du droit préférentiel de souscription.

L'émission des BSA a été effectuée aux fins de l'attribution gratuite, à chaque actionnaire de la Société, d'un BSA pour une action détenue.

Les modalités applicables aux BSA seront les suivantes :

Prix d'exercice : cent dix euros (110€) par action nouvelle prime d'émission incluse ;

Parité d'exercice : dix (10) BSA donneront le droit aux porteurs de BSA de souscrire une (1) action nouvelle pour le prix visé ci-dessus ;

Période d'exercice : les BSA pourront être exercés à tout moment du 23 décembre 2010 au 22 décembre 2013 (inclus), soit une durée de trois (3) ans ; les BSA qui n'auront pas été exercés au plus tard le 22 décembre 2013 (inclus), à la clôture de la séance de bourse, deviendront caducs et perdront toute valeur.

Forçage des BSA : dans l'hypothèse (i) d'une augmentation de capital de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, et (ii) pour autant que le prix de souscription par action soit supérieur à cent vingt-deux euros (122 €), l'ensemble des BSA devront être exercés par leurs porteurs. A défaut, lesdits BSA seront caducs et en conséquence annulés.

Réserves indisponibles en garantie du maintien des intérêts des porteurs des OSRA et des BSA

Les intérêts des titulaires de BSA et d'OSRA ont fait l'objet de mesures de protection dans le cadre de la distribution de primes d'émission, par la constitution de réserves indisponibles, sur un compte de réserves.

Les montants de ces provisions, y compris leurs variations, depuis le 31 décembre 2011, figurent dans le tableau ci-dessous.

Lorsque les titulaires de BSA ou d'OSRA deviendront actionnaires, le montant de la réserve indisponible qui a été constituée à leur profit leur sera versé.

Le tableau ci-dessous présente les stocks de réserves indisponibles au 28/03/2012 par catégorie de titres :

En €	Réserves indisponibles au 31/12/2011	Conversion d'OSRA en actions	Exercice de BSA	Réserves indisponibles au 28/03/2012	En € / titres
BSA 2005	3 699 360			3 699 360	9,25
OSRA 2006	4 259 119	-2 521 143		1 737 976	9,25
OSRA 2010	2 172 720			2 172 720	2,39
BSA 2010	395 022		-29	394 993	2,32
Total	10 526 221	-2 521 143	-29	8 005 050	

Ces réserves indisponibles de 10,5 M€ sont déduites des capitaux propres dans le calcul de l'ANR.

2.2.3 – Capital autorisé non émis

Le tableau ci-dessous récapitule les délégations de compétences consenties au Conseil d'administration par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 23 mars 2011 et du 28 mars 2012:

Délégation de compétences consenties par l'assemblée générale	Maintien du droit préférentiel de souscription	Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances pouvant être émises / ou autre plafond	Montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées	Durée de validité
Augmentation du capital par émission de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société	oui	150.000.000 €	100.000.000 €	26 mois (à compter du 28 mars 2012)
Augmentation du capital social par émission et appel public à l'épargne de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société	non	100.000.000 €	100.000.000 €	26 mois (à compter du 28 mars 2012)
Augmentation du capital par émission par le biais d'un placement privé, de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société	non	40.000.000	17.000.000 €	26 mois (à compter du 23 mars 2011)
Faculté d'émission, de valeurs mobilières donnant accès au capital au bénéfice d'une ou plusieurs catégories de personnes répondant à des caractéristiques déterminées,	non	40.000.000 €	20.000.000 €	18 mois (à compter du 23 mars 2011)

dans le cadre de l'augmentation du capital social par l'émission desdites valeurs mobilières, décidée par l'assemblée Générale,				
Emission d'actions en conséquence de l'émission par une filiale de Foncière Paris France de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société	non	100.000.000 €	100.000.000 €	26 mois (à compter du 23 mars 2011)
Augmentation du nombre d'actions ou autre valeurs mobilières émises à l'occasion d'émission réalisées avec suppression du DPS et avec appel public à l'épargne	N/A	N/A	Limite de 15% de l'émission initiale	30 jours (suivant la clôture de la souscription)
Augmentation du capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes	N/A	N/A	20.000.000 €	26 mois (à compter du 23 mars 2011)
Augmentation de capital par l'émission d'actions réservées aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise	non	N/A	1.000.000 €	26 mois (à compter du 28 mars 2012)
Attribution d'actions gratuites aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux	N/A	Limite d'attribution des actions gratuites à 4% du capital social au jour de la décision du Conseil	3.000.000 €	38 mois (à compter du 28 mars 2012)
Réduction du capital (L.225-209)	N/A	Limite de réduction à 10% du capital social par période de 24 mois		18 mois (à compter du 28 mars 2012)
Mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions	N/A	Limite du nombre maximal d'actions pouvant être rachetées : 10% du capital.	Limite du montant maximal pour titres rachetés : 19.000.000 €	18 mois (à compter du 28 mars 2012)

3. Nantissements - Hypothèques

Société	Immeuble	Obligations garanties			Sûretés
		Nature	Capital restant dû (en M€)	Échéance	
FPF	Cap Gaillard	Prêt HSBC (anciennement CCF) du 30/06/2005 (initialement au profit de la SCI Cap Gaillard dissoute avec Transmission universelle de son patrimoine (TUP) à FPF, associée unique, le 22/11/2006)	0,7	15/07/2017	Hypothèque sur l'immeuble Cession Dailly des loyers
FPF	La Rochette	Prêt HSBC (anciennement CCF) du 30/06/2005 (initialement au profit de la SCI Cap la Rochette dissoute avec TUP à FPF, associée unique, le 22/11/2006)	1,1	15/07/2017	Hypothèque sur l'immeuble Cession Dailly des loyers
FPF	Cités	Prêt HSBC (anciennement CCF) du 30/06/2005 (initialement au profit de la SCI Cités dissoute avec TUP à FPF, associée unique, le 22/11/2006)	0,2	15/07/2017	Hypothèque sur l'immeuble Cession Dailly des loyers
SCI Port Chatou	Nanterre	Prêt CRCAM Brie Picardie du 14/09/06	0,8	15/09/2018	Privilège de prêteur de deniers
FPF	Rez de Pereire	Crédit-bail immobilier consenti par Cicobail (53 %), Genefim (37 %), et Picardie Bail (10 %) par acte du 24/06/98 et cédé à FPF le 11/12/2006	4,7	24/06/2013	Délégation, à titre de nantissement, des sous-loyers Cession "Dailly" des sous-loyers Nantissement du crédit-bail
FPF	Sérieence	Crédit-bail immobilier consenti par Natiocrédimurs Société en nom collectif par acte du 05/11/01 et cédé à FPF le 26/02/07	1,8	31/12/2016	Nantissement de la créance des sous-loyers
FPF	Décime	Crédit-bail immobilier consenti par Sogebail par acte du 31/10/2003 et cédé à FPF le 22/07/08	0,8	01/06/2016	Cession "Dailly" des sous-loyers Nantissement du crédit-bail
Sagi IE	Biopark	Prêt Caisse d'Epargne Ile de France du 31/03/2004	20,7	01/04/2029	Privilège de prêteur de deniers
Sagi IE	Biopark	Prêt Caisse d'Epargne Ile de France du 31/03/2004	19,6	01/04/2029	Privilège de prêteur de deniers
Sagi IE	Biopark	Prêt Caisse d'Epargne Ile de France du 15/03/2005	8,1	01/04/2029	Hypothèque sur l'immeuble
Sagi IE	Biopark	Prêt Caisse d'Epargne Ile de France du 30/04/2004	7,8	01/04/2029	Privilège de prêteur de deniers et Hypothèque sur l'immeuble

La part des sûretés consenties sur les immeubles financés au moyen de concours bancaires (hors crédit-bail) représente 39,1 % de la valeur d'expertise hors droits des immeubles Cap Gaillard, Cap Rochette, Cités, Port Chatou et Biopark.

4. Pacte d'actionnaires

Le 12 mars 2012, les sociétés PHRV, Cofitem-Cofimur et Foncière des 6ème et 7ème Arrondissements de Paris ont conclu un pacte d'actionnaires relatif au capital de la Société, aux termes duquel la société Foncière des 6ème et 7ème Arrondissements a rejoint le concert existant initialement entre PHRV et Cofitem-Cofimur. Il prévoit notamment un engagement de concertation préalable à toute assemblée générale et un engagement solidaire de conservation d'une participation minimale de 50,01% du capital et des droits de vote. Ce pacte d'actionnaires a fait l'objet de la décision AMF n° 212C0442 en date du 28 mars 2012.

Cf Partie II, Section 1, Sous-section 1.2, Paragraphe *Accords de reclassement et franchissements de seuils déclarés pendant ou à la suite de la seconde période d'offre*.

5. Organigramme du Groupe

Le Groupe est composé de la Société elle-même et de ses dix (10) filiales, décrites en Partie I, Section 8 - Organisation juridique. Ces sociétés font toutes parties du groupe consolidé.

6. Opérations avec des apparentés

cf Partie II, Section 3, Sous-section 3.2, Paragraphe 3.2.1 – *Contrats entre les administrateurs ou les dirigeants et la Société*

7. Contrats Importants

La Société a signé des contrats de bail avec 160 locataires environ représentant un chiffre d'affaires en base annuelle au 31 décembre 2011 de 53,8 M€.

Les dix (10) premiers locataires en terme de loyers bruts représentent aujourd'hui en base annuelle un chiffre d'affaires de l'ordre de 27,9 M€ soit 51,7 % du revenu locatif brut généré par les immeubles.

L'échéance des baux relatifs à ces contrats permettra par ailleurs à la Société d'envisager toute solution opportune dans l'hypothèse où des locataires ne souhaiteraient pas procéder au renouvellement de leurs baux.

La Société n'a pas de dépendance particulière vis-à-vis de fournisseurs.

8. Procédure judiciaire et arbitrage

Il n'existe pas d'autres procédures gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance qui est en suspens ou dont elle est menacée qui est susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

9. Expertise

Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Le portefeuille de la Société est évalué chaque semestre par un expert indépendant. La société a mandaté pour son exercice 2011, un deuxième expert, conformément aux recommandations du code de déontologie des SIIC :

- la société CB Richard Ellis Valuation, 34 rue Guersant 75017 PARIS, (CBRE Valuation), qui fait partie des tous premiers évaluateurs en France et au niveau mondial, pour évaluer son patrimoine immobilier Parisien et sur Boulogne Billancourt ; cette société dispose d'une cinquantaine d'experts en France, fait partie de l'AFREXIM et est signataire de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière ; et

- la société DTZ Eurexi, 8, rue de l'Hôtel de Ville, 92200 Neuilly-sur-Seine pour évaluer le reste de son patrimoine immobilier.

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 des recommandations communes CNC/COB de février

2000 (rapport du groupe de travail « Barthès de Ruyter »). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de « *The Royal Institution of Chartered Surveyors* » (RICS).

Pour une description de la méthodologie et des définitions utilisées, cf Partie I, Section 6.3, Rapports résumés d'expertises.

Sur la base des valeurs d'expertises externes réalisées par CBRE et DTZ Eurexi pendant le mois de décembre 2011, la valeur totale du portefeuille d'actifs au 31 décembre 2011 est de 681,9 M€ (hors droits). Cette valeur est celle retenue par la Société pour l'arrêté de ses comptes consolidés au 31 décembre 2011.

CBRE + DTZ Eurexi				
	Montant (HT)		%	
	2011	2010	2011	2010
Expertise du patrimoine	137 910 €	79 610 €	100 %	85,04%
Sous-total	137 910 €	79 610 €	100 %	85,04%
Autres missions	0 €	14 000 €	0 %	14,96%
Sous-total	0 €	14 000 €	0 %	14,96%
TOTAL	137 910 €	93 610 €	100 %	100,00%

En sus des honoraires payés au titre de l'expertise de son portefeuille d'actifs, la Société a mandaté le cabinet CBRE Valuation, afin de faire réaliser une évaluation de 3 actifs immobiliers dans le cadre d'une étude portant sur un dossier d'acquisition.

10. Personnes responsables – Accès à l'information financière

10.1 - Responsables de l'information financière

10.1.1 Personne responsable du Document de Référence

Monsieur François Thomazeau, Président-Directeur Général de la Société.

10.1.2 Déclaration du responsable du Document de Référence incluant un rapport financier annuel

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de Référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion (figurant en Partie III – Informations Financières du Document de Référence) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Document de Référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Document de Référence.

Le rapport des contrôleurs légaux des comptes, figurant en page 180 du document de référence relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 12 mai 2011 sous le numéro D. 11-0471, contient une observation.

Le rapport des contrôleurs légaux des comptes figurant en page 167 du document de référence relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 23 mars 2010 sous le numéro D. 10-0146, contient une observation. »

François Thomazeau

10.2 - Contrôleurs légaux des Comptes

10.2.1 Commissaires aux comptes titulaires

DELOITTE & ASSOCIES, représenté par Laure Silvestre-Siaz
185, avenue Charles de Gaulle - 92524 Neuilly sur Seine

Deloitte & Associés est une société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles.

Date de première nomination : Deloitte & Associés a été nommé commissaire aux comptes titulaire de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 17 mars 2009.

Durée du mandat en cours : six (6) exercices.

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

MAZARS, représenté par Monsieur Gilles Magnan
61, rue Henri Regnault - 92400 Courbevoie

Mazars est une société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Paris.

Date de première nomination : Mazars a été nommé commissaire aux comptes titulaire de la Société par une décision collective des associés le 28 octobre 2005 et renouvelé lors de l'assemblée générale des actionnaires du 16 mars 2010.

Durée du mandat en cours : six (6) exercices.

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

10.2.2 Commissaires aux comptes suppléants

BEAS, représenté par Pascal Pincemin

7-9, Villa Houssay

92524 Neuilly-sur-Seine

SIREN n°315 172 445

Date de première nomination : BEAS a été nommé commissaire aux comptes suppléant de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 17 mars 2009.

Durée du mandat en cours : six (6) exercices.

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Avant le 17 mars 2009, la fonction de commissaire aux comptes suppléant était occupée par : Monsieur Pierre Coll, nommé aux termes d'une décision de l'associé unique du 27 avril 2004 pour une durée de 6 exercices. Le mandat de Monsieur Pierre Coll en qualité de commissaire aux comptes suppléant de la Société a expiré à l'issue de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008, en date du 17 mars 2009.

Monsieur Guillaume Potel

61, rue Henri Regnault

92400 Courbevoie

Date de première nomination : Monsieur Guillaume Potel a été nommé commissaire aux comptes suppléant de la Société par une décision collective des associés le 28 octobre 2005 et renouvelé lors de l'assemblée générale des actionnaires du 16 mars 2010.

Durée du mandat en cours : six (6) exercices.

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

c) Honoraires des commissaires aux comptes et de leur réseau

Conformément à l'article 222-8 du Règlement Général AMF, le tableau suivant présente le montant des honoraires et débours TTC versés par la Société et ses filiales intégrées globalement aux Commissaires aux Comptes et à leur réseau respectif, au titre des deux derniers exercices, en distinguant les honoraires correspondant, d'une part, à la mission légale et aux diligences directement liées à celles-ci et, d'autre part, aux autres prestations :

	MAZARS				DELOITTE			
	Exercice 2011		Exercice 2010		Exercice 2011		Exercice 2010	
	Montant HT	%						
Audit								
* Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
. Emetteur	82 700	83%	81 000	82%	82 700	83%	81 000	82%
. Filiales intégrées globalement								
* Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
. Emetteur	16 600	17%	18 000	18%	16 600	17%	18 000	18%
. Filiales intégrées globalement								
Sous total	99 300	100%	99 000	100%	99 300	100%	99 000	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
* Juridique, fiscal, social								
* Autres (à indiquer si sup. 10% aux honoraires d'audit)								
Sous total	0		0		0		0	
Total	99 300	100%	99 000	100%	99 300	100%	99 000	100%

10.3 - Calendrier de communication financière

Dates des dernières communications financières effectuées

- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T1 2011) : 27/04/2011
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T2 2011) : 26/07/2011
- Tableau d'activité et de résultats du semestre écoulé (S1 2011) : 26/07/2011
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T3 2011) : 25/10/2011
- Activité et (T4 et année 2011) et Résultats annuels 2011 : 09/02/2012

Calendrier prévisionnel de communication financière pour 2012

- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T1 2012) : 26/04/2012
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T2 2012) : 31/07/2012
- Tableau d'activité et de résultats du semestre écoulé (S1 2012) : 27/07/2012
- Montant du chiffre d'affaires trimestriel (T3 2012) : 25 /10/2012

10.4 - Documents accessibles au public

Des exemplaires du présent Document de Référence sont disponibles sans frais auprès de la Société ainsi que sur son site Internet (<http://www.fonciereparisfrance.fr>)

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société.

11. Rapport du Président du Conseil sur l'organisation des travaux du Conseil d'Administration, sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques (Article L. 225-37 du Code de Commerce)

Chers Actionnaires,

En complément du rapport établi par notre Conseil d'Administration, nous vous rendons compte dans le présent rapport spécial, conformément à l'article L. 225-37 du Code de Commerce, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société.

Il est rappelé, en tant que de besoin, que la Société détient 99,99% à 100% du capital des sociétés SAGI Immobilier d'Entreprise, SCI 43 rue du Landy, Sarl Maison Commune, SCI 19 Leblanc, SCI 54 Leclerc, SCI 738 Kermen, SCI Port Chatou, SCI Studios du Lendit 1, et SCI Saint-Léger.

Les diligences ayant permis l'élaboration du présent rapport sont exposées aux termes de l'article 2.2.1 ci-après.

1. CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1.1 Règles de composition du Conseil d'administration

1.1.1 Principes

L'administration de la Société est confiée à un Conseil d'administration, étant précisé que le nombre de membres dudit Conseil est statutairement limité à trois (3) membres au moins et à dix-huit (18) membres au plus, sauf dérogation temporaire prévue en cas de fusion.

Plusieurs administrateurs indépendants siègent au Conseil d'administration de la Société.

Pour être éligible au statut de membre indépendant, une personne doit être compétente et indépendante :

- **Compétence** : un membre indépendant doit avoir l'expérience et les compétences de nature à lui permettre d'exercer ses fonctions de manière pleine et entière, au sein du Conseil d'administration et des Comités dans lesquels il est susceptible de siéger. Les membres indépendants doivent en particulier être "actifs, présents et impliqués, aux termes des Recommandations AFEP-MEDEF ;
- **Indépendance** : un membre indépendant doit présenter un certain nombre de qualités d'indépendance par rapport à la Société ainsi que par rapport à ses actionnaires et dirigeants.

Dans l'examen de la candidature d'un membre indépendant, il est tenu compte des caractéristiques objectives suivantes (inspirées des Recommandations MEDEF-AFEP adaptées), sans que celles-ci ne constituent individuellement ou même cumulativement une cause automatique d'exclusion :

- (a) ne pas être salarié ou mandataire social de la Société ou salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- (b) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de trois ans) détient un mandat d'administrateur ;
- (c) ne pas être (ou être lié directement ou indirectement avec) client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement :
 - significatif de la Société ou de son groupe, ou
 - pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité,
- (d) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ; et
- (e) ne pas avoir été commissaire aux comptes/auditeur de la Société au cours des cinq années précédentes ; et
- (f) ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans.

L'administration de la Société est confiée à un Conseil d'administration de onze (11) membres (étant précisé que le nombre de membres est statutairement limité à trois (3) membres au moins et à dix-huit (18) membres au plus, sauf dérogation temporaire prévue en cas de fusion).

Cinq (5) administrateurs indépendants siègent au Conseil d'administration de la Société.

1.1.2 Composition du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la Société est composé de onze (11) administrateurs, dont cinq (5) administrateurs indépendants.

Le 23 mars 2011, l'assemblée générale annuelle ordinaire et extraordinaire des actionnaires de la Société a renouvelé les mandats des administrateurs en fonction, à savoir :

- Monsieur Jean-Paul Dumortier, Président du Conseil d'administration, nommé initialement le 8 juillet 2005 ;
- Monsieur Didier Brethes, administrateur nommé initialement le 8 juillet 2005 ;
- Monsieur Bernard Maillet, administrateur nommé initialement le 8 juillet 2005 ;
- Monsieur Serge Bayard, administrateur nommé initialement le 28 octobre 2005 ;
- Monsieur Barthélémy Raynaud, administrateur nommé initialement le 28 octobre 2005 ;
- Madame Evelyn Chow, administrateur nommé depuis le 28 octobre 2005 ;
- Predica, administrateur nommé depuis le 9 février 2006, représenté par Madame Françoise Debrus ;
- Monsieur Pieter Haasbroek, administrateur nommé depuis le 26 avril 2006 ;
- Madame Constance de Poncins, administrateur nommé depuis le 23 juillet 2010 ;
- Madame Tinka Kleine, administrateur nommé initialement le 23 juillet 2010.

Le 21 juin 2011, l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société a nommé la société COFITEM-COFIMUR, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre (4) ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015. Au sein du Conseil d'administration, la société Cofitem-Cofimur est représentée par Monsieur François THOMAZEAU, agissant en qualité de représentant permanent.

En conséquence, à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le Conseil d'administration de la Société était composé des membres dont la liste suit, assortie de celle de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société française ou étrangère par chacun d'eux :

Jean-Paul DUMORTIER : 63 ans, 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris

Président du Conseil d'Administration (3 ans - nommé le 23 mars 2011 jusqu'à la date de l'assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013), Directeur Général (3 ans - nommé le 23 mars 2011 jusqu'à la date de l'assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013), Nombre d'actions détenues : 7.207

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :

Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), Administrateur de la Banque Populaire Rives de Paris. Administrateur de la SOVAFIM. Président du CA de SCM HABITAT RIVES DE PARIS.

Didier BRETHES : 53 ans, 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris

Administrateur (3 ans - nommé le 23 mars 2011 jusqu'à la date de l'assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013), Directeur Général Délégué (3 ans - nommé le 23 mars 2011 jusqu'à la date de l'assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013), Nombre d'actions détenues : 6.194

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :

Président de la SAS ABCD Invest, Directeur Général de SAGI IE.

Constance DE PONCINS : 42 ans, 28, rue Borghèse 92200 Neuilly-sur-Seine

Administrateur (3 ans - nommée le 23 mars 2011 jusqu'à la date de l'assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013)

Nombre d'actions détenues : 1

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :

Néant.

Bernard MAILLET : 64 ans, 254, rue du Fg Saint-Honoré 75008 Paris

Administrateur (4 ans - nommé le 23 mars 2011 jusqu'à la date de l'assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014)

Nombre d'actions détenues : 421

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :

Gérant de la société civile immobilière France Opéra Paris, Co Gérant de la Société BM Finance et Investissements.

Serge BAYARD, 49 ans, 3 bis rue Louis Braille - 75012 Paris

Administrateur (4 ans- nommé le 23 mars 2011 jusqu'à la date de l'assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014)

Nombre d'actions détenues : 1

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :

La Banque Postale : Directeur de l'Economie Sociale et Locale et Membre du Conseil de surveillance jusqu'au 06/10/11, Ciloger : Membre du Conseil de surveillance depuis le 8 juin 2009, Xange Private Equity : représentant permanent de SF2, membre du Conseil de surveillance depuis le 6 avril 2009, La Banque Postale Assurances IARD :, Administrateur et membre du Comité financier depuis le 10 décembre 2009, LBP Consultants : Président depuis le 31 juillet 2009 jusqu'au 22/9/2011, La Banque Postale Crédit Entreprise : Membre du Comité d'administration depuis le 8/09/2011

Evelyn CHOW : 36 ans, 50, Sloane Street, Flat 27 Londres SW1X 9SN - Royaume-Uni

Administrateur (4 ans- nommée le 23 mars 2011 jusqu'à la date de l'assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014)

Nombre d'actions détenues : 1

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :

Néant

Barthélémy RAYNAUD : 68 ans, 37, boulevard Beaumarchais - 75003 Paris

Administrateur (3 ans- nommé le 23 mars 2011 jusqu'à la date de l'assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013)

Nombre d'actions détenues : 1

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :

Président de BR Immobilier Conseil SARL

Tinka KLEINE : 41 ans, Levantkade 42, 1019 Amsterdam, Pays-Bas.

Administrateur ((4 ans- nommée le 23 mars 2011 jusqu'à la date de l'assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014)

Nombre d'actions détenues : 1

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE : Néant.

PREDICA, 50-56, rue de la Procession 75015 Paris

Administrateur (6 ans - nommé le 9 février 2006), Représentée par Madame Françoise DEBRUS

Nombre d'actions détenues : 256 362

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR LE REPRESENTANT PERMANENT DE L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :

Représentant permanent de PREDICA, Membre du Conseil d'administration d'Altaréa, Membre du conseil de surveillance de Foncière développement logement, Membre du conseil de surveillance de Foncière des Murs, Ramsay Santé Administrateur, Eurosic Administrateur, Crédit Agricole Immo.Promotion Administrateur.

Pieter HAASBROEK : 63 ans, Beatrixlaan 2, Doorn Pays-Bas

Administrateur (6 ans - nommé le 26 avril 2006)

Nombre d'actions détenues : 1

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE : Membre du conseil d'Eurocommercial Properties N.V.

COFITEM-COFIMUR

Administrateur (4 ans – nommé le 21 juin 2011 et jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015)

Représentée par Monsieur François THOMAZEAU

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR LE REPRESENTANT PERMANENT DE L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :

Président du Conseil d'Administration de PHRV depuis août 2010

Nombre d'actions détenues : 322 270

1.1.3 Nomination des administrateurs

Les administrateurs sont nommés, renouvelés dans leurs fonctions, ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société.

1.1.4 Durée des fonctions des administrateurs

La durée des fonctions des administrateurs est de quatre(4) ans ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

1.1.5 Limite d'âge

Aucune limite d'âge n'a été fixée dans les statuts concernant les administrateurs, sauf en ce qui concerne le président du Conseil d'administration dont la limite d'âge est de soixante dix (70) ans.

1.1.6 Actions des administrateurs

Chaque administrateur du Conseil d'administration est propriétaire d'au moins une action de la Société, inscrite au nominatif.

1.1.7 Cumul des mandats

Cf tableau figurant au paragraphe 1.1.1 ci-dessus.

1.2 Organisation et fonctionnement du Conseil d'administration

L'organisation et le fonctionnement du Conseil d'administration sont régis par la loi et par les statuts de la Société.

1.2.1 Présidence du Conseil d'administration

L'article 14 des statuts de la Société stipule que le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président qui est, à peine de nullité de la nomination, une personne physique.

Le Conseil d'administration détermine sa rémunération.

Nul ne peut être nommé Président s'il est âgé de plus de soixante dix (70) ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Conseil d'administration de la Société a opté pour un cumul des fonctions de la présidence du Conseil d'administration et de la Direction générale ainsi que la nomination d'une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur général avec le titre de Directeur Général Délégué.

Monsieur Jean-Paul Dumortier assume les fonctions de Directeur Général et de Président du Conseil d'administration, et Monsieur Didier Brethes et Monsieur Patrick Béghin assument chacun les fonctions de Directeur Général Délégué.

1.2.2 Convocations et délibérations du Conseil d'administration

Selon l'article 15 des statuts de la Société, les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil d'administration par des moyens de visioconférence conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes :

- nomination, rémunération, révocation du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués,
- arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

1.2.3 Pouvoirs du Conseil d'administration

Conformément à la loi et à l'article 16 des statuts de la Société, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en oeuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question

intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur peut se faire communiquer tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

1.2.4 Réunions du Conseil d'administration

L'article 15 des statuts de la Société stipule que *"le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président. Le Directeur Général, ou, lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un tiers au moins des administrateurs, peuvent demander au Président, qui est lié par cette demande, de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé"*.

Les réunions du Conseil sont précédées de l'envoi aux Administrateurs d'un dossier sur les points à l'ordre du jour permettant une analyse et une réflexion préalables, nourries en outre, s'il y a lieu, par les travaux des différents Comités du Conseil.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le Conseil d'administration s'est réuni huit (8) fois, le 8 février, le 23 mars, le 26 juillet, le 12 septembre, le 11 octobre, le 15 novembre, le 1^{er} décembre et le 16 décembre 2011. Le taux de présence ou de représentation des administrateurs a été proche de 100 %.

Les points à l'ordre du jour de ces réunions ont été les suivants :

➤ **Réunion du 8 février 2011**

1. Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 16 décembre 2010.
2. Présentation de la situation locative des principaux immeubles et perspectives commerciales.
3. Présentation de l'organigramme fonctionnel de FPF après l'acquisition de SAGI IE.
4. Rapport d'expertise définitif relatif aux valeurs des actifs immobiliers détenus par la Société à la date du 31 décembre 2010.
5. Conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce.
6. Examen et arrêté des comptes annuels (sociaux et consolidés) de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2010. Rapport du comité d'audit.
7. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2010.
8. Administration et contrôle de la Société. Rapport du comité des nominations et rémunérations.
9. Convocation de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de la Société.
10. Etablissement des rapports du Conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de la Société.
11. Etude des projets de résolutions sur le renforcement des fonds propres de la Société par le biais d'émission de différentes valeurs mobilières donnant accès au capital.
12. Dossier de présentation de la réunion SFAF prévue le 10 février 2011 - Rédaction du communiqué de presse.
13. Evaluation des travaux et missions du Conseil d'administration
14. Divers

➤ **Réunion du 23 mars 2011**

1. Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 8 février 2011.
2. Renouvellement de Monsieur Jean-Paul Dumortier en qualité de Président du conseil d'administration et de Directeur Général.
3. Renouvellement de Monsieur Didier Brethes en qualité de Directeur Général Délégué.
4. Renouvellement de Monsieur Patrick Béghin en qualité de Directeur Général Délégué.
5. Confirmation des administrateurs renouvelés par l'Assemblée générale du 23 mars 2011, en leur qualité de membres du Comité d'Investissement, du Comité d'audit et de suivi des risques, et du Comité des nominations et rémunérations.
6. Création des actions et augmentation de capital correspondante faisant suite à l'exercice de BSA.
7. Budget 2011 – Situation prévisionnelle.
8. Divers.

➤ **Réunion du 26 juillet 2011**

1. Approbation des procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration des 23 mars 2011 et 6 mai 2011
2. Point d'information sur les résultats de commercialisation au cours du 1er semestre 2011
3. Présentation des rapports d'expertise au 30 juin 2011
4. Examen de l'arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2011 (sociaux et consolidés)
5. Rapport semestriel d'activité au 30 juin 2011
6. Dossier EDEN PARK
7. Communiqué de presse des résultats semestriels au 30 juin 2011
8. Présentation du budget révisé 2011.

➤ **Réunion du 12 septembre 2011**

1. Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 26 juillet 2011
2. Information sur l'abandon du projet d'OPE de Foncière des Régions
3. Propositions stratégiques suite à l'évolution de l'environnement économique

➤ **Réunion du 11 octobre 2011**

1. Approbation du compte rendu de la réunion du dernier conseil d'administration
2. Examen du projet d'offre publique d'achat déposée par PHRV
3. Premier avis du conseil d'administration sur le projet d'offre publique d'achat déposée par PHRV
4. Nomination de l'expert indépendant

➤ **Réunion du 15 novembre 2011**

1. Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 11 octobre 2011
2. Point sur la réalisation du programme de cessions
3. Budget révisé pour 2011 et prévision budgétaire pour 2012. Approche des résultats consolidés et de l'ANR par action à fin 2011 suivant deux hypothèses de travail.
4. Préconisation en matière de politique de distribution au titre de 2011.
5. Nouveau plan triennal concernant la rémunération des mandataires sociaux, cadres dirigeants et nouveaux critères d'attribution des actions gratuites. Rapport du Comité des nominations et rémunérations. Octroi d'indemnités de départ au profit des mandataires sociaux.
6. Point d'information sur la mission du banquier conseil.
7. Examen du rapport du cabinet Détroyat & Associés, expert indépendant, statuant sur les conditions financières du projet d'offre publique d'achat déposé par PHRV sur les titres de la Société
8. Avis motivé du conseil d'administration sur l'intérêt de l'offre publique d'achat et ses conséquences pour la Société, ses actionnaires, ses porteurs d'OBSA et de BSA
9. Approbation du projet de note en réponse à la note d'information établie par la société PRHV
10. Convocation, par le Conseil d'administration, d'une assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de la Société
11. Etablissement des rapports du Conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de la Société.
12. Communiqués de presse
13. Points divers

➤ **Réunion du 1^{er} décembre 2011**

1. Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 15 novembre 2011
2. Convocation, par le Conseil d'administration, d'une assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de la Société
3. Etablissement des rapports du Conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de la Société.
4. Communiqués de presse

➤ **Réunion du 16 décembre 2011**

1. Approbation des procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration du 1^{er} et du 7 décembre 2011
2. Point d'avancement du programme d'arbitrage.
3. Expertise du patrimoine immobilier de la Société au 31 décembre 2011. Principales conséquences au niveau des comptes sociaux et consolidés.
4. Situation prévisionnelle de liquidité au 31 décembre 2011 et état des principaux engagements financiers de la Société pour 2012. Evolution prévisionnelle de la dette bancaire à fin 2011 et courant 2012.
5. Fixation provisoire du montant du dividende par action pour l'arrêté des comptes 2011.
6. Affectation des jetons de présence pour 2011. Attribution et versement des bonus des mandataires sociaux et attribution des actions gratuites au titre de 2011. Règlement relatif aux actions gratuites.
7. Création matérielle des actions et augmentation de capital correspondante faisant suite à la décision d'attribution d'actions gratuites du 16 décembre 2009.
8. Augmentation de capital suite à l'exercice de BSA 2010 par leurs titulaires.
9. Décisions relatives aux actions détenues en autocontrôle et au programme de rachat d'actions suite à la décision de l'assemblée générale du 8 décembre 2011.
10. Calendrier et communication pour la fin 2011 et le 1^{er} trimestre 2012.
11. Divers

1.3 Mesures de gouvernement d'entreprise adoptées par le Conseil d'administration

Afin de mettre en œuvre les principes du gouvernement d'entreprise, le Conseil d'administration a adopté à l'unanimité une charte de gouvernance le 19 janvier 2006.

Lors de sa réunion du 12 décembre 2008, il a adhéré aux recommandations MEDEF-AFEP du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées, devenu en conséquence, pour ce qui concerne son objet, le code auquel se réfère la Société. Il peut être consulté sur le site du Medef (www.medef.fr).

La Société a également adhéré au « Code de Déontologie des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) » édité par la FSIF le 26 juin 2008, le Conseil ayant approuvé son application lors de sa réunion du 16 décembre 2009. Ce Code a en outre été complété par un ensemble de règles internes à destination principalement des effectifs de la Société, présenté au Conseil lors de sa réunion du 4 février 2010.

Le Conseil d'administration de la Société a, lors de sa réunion du 4 février 2010, adopté un règlement intérieur du Comité d'audit et de suivi des risques créé par le Conseil d'administration, aux termes d'une décision en date du 8 novembre 2005, a l'effet de préciser ses missions, les conditions de leur exercice, conformément aux termes de l'ordonnance n°2008-1278 du 8 décembre 2008.

D'une manière générale, les normes appliquées par le Conseil pour l'élaboration de ses principes de gouvernance et ses procédures de contrôle interne ont été établies en fonction de celles définies par le Code MEDEF-AFEP de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (tel que révisé en avril 2010).

En outre, concernant les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, la Société se fonde sur le cadre défini par le Guide de Mise en Œuvre du Contrôle Interne pour les Valeurs Moyennes et Petites, publié par l'Autorité des Marchés Financiers le 25 février 2008.

Enfin, le 24 novembre 2010, l'assemblée générale des actionnaires de la Société a modifié la durée statutaire des mandats d'administrateur, aux fins de la porter de six (6) ans à quatre (4) ans, conformément aux Recommandations AFEP-MEDEF.

A ce jour, la Société applique l'ensemble des recommandations AFEP-MEDEF. De surcroît, lors de sa réunion en date du 8 février 2011, le Conseil d'administration de la Société a mis en œuvre un processus d'autoévaluation de ses performances (cf article 1.6-après).

1.4 Organisation et fonctionnement des comités spécialisés

Par décision en date du 8 novembre 2005, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité la création des trois comités suivants. En outre, lors de sa réunion en date du 4 février 2010, il a en outre adopté un règlement intérieur applicable au comité d'audit, conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2008-1278 du 8 décembre 2008.

Les comités sont notamment composés des membres indépendants siégeant au Conseil d'administration. Le Conseil d'administration compte les cinq (5) administrateurs indépendants suivants :

- Monsieur Serge Bayard ;
- Monsieur Bernard Maillet ;
- Monsieur Barthélémy Raynaud ;
- Madame Evelyn Chow ;
- Monsieur Pieter Haasbroek ;

Le mode de fonctionnement de chacun des comités est détaillé ci-après.

1.4.1 Comité d'investissement

Le Comité d'investissement est composé de cinq (5) administrateurs dont deux (2) indépendants : Monsieur Jean Paul Dumortier, président du comité, Monsieur Didier Brethes, Madame Evelyn Chow, Monsieur Barthélémy Raynaud et Monsieur Pieter Haasbroek.

Le Comité d'investissement assiste le Conseil d'administration en assurant un suivi de la stratégie d'investissements et de cessions de la Société et en étudiant les principales opérations. Il a pour mission d'étudier et d'émettre un avis sur tout projet d'investissement supérieur à 20 M€. Un dossier comprenant les aspects commerciaux, juridiques, techniques et financiers (calcul sur la rentabilité future des projets) est transmis aux membres du Comité d'investissement préalablement à toute réunion.

Le Comité d'investissement ne s'est pas réuni au cours de l'exercice 2011.

1.4.2 Comité d'audit et de suivi des risques

Le Comité d'audit et de suivi des risques est composé de trois (3) administrateurs : Monsieur Serge Bayard, président du comité, administrateur indépendant, Madame Constance de Poncins, et M Barthélémy Raynaud. Ces membres ont été désignés en considération de leurs compétences particulières en matière financière ou comptable, nécessaires à l'exercice de la mission du comité d'audit et de suivi des risques.

Sans préjudice des compétences propres aux organes d'administration et de direction, le comité d'audit et de suivi des risques a pour mission générale d'assister le Conseil d'administration dans le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations financières et comptables.

Il est notamment chargé d'assurer le suivi :

- (i) du processus d'élaboration de l'information financière ;
- (ii) de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- (iii) du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes ;
- (iv) de l'indépendance des commissaires aux comptes.

Dans le cadre des attributions précitées, le comité d'audit et de suivi des risques est chargé :

- d'émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation, sur leur rémunération, de s'assurer de leur indépendance et de veiller à la bonne exécution de leur mission ;
- de fixer les règles de recours aux commissaires aux comptes pour des travaux autres que le contrôle des comptes et en vérifier la bonne application ;
- d'assurer le suivi du contrôle par les commissaires aux comptes des comptes sociaux et consolidés de la Société ;
- d'examiner les hypothèses retenues pour les arrêtés de comptes, étudier les comptes sociaux de la Société et les comptes consolidés annuels, semestriels et trimestriels avant leur examen par le Conseil d'administration, en ayant pris connaissance régulièrement de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements figurant dans les comptes annuels de la Société ;
- d'examiner les programmes annuels de travaux des auditeurs externes et internes ;
- d'être régulièrement informé des travaux d'audit, examiner le rapport d'audit interne et les autres rapports (commissaires aux comptes, rapport annuel, etc.) ;
- d'examiner la pertinence du choix des principes et méthodes comptables ;
- à la demande du Conseil d'administration, d'examiner les opérations majeures envisagées par la Société ;
- de prendre connaissance de l'état annuel des contentieux importants ;

Le Comité d'audit et de suivi des risques se réunit au moins deux (2) fois par an sur convocation de son président ou du Président du Conseil d'Administration. Chaque membre du comité d'audit et de suivi des risques peut par ailleurs proposer la tenue d'une réunion, s'il estime nécessaire de débattre d'une question particulière. La périodicité et la durée des séances du Comité d'audit et de suivi des risques doivent être telles qu'elles permettent un examen et une discussion approfondis des matières relevant de la compétence du Comité.

Le comité d'audit et de suivi des risques peut entendre toute personne dans le cadre de l'exercice de ses missions, notamment les commissaires aux comptes, le directeur financier, tout dirigeant de la Société.

Le président du comité d'audit et de suivi des risques, ou à défaut, un membre désigné par lui, rend régulièrement compte au Conseil d'administration et à son Président, de l'exercice des missions du comité d'audit et de suivi des risques et de ses recommandations, conclusions et observations. Il informe sans délai le Conseil d'administration de toute difficulté rencontrée dans le cadre de l'exercice de ses missions.

Le comité d'audit et de suivi des risques soumet enfin à l'approbation du Conseil d'administration un résumé de son activité au cours de l'exercice écoulé, ledit résumé étant destiné à être inséré dans les documents d'information annuels de la Société.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le Comité d'Audit et des Risques s'est réuni trois fois au cours de l'exercice 2011.

Comité des Nominations et des Rémunérations

Le Comité des Nominations et des Rémunérations est composé de deux (2) administrateurs indépendants : Monsieur Bernard Maillet Président, et Monsieur Pieter Haasbroek.

Le Comité des Nominations et des Rémunérations émet toute recommandation au Conseil d'administration dans tous les domaines décrits ci-dessous :

- (i) toute candidature de membre indépendant au Conseil d'administration ;
- (ii) toutes évolutions significatives des modes et montants de rémunération des dirigeants
- (iii) tous projets de révocation et de nomination des dirigeants ;
- (iv) les cas de succession en cas de vacance imprévisible ;
- (v) la politique générale d'attribution d'options et toutes propositions en matière d'attribution d'option d'achat ou de souscription d'actions au bénéfice des dirigeants.

Le Comité des Nominations et des Rémunérations peut également émettre toute observation qu'il juge utile sur les modes et montants de rémunération des dirigeants autres que les mandataires sociaux.

Le Comité des Nominations et des Rémunérations se réunit au moins une fois par an et, en toute hypothèse,

préalablement aux réunions du Conseil d'administration dont l'ordre du jour comporte l'examen d'un sujet se rapportant à sa mission. La périodicité et la durée des séances du Comité des Nominations et des Rémunérations doivent être telles qu'elles permettent un examen et une discussion approfondis des matières relevant de la compétence du Comité.

Le Comité des nominations et des rémunérations s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2011.

1.5 Rémunération des administrateurs et des mandataires sociaux

1.5.1 Rémunérations et avantages en nature versés au titre de l'exercice 2011

Le 16 décembre 2011, le Conseil d'administration a fixé le montant des rémunérations variables et le nombre d'actions gratuites devant être octroyées aux dirigeants mandataires sociaux, selon les critères adoptés lors des réunions du 16 décembre 2009 et du 16 décembre 2010 ci-après rappelés.

a) Montants versés

(i) Monsieur Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général

Jean Paul Dumortier	2010	2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillée ci-après)	285 200 €	311 500 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillée ci-après)	154 238 €	297 000 €
Total	439 438 €	608 500 €

Jean Paul Dumortier Président Directeur Général	Exercice 2010		Exercice 2011	
	montants dus	montants versés	montants dus	montants versés
rémunération fixe (brut)	183 750	183 750	225 000	225 000
rémunération variable	35 200	35 200	80 000	80 000
prime d'intéressement				
rémunération exceptionnelle	60 000	60 000		
jetons de présence	6 250	6 250	6 500	6 500
avantage en nature				
Total	285 200	285 200	311 500	311 500

Actions Gratuites attribuées	Plan et date	Nombre	Valorisation	date d'acquisition	date de disponibilité
Exercice 2010	CA 16/12/2010	1 496	154 238	16/12/2012	16/12/2014
Exercice 2011	CA 16/12/2011	2 720	297 000	16/12/2013	16/12/2015

(ii) Monsieur Didier Brethes, Directeur Général Délégué

Didier Brethes Directeur Général Délégué	2010	2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillée ci-après)	248 450 €	266 500 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillée ci-après)	131 556 €	255 200 €
Total	380 006 €	521 700 €

Didier Brethes Directeur Général Délégué	Exercice 2010		Exercice 2011	
	montants dus	montants versés	montants dus	montants versés
rémunération fixe (brut)	147 000	147 000	180 000	180 000
rémunération variable	35 200	35 200	80 000	80 000
prime d'intéressement				
rémunération exceptionnelle	60 000	60 000		
jetons de présence	6 250	6 250	6 500	6 500
avantage en nature				
Total	248 450	248 450	266 500	266 500

Actions attribuées	Gratuites	Plan et date	Nombre	Valorisation	date d'acquisition	date de disponibilité
Exercice 2010		CA 16/12/2010	1 276	131 556	16/12/2012	16/12/2014
Exercice 2011		CA 16/12/2011	2 320	255 200	16/12/2013	16/12/2015

(iii) **Monsieur Patrick Béghin, Directeur Général Délégué**

Patrick Béghin Directeur Général Délégué	2010	2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillée ci-après)	242 200 €	260 000 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	€	€
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice détaillée ci-après)	131 556 €	255 200 €
Total	373 756 €	515 200 €

Patrick Béghin Directeur Général Délégué	Exercice 2010		Exercice 2011	
	montants dus	montants versés	montants dus	montants versés
rémunération fixe (brut)	147 000	147 000	180 000	180 000
rémunération variable	35 200	35 200	80 000	80 000
prime d'intéressement				
rémunération exceptionnelle	60 000	60 000		
jetons de présence				
avantage en nature				
Total	242 200	242 200	260 000	260 000

Actions attribuées	Gratuites	Plan et date	Nombre	Valorisation	date d'acquisition	date de disponibilité
Exercice 2010		CA 16/12/2010	1 276	131 556	16/12/2012	16/12/2014
Exercice 2011		CA 16/12/2011	2 320	255 200	16/12/2013	16/12/2015

Par ailleurs, il est précisé que la Société ou ses filiales n'a consenti aucun contrat de travail à l'égard des mandataires sociaux, ni pris aucun engagement particulier à exécuter à l'occasion de la prise, du changement ou de la cessation de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci.

		date début	date fin	Contrat de travail	régime retraite supplémentaire	indemnité ou avantages dus ou susceptibles d'être dus en raison de la cessation ou de changement de fonction	indemnité relative à une clause de non concurrence
Jean Paul Dumortier	Président Directeur Général	08/07/2005	28/03/2012	non	non	non	non
Didier Brethes	Directeur Général Délégué	08/07/2005	28/03/2012	non	non	non	non
Patrick Beghin	Directeur Général Délégué	08/11/2005	28/03/2012	non	non	non	non

Aucune provision n'a donc été constituée à ce titre dans les comptes 2011.

b) Rappel des critères de détermination de la rémunération variable

Lors de sa réunion du 16 décembre 2010, le Conseil d'administration a adopté, conformément aux recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008, un plan de rémunération des dirigeants mandataires sociaux pour l'exercice 2011, comportant notamment une augmentation de la rémunération fixe du management de la Société, en conséquence de la croissance de taille (+35 %) et d'effectifs de la Société à la suite de l'acquisition de Sagi ie.

• Rémunérations fixes

Les rémunérations fixes des mandataires sociaux et du cadre dirigeant pour 2011 avaient été déterminées par le Conseil d'administration le 16 décembre 2010 :

- 225.000 € pour Monsieur Jean-Paul Dumortier,
- 180.000 € pour Monsieur Didier Brethes,
- 180.000 € pour Monsieur Patrick Béghin,
- 150.450 € pour Monsieur Bruno Kahan.

• Rémunérations variables

La rémunération variable est directement attachée à l'atteinte d'objectifs de performance. Elle comprend :

- d'une part, un bonus déterminé en fonction de critères financiers, et
- d'autre part, l'attribution d'actions gratuites selon ces mêmes critères financiers.

Les critères financiers sont les suivants

- (i) l'ANR de liquidation par action tel que communiqué par la société à la date de clôture après retraitement des ORA en actions,
- (ii) le bénéfice net par action : il sera retenu le bénéfice net avant dotation ou reprise aux provisions pour dépréciations d'actifs, tel que déterminé au niveau des comptes sociaux de la Société, divisé par le nombre d'actions émises par la société, en moyenne pondérée sur l'année.
- (iii) le cours de bourse ; il sera retenu le cours de bourse moyen de décembre.
- (iv) le rendement de l'action : il sera retenu le pourcentage représenté par le dividende par action proposé par le Conseil au titre de l'exercice concerné divisé par le cours de bourse moyen de décembre du même exercice.

Chaque critère est doté d'un pourcentage de réalisation qui est de 0% s'il n'est pas atteint, de 80% si le premier niveau est atteint et de 100% si le deuxième niveau est atteint.

Enfin chaque critère est doté d'une pondération suivant son importance relative parmi les 4 objectifs. Le total des pondérations est de 100%.

En outre, concernant la rémunération variable, le Comité des rémunérations avait rappelé les critères déterminés pour la période 2009 à 2011 par le Conseil d'administration lors de sa séance du 12 décembre 2008, et avait proposé :

- d'actualiser les critères de déclenchement pour 2011 de la manière suivante :

Critères de déclenchement

	ANR par action en €	Bénéfice net/action en €	Cours bourse en €	Rendement de l'action
à 80 %	> = 120	> = 5.30	>115	> 4.3 %
à 100 %	> = 130	> = 6.10	>120	> 4.8 %

Pondération de chaque critère

ANR par action en €	Bénéfice net/action en €	Cours de bourse	Rendement de l'action
30 %	30 %	20 %	20 %

Ainsi, le critère d'ANR est augmenté par rapport à celui de 2010 (+ 5 € par actions) ainsi que celui de rendement de l'action (de +0.1 % et 0.2 % suivant les seuils), tandis que les objectifs de bénéfice net et de cours de bourse restent inchangés par rapport à ceux de 2010.

- d'actualiser le montant maximum d'assiette de la prime variable, pour la porter de 80.000 à 100.000 euros.
- de porter le nombre maximum d'actions gratuites pouvant être attribuées aux salariés de la Société de 4.500 à 6.000 actions, et ce, afin de tenir compte de l'accroissement des effectifs lié à l'acquisition de Sage.

1.5.2 Engagement de toute nature pris par la Société pour les mandataires sociaux : jetons de présence

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société, lors de sa réunion du 23 mars 2011, a fixé le montant global annuel des jetons de présence alloués aux membres du conseil d'administration à hauteur de quatre-vingt mille euros (80.000 €).

Conformément aux dispositions de l'article L.225-45 du Code de commerce, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 16 décembre 2011, a décidé la répartition des jetons de présence entre ses membres, principalement en fonction de leur participation aux réunions du Conseil, et aux comités d'investissement, d'audit, et des nominations et des rémunérations.

Les montants de jetons de présence versés ont été de 80.000 € en 2011 et de 70.000 € en 2010. Le détail des jetons versés aux mandataires sociaux non dirigeants est donné ci-après, l'information relative aux mandataires sociaux dirigeants est détaillée ci-dessus.

Tableau des jetons de présence et autres rémunérations des mandataires sociaux non dirigeants		
	exercice 2010	exercice 2011
Evelyn Chow	6 667	6 500
Serge Bayard	6 250	11 700
Bernard Maillet	6 250	6 500
Barthélémy Raynaud	6 667	7 150
Constance de Poncins	5 000	7 850
Tinka Kleine	3 750	3 250
Françoise Debrus	5 000	6 500
Pieter Haasbroek	15 417	13 000
François Thomazeau		4 550
Bruno de Scorbiac	2 500	
	57 501	67 000

Aucune autre rémunération n'a été versée aux mandataires sociaux non dirigeants listés ci-dessus.

1.5.3 Montant des engagements de retraites et autres avantages

La Société n'a pris à l'égard des mandataires sociaux aucun engagement particulier à exécuter à l'occasion de la prise, du changement ou de la cessation de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci. Aucune provision n'a donc été constituée à ce titre dans les comptes de l'exercice 2011.

1.5.4 Participation des mandataires sociaux dans le capital social

La Société a émis, en juillet 2005, 400.000 BSA, chaque BSA permettant la souscription d'une action au prix de 94,86€. Ces BSA sont exerçables du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2013, sous conditions d'atteinte de seuils concernant le montant du patrimoine détenu (300, 400, 500, 600 et 700 M€).

La Société a émis en décembre 2010, 173 198 BSA 2010 permettant la souscription d'une action au prix de 110 € par l'exercice de 10 BSA. Ces BSA sont exerçables du 23 décembre 2010 au 22 décembre 2013

Le tableau ci-après donne les informations relatives à ces BSA concernant les mandataires sociaux.

Date d'émission des BSA	08/07/2005	22/12/2010
Nombre total d'actions pouvant être souscrites	400 000	173 199
Dont pouvant être souscrites par les mandataires sociaux		
- Jean Paul Dumortier	68 116	469
- Didier Brethes	55 141	404
- Patrick Beghin	19 035	404
- Bernard Maillet	51 508	42
- Robert K. Sursock	41 601	
Point de départ des BSA	01/01/2009	23/12/2010
Date d'expiration	31/12/2013	23/12/2013
Prix de souscription (base ANR juillet 2005)	94,86 €	110 €
Modalité d'exercice	suivant critère de seuils volume du portefeuille d'actifs	pas de critère spécifique
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2011	0	0
nombre cumulé de BSA annulés ou caduques	0	0
Actions potentielles pouvant être créées	400 000	170 158

1.5.5 Limitation aux pouvoirs du Directeur Général

Les statuts de la Société n'ont pas prévu de limitations des pouvoirs du Directeur Général.

1.6 Autoévaluation des performances du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration a procédé, lors de sa réunion en date du 8 février 2011, à son auto-évaluation annuelle.

Conformément aux dispositions du Code AFEP-MEDEF, les orientations de l'autoévaluation mise en œuvre par le Conseil d'administration ont été les suivantes :

- (i) faire le point sur les modalités de fonctionnement du Conseil ;
- (ii) vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues ;
- (iii) mesurer la contribution effective de chaque administrateur aux travaux du Conseil du fait de sa compétence et de son implication dans les délibérations.

De façon générale, l'autoévaluation a porté sur le rôle du Conseil d'administration, la corrélation entre ses activités et sa mission et les instruments et processus qui influent sur sa performance.

A été remis à chaque membre du Conseil d'administration un questionnaire individuel portant notamment sur le rôle et la performance du Conseil et des comités, leur composition et leur fonctionnement, l'organisation et la tenue de leurs réunions et l'information fournie aux administrateurs.

L'évaluation a conclu que le Conseil d'administration est généralement satisfait de sa capacité à travailler en équipe et à traiter des affaires importantes ouvertement et au mieux des intérêts de la Société.

Concernant sa composition celle-ci a été jugée bien diversifiée entre profils immobiliers et financiers, le nombre d'administrateurs indépendants est adéquat, et la représentation homme et femme est équilibrée. De façon générale, l'ensemble des administrateurs considère que les compétences adéquates sont réunies au sein du Conseil.

Concernant la qualité de l'information celle-ci est jugée abondante et satisfaisante.

Concernant le fonctionnement du Conseil et des comités, il est jugé globalement très satisfaisant. La fréquence et la durée des réunions du Conseil d'administration sont appropriées et permettent d'aborder et de traiter l'ensemble des questions portées à l'ordre du jour. L'assiduité des administrateurs est forte et les débats ouverts. Les comités assurent en particulier une bonne préparation des travaux du conseil et les comptes rendu de leurs travaux systématiquement effectués par leurs Présidents lui permettent de bien remplir sa mission.

Des éléments restent toutefois perfectibles : la discussion du Conseil sur les grandes orientations et la stratégie globale de la société à long terme pourrait être améliorée, la programmation des réunions pourrait être arrêtée plus en avance, et la diffusion d'informations sur des points techniques mériterait parfois d'intervenir plus tôt.

2. CONTROLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES DE LA SOCIETE

2.1 Procédures de contrôle interne mises en place dans la Société

La Société a mis en place un dispositif de contrôle interne intégrant les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation, qui couvre l'intégralité de l'activité de la Société et de ses filiales (ci-après le "**Groupe**") et répond aux normes actuellement en vigueur.

2.1.1 Définition et objectifs du contrôle interne

Le contrôle interne recouvre l'ensemble des procédures définies et mises en œuvre par la Direction Générale de la Société ayant pour vocation de garantir :

- la fiabilité, la qualité et la disponibilité de l'information comptable et financière ;
- l'efficacité dans la conduite des opérations du Groupe et conforter le Groupe dans l'atteinte de ses objectifs stratégiques et opérationnels ;
- le respect des lois et réglementations applicables ;
- la préservation du patrimoine du Groupe ;
- la prévention et la détection des fraudes.

Il est conduit par la Direction générale sous le contrôle du Conseil d'administration et mis en œuvre par les dirigeants et le personnel de la Société.

L'objectif général du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de la Société et du Groupe et les risques d'erreur ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant pas fournir de garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés.

2.1.2 Organisation du contrôle interne

Le contrôle interne du Groupe est organisé comme suit :

La Société centralise les fonctions de direction pour le Groupe. Dans ce cadre, ses missions principales sont :

- la définition de la stratégie et la conduite des affaires du Groupe ;
- la politique financière et l'optimisation de la trésorerie ;
- l'animation et la gestion ;
- la communication du Groupe ;

Le Président Directeur Général réunit de façon hebdomadaire les Directeurs Généraux Délégués et le Directeur Général Adjoint.

La Direction Générale examine et valide les principaux actes relatifs à la gestion de la Société.

Le Conseil d'administration prend toutes les décisions relatives à la gestion de la Société.

Les principaux acteurs du contrôle interne sont :

- le comité de direction, présidé par Monsieur Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général, qui a une compétence sur tous les éléments du contrôle interne et se réunit au moins une fois par mois ;
- les commissaires aux comptes, par les contrôles pouvant être menés dans le cadre de leurs missions.

2.1.3 Principaux facteurs de risques – Procédures de contrôle interne relatives à chaque risque

Les principaux risques sont suivis par la Direction Générale, le Conseil d'administration et les Comités.

Les risques portant sur le patrimoine :

Les risques portant sur le patrimoine sont couverts par les dispositifs suivants :

- la souscription de polices d'assurance

Pour les immeubles faisant partie de son patrimoine ou utilisés par elle, la Société a souscrit pour son compte et celui de ses filiales, une Police d'assurance multirisque auprès d'une compagnie notoirement solvable. Cette police couvre largement les risques inhérents à la détention d'actifs immobiliers pour des montants substantiels, en ce compris une assurance perte d'exploitation en cas de sinistre affectant l'utilisation par les locataires des actifs immobiliers concernés.

- le respect des contraintes réglementaires

La Société, lors de ses acquisitions et pour ses immeubles en exploitation, s'assure :

- du respect des dispositions réglementaires d'urbanisme et de construction ;
- du respect du cadre réglementaire pour les chantiers des opérations en construction ou en rénovation ;
- le cas échéant de la conformité du chantier avec la démarche HQE ;
- de l'obtention de tous les rapports de contrôle des organismes de contrôle externes.

Un recensement du respect des obligations réglementaires par les locataires (assurance, visites techniques réglementaires) est systématiquement entrepris.

Les risques locatifs :

Le risque locatif est appréhendé par :

- le choix des locataires : préalablement à la signature d'un bail, une analyse de la solvabilité du prospect est menée. En cas d'incertitude, la décision de louer est prise par le Comité de Direction.
- l'obtention de garantie : en fonction de l'analyse du risque de solvabilité, un dépôt de garantie et/ou un cautionnement bancaire sont demandés.
- la commercialisation des immeubles est assurée par le Directeur Général Adjoint en charge de la commercialisation des actifs. En tant que de besoin, il fait appel à des commercialisateurs extérieurs.

LE SUIVI DES CHARGES ET LA REFACTORATION

Les charges de fonctionnement des immeubles sont suivies par la Direction Générale de la Société en liaison le cas échéant avec ses prestataires. Au cours du premier semestre de chaque année, la Société procède aux redditions des charges de l'exercice précédent.

Les risques juridiques

Les contrats de location sont rédigés sur la base d'un bail type. Une veille concernant la gestion des baux est effectuée.

Les risques financiers et comptables

L'activité de la Société est suivie de façon régulière. La Société établit un ensemble de documents financiers et de gestion lui permettant de suivre l'évolution de ses opérations et de ses résultats. Ces documents portent tant sur l'*asset management* des actifs immobiliers que sur la gestion et la structuration du passif de la société.

Les risques internes : risques informatiques, continuité d'exploitation, procédures.

La Société dispose d'un système d'informations, organisé de façon à sécuriser la gestion, l'échange et la conservation des données la concernant.

Un ensemble de modalités opérationnelles a été défini qui permet a priori, de limiter le risque de perte de données en cas d'incident majeur et de pouvoir ainsi assurer une continuité d'exploitation à bref délai.

La Société a notamment recours à un certain nombre de sous-traitants ou conseils dans des domaines sensibles, (juridique et informatique, principalement) de façon à dupliquer ou externaliser la gestion d'informations sensibles et assurer par ce biais une sauvegarde de ces données.

2.1.4 Procédures et méthodes de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (comptes sociaux et comptes consolidés)

Le contrôle interne de l'information comptable et financière s'organise autour d'un certain nombre de modalités relatives aux outils et procédures comptables, au contrôle de gestion, à la mise en œuvre d'un suivi budgétaire et d'une modélisation prévisionnelle des flux futurs et de la communication financière.

Un certain nombre d'informations financières résultent d'informations communiquées par des sous-traitants, principalement administrateurs de biens et gestionnaires techniques qui ont la responsabilité de la gestion au quotidien de certains actifs immobiliers. Ces sociétés disposent elles-mêmes d'une organisation interne destinée à sécuriser la qualité de l'information qu'elles diffusent et répondent à un ensemble de missions précisément définies dans les contrats signés avec elles

Les comptes consolidés de la Société sont établis conformément au référentiel IFRS adopté par l'Union Européenne et FPF a choisi la méthode de comptabilisation en juste valeur pour ses immeubles de placement.

A ce titre, elle a confié à deux prestataires indépendants distincts, d'une part, l'expertise de la valeur de ses actifs immobiliers, celle-ci étant réalisée pour l'issue de chaque semestre civil, et d'autre part, l'élaboration des comptes consolidés.

En outre, conformément à leur mission, les comptes font l'objet de contrôle par les commissaires aux comptes, avant et après leur clôture, et sont examinés, au regard notamment des observations des commissaires aux comptes par le Comité d'Audit et de suivi des risques, selon les principes rappelés au point 1.4.2 ci-dessus.

2.2 Diligences mises en œuvre et l'évaluation des procédures

2.2.1 Diligences ayant permis la préparation du rapport sur le contrôle interne

Le présent rapport a fait l'objet de réunions de préparation associant le Président Directeur Général de la Société, les Directeurs généraux délégués et les Présidents des différents comités.

2.2.2 Avancement des travaux d'évaluation et des procédures

La Société étudie la mise en place d'une base de données informatisée permettant le suivi de son activité d'*asset management* ainsi que la mise en place d'outils de gestion prévisionnelle.

2.2.3 Défaillances ou insuffisances graves du contrôle interne le cas échéant

Néant.

3. DISPOSITIONS DIVERSES

3.1. Modalités de Participation des Actionnaires à l'Assemblée Générale

Les modalités de participation des Actionnaires à l'Assemblée générales sont définies à l'article 22 des statuts de la Sociétés.

3.2. Publication des informations prévues par l'article L.225-100-3 du code de commerce

Chacune des informations prévues par l'article L.225-100-3 du code de commerce est mentionnée au rapport du Conseil à l'Assemblée Générale, qui sera lui-même accessible sur le site de la Société (www.fonciereparisfrance.com).

12. Table de concordance

Afin de faciliter la lecture du présent document de référence, le tableau ci-dessous présente dans sa partie gauche les informations à inclure au minimum dans le présent document de référence en application des annexes I et XIX du Règlement (CE) n°809/2004 de la Commission du 29 avril 2004, et renvoie dans sa colonne de droite aux références correspondantes du présent document de référence.

Information à inclure au minimum en application des annexes I et XIX du Règlement (CE) n°809/2004 de la Commission du 29 avril 2004		
Ref.	Rubriques	Insertion dans le document de référence
1.	Personnes responsables	Partie IV, Section 10, § 10.1, page 230
1.1	Responsable du document de référence	Partie IV, Section 10, §10.1, paragraphe 10.1.1 page 230
1.2	Attestation du responsable du document de référence	Partie IV, Section 10, §10.1, paragraphe 10.1.2 page 230
2.	Contrôleurs légaux des comptes	Partie IV, Section 10, § 10.2, page 230
2.1	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur.	Partie IV, Section 10, § 10.2, page 230 §§ 10.2.1 et 10.2.2, page 230
2.2	Si des contrôleurs légaux ont démissionné, ont été écartés ou n'ont pas été re-désignés durant la période couverte par les informations financières historiques, divulguer les détails de cette information, s'ils sont importants.	Non applicable
3.	Informations financières sélectionnées	Partie I, Section 3, pages 8 et s.
3.1	Informations financières historiques sélectionnées pour l'émetteur, pour chaque exercice de la période couverte par ces informations financières historiques et pour toute période financière ultérieure, dans la même monnaie.	Partie I, Section 3, page 8 et s.
3.2	Si des informations financières ont été sélectionnées pour des périodes intermédiaires, des données comparatives couvrant la même période de l'exercice précédent doivent également être fournies ;	Partie I, Section 3, page 8 et s.
4.	Facteurs de risque	Partie II, Section 5, §5.2, pages 97et s.
5.	Informations concernant l'émetteur	Partie IV, Section 1, pages 216 et s.
5.1	Histoire et évolution de la Société 5.1.1 la raison sociale et le nom commercial de l'émetteur 5.1.2 le lieu et le numéro d'enregistrement de l'émetteur 5.1.3 la date de constitution et de durée de vie de l'émetteur, lorsqu'elle n'est pas indéterminée 5.1.4 le siège social et la forme juridique de l'émetteur, la législation régissant ses activités, son pays d'origine, l'adresse et le numéro de téléphone de son siège statutaire (ou de son principal lieu	Partie IV, Section 1, page 216 et s.

	d'activité s'il est différent de son siège statutaire) 5.1.5 les événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	
5.2	Investissements 5.2.1 Décrire les principaux investissements (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques jusqu'à la date du document d'enregistrement 5.2.2 Décrire les principaux investissements de l'émetteur qui sont en cours y compris la distribution géographique de ces investissements (sur le territoire national ou à l'étranger) et leur méthode de financement (interne ou externe) 5.2.3 Fournir des renseignements concernant les principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont pris des engagements fermes	5.2.1 : Partie II, Section 1, § 1.1.1, page 53 et s. et 1.2 page 61 5.2.2 : Partie II, Section 1, § 1.2, page 61 5.2.3 : Partie II, Section 1, § 1.1 c) p. 54 SSection 5, § 5.1, pages 96 et s.
6.	Aperçu des activités	Partie I, Section 5, page 14
6.1	Principales activités 6.1.1 Décrire la nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités – y compris les facteurs clés y afférents-, en mentionnant les principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques ; et 6.1.2 mentionner tout nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché, et dans la mesure où le développement de nouveaux produits ou services a fait l'objet de publicité, indiquer l'état de ce développement.	Partie I, Section 5, § 5.1, page 14
6.2	Principaux marchés	Partie I, Section 5, § 5.2, pages 14 et s.
6.3	Lorsque les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2 ont été influencés par des événements exceptionnels, en faire mention.	Partie I, Section 5, § 5.1 et 5.2, pages 15 et s.
6.4	Si les affaires ou la rentabilité de l'émetteur en sont sensiblement influencées, fournir des informations, sous une forme résumée, concernant le degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication.	Partie II, Section 5, § 5.2 (Risques liés à i) la dépendance de la Société aux locataires des actifs et ii) la dépendance de la Société à toute marque, brevet licence, page 99
6.5	Indiquer tous les éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle.	Partie I, Section 5, § 5.2, pages 14 et s.
7.	Organigramme	Partie I, Section 8, page 52
7.1	Si l'émetteur fait partie d'un groupe, décrire sommairement ce groupe et la place qu'y occupe l'émetteur.	Partie I, Section 8, page 52
7.2	Dresser la liste des filiales importantes de l'émetteur y compris leur nom, leur pays d'origine ou d'établissement ainsi que le pourcentage de capital et s'il est différent, le pourcentage des droits de vote qui y sont détenus.	Partie I, Section 8, page 52 Partie II, Section 2, § 2., page 69 Partie III, Annexes aux comptes consolidés (périmètre de consolidation)

8.	Propriétés immobilières, usines et équipements	Partie I, Sections 6 et 7 pages 25 et s.
8.1	Signaler toute immobilisation corporelle importante existant ou planifiée ainsi que les propriétés immobilières louées et toute charge majeure pesant dessus.	Partie I ; Section 6, § 6.1 pages 25 et s.
8.2	Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles.	Partie I, Section 5, § 5.4 pages 20 et s. et Section 7, page 51
9.	Examen de la situation financière et du résultat	Partie II, Section 2, pages 65 et s.
9.1	Situation financière	Partie II, Section 2, §§ 2.1 et 2.2, pages 65 et s.
9.2	Résultat d'exploitation	Partie II, Section 2, §§ 2.1 et 2.2, pages 65 et s.
9.2.1	Facteurs importants	Partie II, Section 2, § 2.2.1, page 68
9.2.2	Lorsque les états financiers font apparaître des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets, expliciter les raisons de ces changements.	Partie II, Section 2, § 2.1.1, page 66 et § 2.2.1, page 68
9.2.3	Toute stratégie ou tout facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur.	Partie II, Section 2, § 2.1.1, page 66 et § 2.2.1, page 68
10.	Trésorerie et capitaux	Partie II, Section 2, § 2.5, page 70
10.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme).	Partie II, Section 2, § 2.5, page 70
10.2	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie.	Partie II, Section 2, § 2.5, page 70
10.3	Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur.	Partie II, Section 1, § 1.1.3, pages 58 et s.
10.4	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur.	Non applicable
10.5	Information concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1.	Partie II, Section 2, § 2.1, pages 65 et s.
11.	Recherche et développement, brevets et licences	Partie II, Section 5, § 5.2, page 99
12.	Information sur les tendances	Partie II, Section 2 et Section 5
12.1	Principales tendances ayant affecté la production, la vente et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la date du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement.	Partie II, Section 2, § 2.4, page 69 Partie II, Section 5, § 5.1, page 96
12.2	Toute tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	Partie II, Section 2, § 2.4, page 69 Partie II, Section 5, § 5.1, page 96
13.	Prévisions ou estimations de bénéfices	Non renseignée car non applicable
14.	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale	Partie II, Section 3, § 3.1 et 3.2.1, pages 70 et s.
14.1	Nom, adresse professionnelle, et fonctions dans la société émettrice, des mandataires sociaux	Partie II, Section 3, § 3.2, pages 72 et s.

14.2	Conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration, de direction, de surveillance et de la direction générale	Partie II, Section 3, § 3.2.1 (absence de conflit d'intérêt), page 82
15.	Rémunérations et avantages	Partie II, Section 3.3
15.1	Montant de la rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales pour les services de tout type qui ont leur ont été fournis par cette personne.	Partie II, Section 3, § 3.4, § 3.4, page 87 et s.
15.2	Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	Partie II, Section 3, §3.4.5, page 93
16.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	Partie II, Section 3, pages 70 et s.
16.1	La date d'expiration du mandat actuel de cette personne, le cas échéant, et la période durant laquelle elle est restée en fonction.	Partie II, Section 3, § 3.2.1, pages 72 et s.
16.2	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat, ou une déclaration négative appropriée.	Partie II, Section 3, § 3.2.1 (Contrats entre les administrateurs ou les dirigeants de la Société), page 82
16.3	Information sur le comité d'audit et le comité des rémunérations de l'émetteur, y compris le nom des membres de ces comités et un résumé du mandat en vertu duquel ils siègent.	Partie II, Section 3, § 3.3, pages 85 et s.
16.4	Déclaration indiquant si l'émetteur se conforme ou non, au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur dans son pays d'origine.	Partie II, Section 3, § 3.2.2 (derniers paragraphes), page 85
17.	Salariés	Partie II, Section 4, pages 94 et s.
17.1	Nombre de salariés	Partie II, Section 4, §4.1.1, page 94
17.2	Participations et stock-options	Partie II, Section 4, § 4.1.2, page 94
17.3	Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Partie II, Section 4, §4.1.1, pages 94 et s.
18.	Principaux actionnaires	Partie II, Section 6, pages 108 et s.
18.1	Dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur, donner le nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance, qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur qui doit être notifié en vertu de la législation nationale applicable à celui-ci ainsi que le montant de la participation ainsi détenue, ou en l'absence de telles personnes, fournir des déclarations négatives appropriées.	Partie II, Section 6, § 6.2, pages 109 et s.
18.2	Droits de vote différents ou déclaration négative appropriée.	Partie IV, Section 2, § 2.1 (Droit de vote des actionnaires), page 220
18.3	Dans la mesure où ces informations sont connues de l'émetteur, indiquer si celui-ci est détenu ou contrôlé, directement ou indirectement, et par qui ;	Partie II, Section 6, § 6.2, page 106

	décrire la nature de ce contrôle et les mesures prises pour qu'il ne soit pas exercé de manière abusive.	
18.4	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait à une date ultérieure entraîner un changement de son contrôle.	Partie IV, Section 4, page 228
19.	Opérations avec des apparentés	Partie II, Section 3, § 3.2.1 (Contrats entre les administrateurs ou les dirigeants et la Société), page 82 et Partie IV, Section 6, page 228
20.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	Partie III, pages 136 et s.
20.1	Informations financières historiques	Partie III, Section 3, page 193
20.2	Informations financières pro forma	Partie I, Section 3 Pages 8 et s.
20.3	Etats financiers annuels consolidés	Partie III, Section 1, pages 136 et s.
20.4	Vérifications des informations financières historiques annuelles	Partie III, Section 4, pages 194 et s.
20.5	Date des dernières informations financières	Partie IV, Section 10, § 10.3, page 232
20.6	Informations financières intermédiaires et autres.	Non applicable (non intégrés dans le Document de Référence)
20.7	Politique de distribution des dividendes / informations historiques	Partie II, Section 6, § 6.3.1, page 113
20.8	Procédures judiciaires ou d'arbitrage.	Partie IV, Section 8, page 228
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale.	Partie II, Section 2§ 2.1.5, page 67
21.	Informations complémentaires	Partie IV, pages 216 et s.
21.1	Capital social	Partie IV, Section 2, § 2.2, page 220 Partie II, Section 6, § 6.1, page 108
21.1.1	Montant du capital social souscrit	Partie IV, Section 2, § 2.2.1, page 220
21.1.2	Actions non représentatives du capital	Partie IV, Section 2, § 2.2.1, page 220
21.1.3	Actions détenues par l'émetteur lui-même, ou en son nom, ou par ses filiales	Partie II, Section 6, § 6.5 (actions auto détenues), page 115
21.1.4	Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription avec mention des conditions et des modalités de conversion, d'échange ou de souscription.	Partie IV, Section 2, § 2.2.2, page 220 et s.
21.1.5	Information sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	Partie IV, Section 2, § 2.2.2, page 220 et s.
21.1.6	Information sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent.	Partie IV, Section 2, § 2.2.2, page 220 et s.
21.1.7	Historique du capital pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence.	Partie II, Section 6, § 6.1, pages 108 et s.
21.2	Acte constitutif et statuts	Partie IV, Section 1, page 216
21.2.1	Objet social de l'émetteur	Partie IV, Section 2, § 2.1, page 217
21.2.2	Toute disposition contenue dans l'acte constitutif, les statuts, une charte ou un règlement de l'émetteur concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance	Partie II, Section 3, § 3.2.2, pages 82 et s.
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes.	Partie IV, Section 2, § 2.1 (Droits et obligations attachés aux actions – Catégorie d'actions), page 219
21.2.4	Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires et, lorsque les conditions sont plus	Partie IV, Section 2, § 2.1 (Droits et obligations attachés aux actions – Catégorie d'actions), page

	strictes que la loi ne le prévoit, en faire mention.	219
21.2.5	Conditions régissant la manière dont les assemblées générales extraordinaires des actionnaires sont convoquées, y compris les conditions d'admission.	Partie IV, Section 2, § 2.1 (Assemblées générales), page 217 et s.
21.2.6	Décrire sommairement toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui pourrait avoir pour effet de retarder de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.	Partie IV, Section 2, § 2.1 (Clauses susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de la Société), page 219
21.2.7	Indiquer, le cas échéant, toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au dessus duquel toute participation doit être divulguée.	Partie IV, Section 2, § 2.1 (Franchissement de seuils légaux), page 219
21.2.8	Conditions imposées par l'acte constitutif, les statuts, une charte ou un règlement, régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit.	Partie IV, Section 2, § 2.1 (Stipulations particulières régissant les modifications du capital social), page 219
22.	Contrats importants	272BPartie IV, Section 7, page 228
23.	Informations provenant de tiers, déclaration d'experts et déclaration d'intérêts	Partie IV, Section 9, page 228
24.	Documents accessibles au public	Partie IV, Section 10, § 10.4, page 232
25.	Informations sur les participations	Partie II, Section 2, § 2.3, page 69 et Partie III, Annexes aux comptes consolidés
26.	Liste des émetteurs spécialistes : sociétés immobilières	Partie IV, Section 9, page 228

Tableau de concordance "Rapport financier annuel" / "Document de référence"		
Informations requises par le rapport financier annuel	Document de Référence	
Rubriques	Partie	Section/ paragraphe
1. Comptes annuels	III	Section 2
2. Comptes consolidés	III	Section 1
3. Rapport de gestion	II	
Informations mentionnées à l'article 225-100 du Code de commerce	II	Section 1 à Section 7
Informations mentionnées à l'article 225-100-3 du Code de commerce	II	Section 6, § 6.5
Informations mentionnées à l'article 225-211 du Code de commerce (tableau des délégations)	IV	Section 2
4. Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du document financier annuel	IV	Section 10, §10.1
5. Rapports des contrôleurs légaux des comptes	III	Section 4
6. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	IV	Section 10, § 10.2
7. Rapport sur les procédures de contrôle interne (article L. 225-37 du Code de commerce)	IV	Section 11