

# Document de référence & Rapport financier 2012



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 29 avril 2013, 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 2011 : 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 136, déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 26 avril 2012 sous le numéro D.12-0433 (le "**Document de Référence 2011**"),
- 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**"),



Foncière Paris France  
Société anonyme au capital de 101 280 650 euros  
Siège social : 41-43, rue Saint-Dominique, 75007 Paris  
414 877 118 RCS Paris

# SOMMAIRE

Préambule : Le message du Président	p.	4
<b>I Présentation du Groupe Foncière Paris France</b>	<b>p.</b>	<b>5</b>
A – Administration de la société	p.	5
1. Les points forts de Foncière Paris France	p.	5
2. Direction et contrôle	p.	5
B - Informations financières résumées	p.	7
C - Patrimoine	p.	10
1. Chiffres-clés du patrimoine	p.	10
2. Détail des actifs	p.	13
3 Principaux locataires	p.	26
4. Rapport résumé des expertises	p.	27
5. Informations relatives aux expertises immobilières	p.	30
6. Nantissements – Hypothèques	p.	33
D - Foncière Paris France et la Bourse	p.	34
<b>II Rapport financier annuel de l'exercice</b>	<b>p.</b>	<b>35</b>
A - Rapport de Gestion	p.	35
B - Projets de résolutions	p.	56
C - Développement durable et Rapport social et environnemental	p.	58
1. Développement durable	p.	58
2. Rapport social et environnemental	p.	60
D - Organisation juridique	p.	64
<b>III Informations financières</b>	<b>p.</b>	<b>65</b>
A - Comptes consolidés au 31 décembre 2012	p.	65
Annexe au comptes consolidés au 31 décembre 2012	p.	69
B - Comptes sociaux au 31 décembre 2012	p.	93
Annexe aux comptes sociaux au 31 décembre 2012	p.	95
C - Rapports des Commissaires aux Comptes	p.	109
1. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	p.	109
2. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	p.	110
3. Rapport Spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	p.112	
4. Rapport des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président du conseil d'administration	p.	114
<b>IV Informations complémentaires</b>	<b>p.</b>	<b>115</b>
A - Informations à caractère général	p.	115
B - Capital social, statuts, capital et actionnariat du Groupe	p.	116
1. Statuts	p.	116
2. Capital social	p.	118
C - Evènements récents	p.	129
D - Pacte d'actionnaires	p.	131

E - Organigramme du groupe	p. 131
F - Opérations avec des apparentés	p. 131
G - Déclaration négative quant à un éventuel changement significatif de la situation financière et commerciale	p. 131
H - Contrats importants	p. 131
I - Procédure judiciaire et arbitrage	p. 131
J - Contrôleurs légaux des comptes	p. 132
1. Commissaires aux comptes titulaires	p. 132
2. Commissaires aux comptes suppléants	p. 132
3. Honoraires des commissaires aux comptes et de leur réseau	p. 133
K - Accès à l'information financière	p. 133
1. Calendrier de communication financière	p. 133
2. Documents accessibles au public	p. 133
L - Facteurs de risques	p. 133
M - Rapport du Président du Conseil d'Administration	p. 134
<b>V. Personne responsable</b>	<b>p. 168</b>
<b>VI. Table de concordance</b>	<b>p. 169</b>
A - Rapport financier annuel	p. 169
B - Documents présentés à l'Assemblée Générale	p. 169
C - Document de référence	p. 170

# Préambule

## Le message du Président

La nouvelle équipe de direction a été nommée suite à l'assemblée générale du 28 mars 2012. Que ce soit d'un point de vue opérationnel ou financier, la société a été très active au cours des huit mois qui ont suivi. Paris représente désormais 58% du portefeuille d'actifs. Le coût de la dette a été ramené à 3,5%. La structure du passif a été simplifiée grâce au rachat puis à l'annulation de l'essentiel des bons de souscription d'actions.

\*

Le portefeuille immobilier de Foncière Paris France s'est recentré sur Paris. Au cours de l'exercice 2012, la société s'est ainsi porté acquéreur pour 52,5 M€ de deux immeubles à usage de bureaux, situés l'un 18-20, rue Treillard à Paris 8ème et l'autre 8-10, rue Saint-Fiacre à Paris 2ème, représentant une surface totale d'environ 8.500 m<sup>2</sup> et 42 parkings. Ces immeubles, dont les baux des principaux locataires ont été signés pour une durée ferme de 6 ans, sont entièrement loués. Ils permettront à la société de bénéficier de 3,4 M€ de loyers supplémentaires en année pleine. Par ailleurs, cinq immeubles, en périphérie pour la plupart, ont été cédés pour un montant total de 34,6 Millions d'euros. Au 31 décembre 2012, 58% du patrimoine est désormais constitué d'immeubles situés dans Paris intra-muros contre 51% en 2011 et la valeur du patrimoine atteint 717 Millions d'euros. Au cours de l'exercice écoulé, l'activité commerciale de la société a été particulièrement soutenue permettant la signature ou le renouvellement de baux sur des surfaces représentant environ 54.000 m<sup>2</sup>. Le taux de vacance financière s'élève à 7,6 % fin 2012.

\*

Conformément aux engagements pris, une ligne de crédit de 130 M€, consentie par un pool bancaire mené par BNP Paribas, d'une durée de 5 ans in fine, a été conclue afin de permettre, d'une part, le remboursement anticipé d'un crédit syndiqué d'un montant de 97 M€ et d'autre part d'assurer le développement de la société.

Toutes les autres lignes de crédit dont bénéficiait la société ont été maintenues.

Des swaps particulièrement coûteux dans le contexte actuel de taux d'intérêt ont été débouclés pour un montant notionnel de 110 M€, entraînant le paiement d'une soulte de 9,6 M€, dont 6,5 M€ ont été comptabilisés en charge de l'exercice.

En contrepartie, des caps d'une durée de 4 ans in fine, à un taux plafond de 1,5 %, ont été souscrits pour un montant notionnel de 100 M€.

Le coût moyen de la dette a été ramené de 4,2 % en 2011 à 3,5 % (y compris les coûts de couverture) en 2012.

\*

Au cours de l'exercice 2012, Foncière Paris France a procédé au rachat de la totalité des 400 000 BSA 2005 au prix unitaire de 24 € et de 1 689 687 BSA 2010 au prix unitaire de 1,10 €, en vue de leur annulation.

L'annulation des BSA a permis à Foncière Paris France i) de simplifier la structure de son capital, ii) de réintégrer dans ses fonds propres environ 4 M€ de réserve indisponible affectée aux porteurs de BSA, et iii) de créer un effet relatif sur l'ANR dilué au 30 Juin 2012 d'environ 3 %.

\*

Le nouvel actionariat de Foncière Paris France a l'intention de poursuivre la politique déjà engagée de développement du patrimoine de la société dans Paris et en première couronne, en vue d'assurer la valorisation de l'action ainsi que le versement d'un dividende régulier.

\*

C'est dans cette optique que le rapprochement avec Cofitem-Cofimur annoncé le 3 avril 2013 apparaît comme une forte opportunité pour Foncière Paris France. En effet, cette opération est envisagée dans le but de permettre à ces deux sociétés cotées d'atteindre les objectifs suivants :

- unifier les structures juridiques des deux sociétés, Cofitem-Cofimur optant pour le statut SIIC
- constituer une SIIC de bureaux parisiens dont près des deux tiers du patrimoine sont déjà constitués d'actifs de bureaux situés à Paris, et pour près de 90% d'actifs situés à Paris, Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret, Saint-Denis et Rueil-Malmaison.
- disposer des moyens nécessaires pour assurer un développement à long terme
- améliorer la liquidité du titre.

Ainsi, la réunion de ces deux entités devrait permettre d'optimiser la création de valeur pour l'actionnaire et d'assurer la poursuite de la croissance régulière du dividende, marque de fabrique de Cofitem-Cofimur depuis sa création en 1985.

François THOMAZEAU

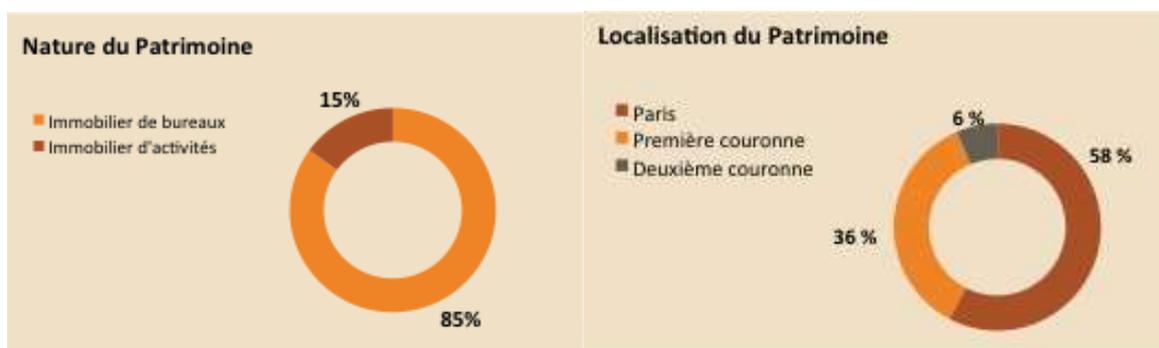
# I Présentation du Groupe Foncière Paris France

## A. Administration de la société

### 1 - Les points forts de Foncière Paris France

Avec un patrimoine diversifié d'actifs immobiliers tertiaires de 717,2 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, Alain Le VEEL et Olivier RICHE

**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, 63 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 VEEL** : 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, 66 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 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, 44 ans, est diplômé de l'IEP de Paris (Eco-Fi) et titulaire d'un DESCF.

**Olivier RICHE** : 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, 57 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, 49 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, 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 VEEL, Arnaud POMEL, Olivier RICHE et Guy de SOUCY, Directeurs Généraux délégués de la Société.

## B. Informations financières résumées

### Bilan consolidé résumé au 31 décembre 2012 et au 31 décembre 2011 :

<b>Bilan consolidé</b>	<b>M€</b>	
	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/11</b>
<b>ACTIF</b>	<b>12 mois</b>	<b>12 mois</b>
Immeubles en cours de construction	18,0	6,4
Immeubles de placement	699,1	664,7
Autres actifs non courants	5,5	2,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6,9	41,9
Autres actifs courants	18,1	27,8
<b>TOTAL</b>	<b>747,6</b>	<b>743,0</b>
<b>PASSIF</b>	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/11</b>
	<b>12 mois</b>	<b>12 mois</b>
Capitaux propres part du Groupe		
Capital	101,1	87,3
Primes	85,1	77,2
Autres réserves	135,2	70,5
Titres d'autocontrôle	-9,5	-9,5
Réévaluation des instruments financiers	-7,6	-12,6
Résultat net part du groupe	9,9	81,0
Total des capitaux propres	314,2	293,9
Obligations remboursables en actions (OSRA)	119,5	148,4
Part à long terme des dettes financières	245,9	72,4
Autres passifs non courants	20,7	21,4
Passifs courants	47,3	206,9
<b>TOTAL</b>	<b>747,6</b>	<b>743,0</b>

A fin 2012, les capitaux propres consolidés augmentés des obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA) représentent 433,7 millions d'euros.

Le portefeuille d'actifs valorisé en valeur liquidative (hors droits) représente 717,2 M€, dont 18,0 M€ qui correspond à des actifs en cours de développement.

L'endettement brut de la société est de 278,1 M€. La Société dispose par ailleurs d'une trésorerie disponible de 6,9 M€, d'un prêt de trésorerie de 6,0 M€ accordé à PHRV et de lignes de crédit non tirées de 68,0 M€. Le coût moyen de la dette sur l'exercice s'est établi à 3,5 %.

En considérant l'endettement net à la clôture de l'exercice soit 265,2 M€, le ratio Loan to Value (dette financière nette / valeur des actifs hors droits) s'élève à 37 %.



**Compte de résultat consolidé résumé au 31 décembre 2012 et au 31 décembre 2011 :**

M€	31/12/12 12 mois	31/12/11 12 mois
Loyers nets	51,6	51,8
Revenus nets des immeubles	47,8	48,1
Résultat opérationnel courant	38,5	40,3
Résultat opérationnel	36,6	99,7
dont variation de la juste valeur des immeubles	-1,2	52,8
Coût de l'endettement financier net	-20,3	-18,8
Résultat net part du groupe	9,9	81,0
Résultat par action en Euros	5,15	43,25
Résultat dilué par action en Euros	5,78	28,49
ANR hors droits par action	140,3	134,6

Au cours de l'exercice 2012, Foncière Paris France a enregistré un chiffre d'affaires de 51,6 M€, stable par rapport à l'année 2011 (51,8 M€).

Le résultat opérationnel courant s'élève à 38,5 M€ contre 40,3 M€ en 2011.

**Tableau des flux de trésorerie consolidé résumé au 31 décembre 2012 et au 31 décembre 2011 :**

M€	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Variation de trésorerie liée à l'activité	40,3	41,6
Variation de trésorerie liée aux investissements	-17,2	-3,1
Variation de trésorerie liée aux financements	-58,2	-64,2
Variation de trésorerie nette	-35,1	-25,7
Trésorerie ouverture	41,9	67,7
Trésorerie clôture	6,9	41,9

Les principales variations du tableau des flux de trésorerie proviennent :

- de la capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier : 21,0 M€ ;
  - du produit des cessions d'immeubles : 40,3 M€ ;
  - des encaissements liés aux emprunts : 126,7 M€ ;
- tandis que les principaux emplois sont matérialisés par :
- l'acquisition d'actifs immobiliers et travaux pour 39,5 M€ ;
  - le remboursement de dettes financières pour 122,1 M€ ;
  - le paiement du dividende pour 12,0 M€ ;
  - des décaissements liés au rachat de BSA et au paiement des réserves liées aux OSRA : 14 M€.

La variation de trésorerie nette sur l'exercice est négative (-35,1 M€) et se traduit au niveau consolidé par une trésorerie disponible à la clôture de l'exercice de 6,9 M€.

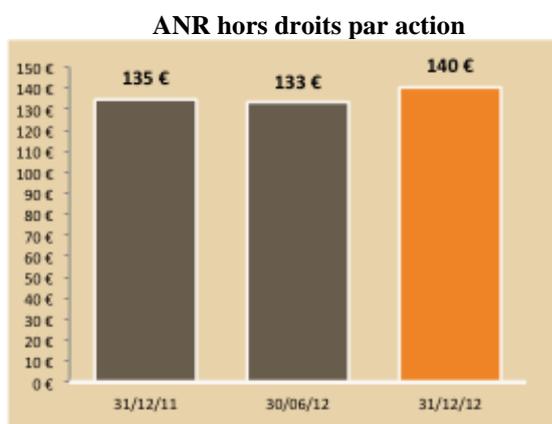
**ANR par action :**

**Modification de la méthode de calcul de l'ANR**

Au 31 décembre 2011, la méthode retenue pour le calcul de l'ANR triple net était conforme aux normes EPRA, mais ne valorisait pas le stock d'actions auto-détenues. Il s'élevait à 135,26 € hors droits par action à cette date.

A partir du 30 juin 2012, la société a modifié le mode de calcul de son actif net réévalué (ANR). Il correspond désormais :

- Au numérateur : à la juste valeur i) des capitaux propres consolidés en normes IFRS, ii) des instruments de couverture de la dette bancaire et iii) des titres d'autocontrôle, augmentée du montant des obligations remboursables en actions (OSRA), et de la valeur qui résulterait de l'exercice des bons de souscriptions d'actions (BSA).
- Au dénominateur : au nombre total d'actions composant le capital social augmenté du nombre d'actions qui seraient créées à partir du remboursement des OSRA, de l'exercice des BSA, et du nombre d'actions gratuites attribuées mais non encore créées.



Sur la base de cette nouvelle méthode, l'ANR hors droits par action s'élève à 140,32 € au 31 décembre 2012. Il se serait élevé à 134,57 € au 31 décembre 2011 selon cette même méthode.

L'ANR droits inclus par action s'élève à 153,13 € au 31 décembre 2012, contre 144,77 € au 31 décembre 2011.

A titre d'information complémentaire, selon l'ancienne méthode (ANR hors droits EPRA triple net), l'ANR hors droits par action s'établirait à 141,20 € au 31 décembre 2012, contre 135,26 € publié au 31 décembre 2011.

Méthode de calcul	31 décembre 2012	31 décembre 2011
<b>ANR hors droits par action</b> (nouveau calcul)	140,32 €	134,57 €
<b>ANR hors droits par action</b> (Ancien calcul – EPRA triple net)	141,20 €	135,26 €
<b>ANR droits inclus par action</b>	153,13 €	144,77 €

## C. Patrimoine

### 1- Chiffres-Clés du patrimoine

Au 31 décembre 2012, le patrimoine du groupe Foncière Paris France s'étend sur environ 260.400 m<sup>2</sup> et comprend 43 actifs, 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 31/12/2012 par zone géographique (en m <sup>2</sup> )		Surfaces bureaux	Surfaces activités et autres	Nombre de parkings		Surfaces totales (hors parkings)
Nom immeuble	Adresse			extérieurs	couverts	
Paradis	- Cité Paradis - 8 cité Paradis - 75010 Paris	2 055	145		10	2 200
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	3 058	752		45	3 810
Mercurie 3	- 9-11 rue Robert de Flers - 75015 Paris	2 382	3 244		98	5 626
Ponant	- 19-29 rue Leblanc - 75015 Paris	5 757	175		77	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	914			19	914
Jemmapes	- 210, Quai Jemmapes 75010 PARIS	9 874			85	9 874
Biopark	- 8, rue de la croix Jarry 75013 PARIS	30 741			320	30 741
Treilhard	- 18-20, rue Treilhard 75008 PARIS	4 094	1 373		27	5 467
Saint-Fiacre	- 8-10, rue Saint-Fiacre 75002 PARIS	2 842			15	2 842
<b>Total Paris</b>		<b>76 051</b>	<b>11 412</b>	<b>0</b>	<b>931</b>	<b>87 463</b>
Rueil 250	- 250 route de l'Empereur - 92500 Rueil-Malmaison	24 648	2 607	257	297	27 255
Orion	- 10/14 rue de Vincennes - 93100 Montreuil	11 505			234	11 505
Cap Rochette	- 72-74 avenue Gambetta - 93170 Bagnolet		5 126	33		5 126
Cap Gaillard	- 34 rue Gaston Lauriau - 93100 Montreuil		5 175	38		5 175
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	3 741	78		93	3 819
Kermen	- 738 rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt	3 942	100		105	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	20	100	3 872
Port Chatou	- 21 rue du Port - 92000 Nanterre		3 800	2		3 800
Topaze	- 44-46 rue de Sèvres - 92100 Boulogne-Billancourt	2 058		18	11	2 058
Croisée	- 209 à 217 avenue de la République 93800 Epinay sur Seine	555	7 328	5	45	7 883
Cordon 2	- 100-106 rue du Landy 93400 Saint Ouen		2 366			2 366
Lendit	- 12-16 rue André Campra - 93200 Saint Denis	7 379	15 297		246	22 676
<b>Total Première périphérie</b>		<b>63 055</b>	<b>48 784</b>	<b>435</b>	<b>1 262</b>	<b>111 839</b>
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	85		3 779
Immonord	- 3 Allée Hector Berlioz - 95130 Franconville	1 804			40	1 804
Serience	- 30 avenue Carnot - 91300 Massy	1 753	145		30	1 898
Caudron 14	- 14 rue des Frères Caudron - 78140 Vélizy	1 725	1 922	24	45	3 647
Croizat	- 16-18 rue Ambroise Croizat - 95100 Argenteuil	4 357	4 561	52		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		155		4 445
<b>Total Seconde périphérie</b>		<b>26 147</b>	<b>34 931</b>	<b>616</b>	<b>115</b>	<b>61 078</b>
<b>TOTAL Groupe FPF</b>		<b>165 253</b>	<b>95 127</b>	<b>1 051</b>	<b>2 308</b>	<b>260 380</b>

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

La valeur d'expertise du patrimoine en exploitation ressort ainsi à 699,1 M€ au 31 décembre 2012 (675,5 M€ au 31 décembre 2011), dont 85 % à usage de bureaux et 15 % à usage d'activités.

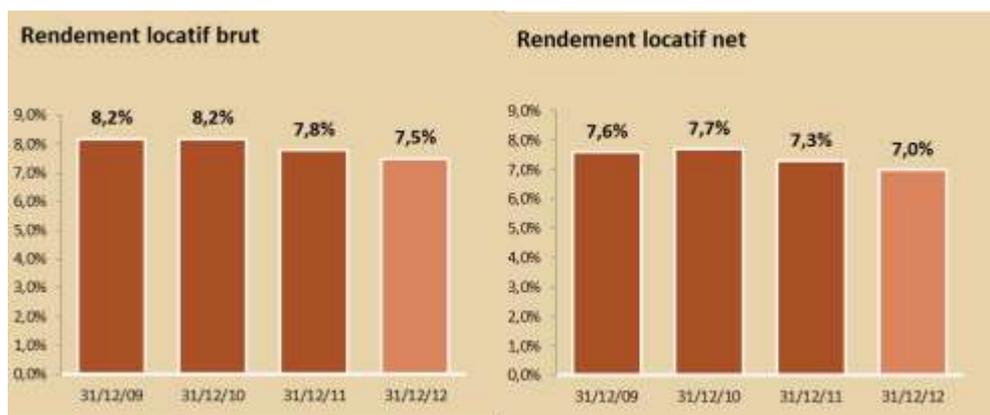
Sur la base de ces valeurs d'expertise, la valeur totale du portefeuille d'actifs, y compris les immeubles en travaux, s'élève à 717,2 M€ en valeur de liquidation (hors droits) au 31 décembre 2012, contre 681,9 M€ au 31 décembre 2011 et à 757,3 M€ en valeur de reconstitution (droits inclus) au 31 décembre 2012, contre 719,7 M€ au 31 décembre 2011.

Les 43 actifs sont situés (en valeur vénale) pour 58 % dans Paris intramuros, pour 36 % en première couronne parisienne et pour 6 % en seconde couronne.

Immeubles en exploitation

	Paris	1 <sup>ère</sup> couronne	2 <sup>ème</sup> couronne	Groupe FPF
Nombre d'actifs	14	15	14	43
Loyers bruts économiques (en M€)	32,0	17,3	3,0	52,3
Valeurs d'expertise hors droits (en M€)	403,5	251,1	44,5	699,1
Rendement locatif brut	7,9%	6,9%	6,7%	7,5%

Les loyers économiques bruts perçus en année pleine correspondent aux loyers comptables bruts perçus sur l'exercice et aux loyers retenus en année pleine pour les immeubles acquis en cours d'année. Aucune estimation de loyer n'est retenue pour les immeubles vacants.



Le rendement locatif brut correspond aux loyers économiques bruts rapportés à la valeur des immeubles.

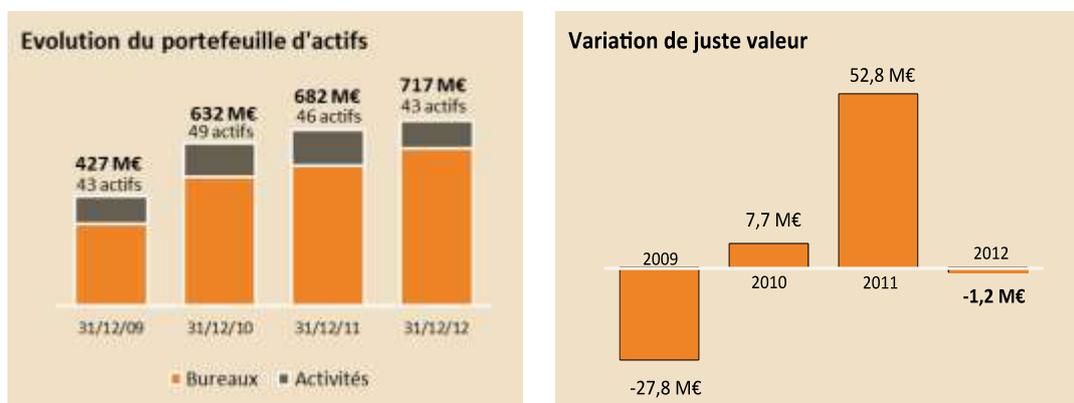
Le rendement locatif net correspond aux loyers économiques bruts, déduction faite des charges non facturables aux locataires, rapportés à la valeur des immeubles.

Le rendement locatif brut des immeubles en exploitation est principalement compris :

- entre 6,0 % et 9,5 % pour les immeubles à usage de bureaux, et,
- entre 7,0 % et 10,5 % pour les immeubles à usage d'activités.

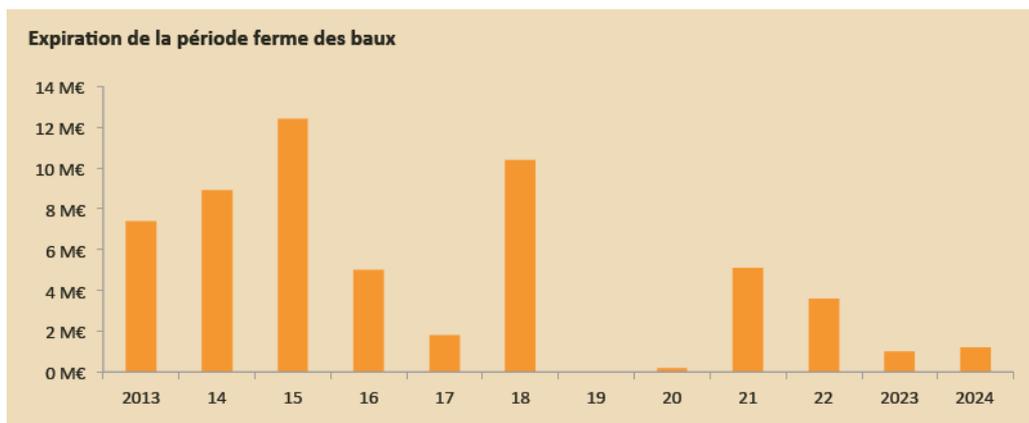
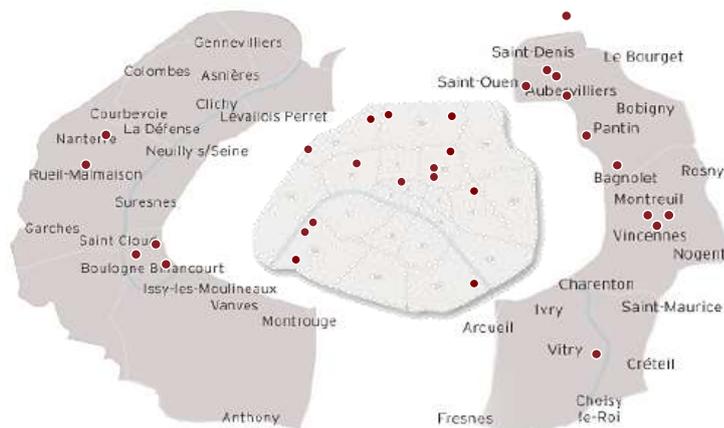
Le rendement locatif brut moyen du portefeuille en exploitation, en ce compris les immeubles vacants en phase de commercialisation, calculé sur la base des loyers économiques au 31 décembre, soit 52,3 M€, et de la valeur de liquidation du patrimoine en exploitation au 31 décembre 2012, soit 699,1 M€, ressort à 7,5%.

**Evolution du portefeuille d'Actifs :**



Au 31 décembre 2012, la variation de juste valeur des immeubles restituée dans les comptes consolidés ressort à -1,2 M€, contre une variation positive de 52,8 M€ au 31 décembre 2011.

**Situation géographique des actifs**



La maturité moyenne des baux est de 4,6 ans au 31 décembre 2012. Au cours des deux prochaines années, les loyers des baux arrivant à échéance représentent 29% du total des loyers consolidés.

Le taux de vacance financière du patrimoine en exploitation du Groupe, c'est-à-dire hors immeubles en travaux, s'élevait à 7,6% au 31 décembre 2012. Ainsi, le taux d'occupation (92,4%) ressort du rapport entre le loyer annuel perçu des immeubles en exploitation (hors immeubles en travaux) et le loyer annuel potentiel total des immeubles en exploitation, c'est-à-dire y compris le loyer potentiel de relocation des surfaces vacantes.

Au 31 décembre 2012, le taux de vacance physique était de :

- 8,0% pour les surfaces de bureaux,
- 29,0% pour les surfaces d'activités et autres.

Il est précisé que depuis la parution du décret d'application de l'ILAT, les nouveaux baux conclus par la Société adoptent pour l'indexation des loyers soit l'ICC, soit l'ILAT, le choix de l'indice étant conventionnel. Ainsi, les variations à la baisse de ces indices sur lesquels sont indexés les loyers de baux conclus par la Société ou le changement des indices utilisés pourraient peser sur ses revenus locatifs, indépendamment des renouvellements de baux. Les risques afférents aux variations des indices sont précisés dans le rapport du Président (cf. § 3.1.2. Risques liés à l'activité de la Société).

## 2 - Détail des actifs

### Actifs parisiens

#### **Cité Paradis :**



Cet immeuble est situé dans le 10<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup> de bureaux et activités, comprend dix (10) parkings en sous-sol. Il a été rénové en 1981 et est loué en totalité Groupe FRANCE AGRICOLE.

#### **Le Linois :**



Cet ensemble immobilier, objet d'un bail à construction, se situe dans la partie ouest du 15<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup> de bureaux sur rez-de-chaussée et un niveau de sous-sol. Il est loué en totalité à plusieurs locataires, dont ADVENTURE LINE PRODUCTION, FRANCE TELEVISION et RADIO FRANCE.

#### **Le Rez de Pereire :**



Cet immeuble de bureaux, en copropriété, est situé boulevard Pereire, Paris 17<sup>ème</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

Foncière Paris France est titulaire d'un contrat de crédit-bail portant sur des lots de copropriété d'une surface totale représentant 7.115 m<sup>2</sup> et cent quatre (104) parkings, entièrement loués au Groupe VIEL.

**Séquoia :**



Cet immeuble est situé rue des Petites Ecuries, 75010 Paris. Le Séquoia représente une surface de 3.810 m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> siècle. Il a fait l'objet d'une restructuration totale en 1994.

L'immeuble est loué à la Ville de Paris.

**Mercury 3 :**



Cet ensemble immobilier, objet d'un bail à construction, est situé à Paris 15<sup>ème</sup>, 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 5.626 m<sup>2</sup>. Il comprend en outre quatre-vingt-dix-huit (98) parkings.

L'ensemble est loué à divers locataires, dont principalement LOUIS BERGER et SMABTP.

**Le Ponant :**



Cet immeuble à usage de bureaux, élevé sur deux (2) sous-sol comprenant quatre-vingt-dix-huit (98) parkings, d'un rez-de-chaussée et de neuf (9) étages d'une surface totale de 5.932 m<sup>2</sup>, dépend de l'ensemble immobilier Ponant II situé dans le périmètre de la Zac Citroën Cévennes, au Sud-Ouest du 15<sup>ème</sup> 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 au CEA (Commissariat à l'Energie Atomique).

**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 m<sup>2</sup> 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 STEELCASE.

**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 m<sup>2</sup> 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 51 années à courir. Cet immeuble a été achevé en 2006 et est loué à BUF C<sup>ie</sup> et METHOD ANIMATION.

**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 m<sup>2</sup> 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 au CIFCA (Centre Interprofessionnel de Formation des Commerces de l'Alimentation).

**Pouchet :**



L'immeuble « Pouchet » est situé à Paris (75017), 31, rue Pouchet. Il comprend, en R+5 sur 2 niveaux de sous-sol, 914 m<sup>2</sup> à usage de bureaux – détenu en pleine propriété. Cet immeuble a été achevé en 1993 et est loué à plusieurs locataires, dont principalement ARKAMYS.

**Jemmapes :**



L'immeuble « Jemmapes » est situé à Paris (75010), 210, quai de Jemmapes. Il comprend, en R+8, environ 9.874 m<sup>2</sup> à usage principal de bureaux, et quatre-vingt-cinq (85) parkings, lot de volume détenu en pleine propriété. Cet immeuble a été achevé en 1993 et est loué à différents locataires, dont DIRRECTE, la ville de Paris, PHOTOBX et SFIG (Gaz de France).

**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 m<sup>2</sup> de bureaux, 18.000 m<sup>2</sup> 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 de grandes entreprises, dont BOEHRINGER INGELHEIM FRANCE, VM MAGAZINE (Le Monde), BAUER MEDIA France, INSERM et CELLECTIS.

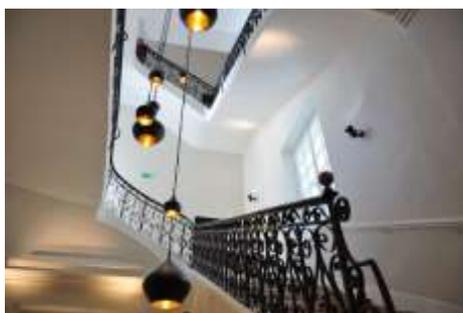
**Treilhard :**



Cet immeuble à usage de bureaux, d'une surface d'environ 5.500 m<sup>2</sup> et 27 parkings, est situé 18-20, rue Treilhard dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

Les baux des deux principaux locataires, la Banque THEMIS et IMMO DE FRANCE, ont été renouvelés récemment pour une durée ferme de 6 ans.

**Saint Fiacre :**



Situé 8-10, rue Saint-Fiacre dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, l'hôtel particulier est composé de trois corps de bâtiment solidaires et de deux cours intérieures aménagées permettant un double accès à des véhicules de livraison depuis la rue Saint Fiacre ou la rue du Sentier.

Totalement rénové, Saint Fiacre allie à la séduction de ses façades patrimoniales le confort et l'efficacité d'aménagements intérieurs contemporains.

Il comprend une surface d'environ 2.800 m<sup>2</sup> et 15 parkings et est loué à AUFEMININ.COM et ZANOX pour une durée de 6 ans fermes.

**Actifs en première couronne :**

**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 27.255 m<sup>2</sup> ainsi que cinq cent cinquante-quatre (554) 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 SAGEMCOM.

En outre, une emprise de terrain afférente à l'immeuble Rueil 250, d'une superficie d'environ 2.600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et comprenant deux cent trente-quatre (234) 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. Tour Orion est multi-locataires, dont le Trésor Public de Montreuil et SOPRA.

**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 m<sup>2</sup>, et comprend 5.126 m<sup>2</sup> d'activités et trente-trois (33) 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 plusieurs sociétés, dont MESNEL ; 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 m<sup>2</sup>, et comporte 5.175 m<sup>2</sup> 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).

**Pantin Manufacture :**



Situé à proximité de la porte de Pantin, limitrophe au 19<sup>ème</sup> arrondissement, l'immeuble est situé au pied du métro Eglise de Pantin.

L'immeuble développe 6.070 m<sup>2</sup> 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 au Conseil Général de Seine Saint Denis.

**Cordon :**



Cet immeuble à usage de bureaux et d'activités de 2.756 m<sup>2</sup> 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.

Il est entièrement loué à EUROPCAR.

**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 3.819 m<sup>2</sup>. 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, dont principalement WARGAMING EUROPE SAS.

**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, 4.042 m<sup>2</sup> 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 principalement le Groupe AMAURY (L'Equipe).

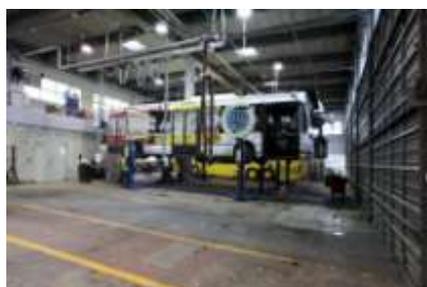
**Nungesser :**



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 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée et deux (2) niveaux, et cinquante-deux (52) parkings.

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 RER C, et ligne de bus 182) que par le réseau routier (A86, A10 et Nationale 7).

Les locaux bâtis sur un terrain de 6.600 m<sup>2</sup> sont principalement à usage d'entrepôts et de bureaux et représentent environ 3.872 m<sup>2</sup>.

Cet immeuble est totalement loué à la société TRANSDEV.

**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 m<sup>2</sup>. Entièrement bâti sur sous-sol, cet immeuble est en R+4 et comprend deux (2) parkings extérieurs.

Il est entièrement loué à INTERXION.

**Topaze :**



Cet immeuble est situé à Boulogne-Billancourt (92), Proche du Pont de Sèvres. Il développe une surface utile de 2.058 m<sup>2</sup> à usage principal de bureaux, et comporte vingt-neuf (29) places de parking.

Cet immeuble a été loué pour sa totalité au Consulat de Turquie.

**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 m<sup>2</sup>, environ 7.883 m<sup>2</sup> 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, dont BINEAU SERVICES, HOME BOX et SOFRADIM.

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> shon, dont 14.000 m<sup>2</sup> environ sont loués à EURO MEDIA FRANCE et un immeuble de bureaux « Lendit Lumière » adjacent aux studios de télévision et d'une surface d'environ 5.500 m<sup>2</sup>.

**Cordon 2 :**



L'immeuble le « Cordon 2 » est situé à Saint-Ouen (93400), 100 à 106, rue du Landy. Il comprend environ 2.366 m<sup>2</sup> 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 RENAULT.

**Actifs en deuxième couronne :**

**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 m<sup>2</sup> sur lequel est édifié un bâtiment de 3.898 m<sup>2</sup> 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 ITM Entreprise et FORDIS.

**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 m<sup>2</sup>, sur lequel est édifié un bâtiment de 7.124 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et développe 2.464 m<sup>2</sup> 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 intégralement loué à CARRIER TRANSICOLD.

**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 m<sup>2</sup> et développe 3.779 m<sup>2</sup> 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 à diverses entreprises, dont principalement SDIS 78 (Service Départemental d'Incendie et de Secours).

**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 1.804 m<sup>2</sup> 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, dont AXA, LOISELET DAIGREMENT et LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS.

**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 1.898 m<sup>2</sup> et trente (30) parkings, au sein d'une copropriété de construction récente, achevée en 2002.

L'ensemble est entièrement loué à la MAIF.

**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 m<sup>2</sup>. Il se compose de deux (2) parties représentant une surface totale de 3.647 m<sup>2</sup> répartis comme suit : 1.725 m<sup>2</sup> de bureaux, 1.922 m<sup>2</sup> d'activité, vingt-quatre (24) places de parking en extérieurs et quarante-cinq (45) en sous-sol.

Cet immeuble a été rénové et est en partie loué à GUNNEBO FRANCE.

**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 m<sup>2</sup> au total, à usage mixte de bureaux et activités, loués principalement aux sociétés EISMANN et STORE ECONOMIC SYSTEMS.

**Iris :**



Cet ensemble immobilier d'environ 10.000 m<sup>2</sup> comprend différents bâtiments dont deux (2) principaux, l'un à usage de bureaux et le second à usage mixte d'activités et de bureaux. Il comprend cent (100) parkings extérieurs et est loué à la société FIVE FOOTBALL CLUB.

**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 1.985 m<sup>2</sup>, un bâtiment de liaison et un bâtiment de bureaux de 1.730 m<sup>2</sup> (R+4) sur un terrain de 8.310 m<sup>2</sup>.

Il est en cours de commercialisation.

**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 m<sup>2</sup> a été construit en 1976. Il est composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage partiel. Il est loué au groupe AVIVA.

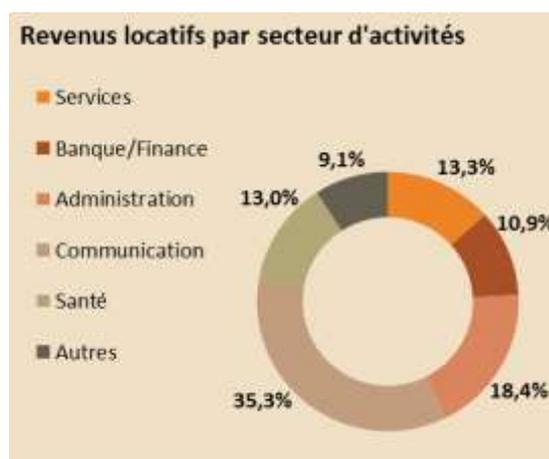
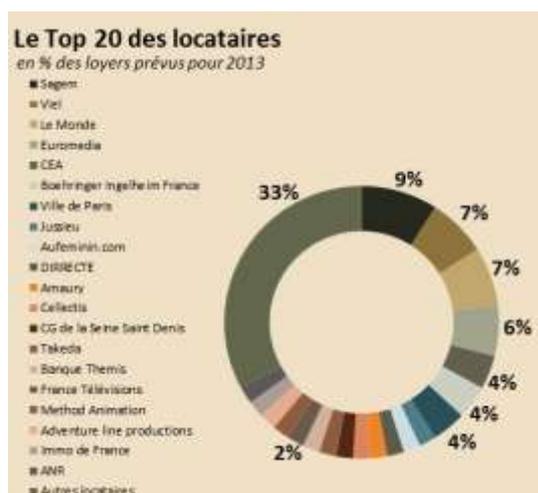
**Bièvres 9, 15 et 26 :**



Les trois (3) immeubles n° 9, 15 et 26 du parc Burospace à Bièvres, développent au total 4.445 m<sup>2</sup> à usage exclusif de bureaux et disposent de cent cinquante-cinq (155) places de parking. Ils sont loués à plusieurs sociétés, dont principalement ATEME, BERTRANDT et MSFR.

### 3 - Principaux locataires

Les vingt (20) premiers locataires des actifs détenus par le Groupe représentent les deux tiers du chiffre d'affaires du Groupe. Il s'agit principalement de grandes entreprises ou d'administrations publiques.



Le premier locataire représente 9 % du chiffre d'affaires de la Société. Les vingt (20) premiers locataires représentent 67 % du chiffre d'affaires de la Société.

Le montant des dépréciations passées au titre de l'année 2012 en provisionnement de créances locatives a représenté 0,4% du chiffre d'affaires de la Société.

## 4 - Rapport résumé des expertises

### Rapport résumé 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 24 immeubles.

#### 1. Contexte général de la mission

##### Cadre général

La Société Foncière Paris France nous a demandé, par contrats d'expertises, de procéder à l'estimation de la valeur vénale des actifs de son patrimoine. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'Expertises DTZ Eurexi et CBRE Valuation n'ont aucun lien capitalistique avec la Société Foncière Paris France.

Les sociétés d'Expertises DTZ Eurexi et CBRE Valuation confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à la Société Foncière Paris France sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10 % du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise.

La rotation des experts est organisée par la Société Foncière Paris France.

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 de 43 actifs en France. Pour cette mission, la Société Foncière Paris France nous a demandé de réaliser des expertises initiales, des actualisations sur pièces ou avec visites lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de 5 ans.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2012.

Les actifs expertisés sont tous situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété, en copropriété ou en bail à construction, par la Société Foncière Paris France. Les actifs sont des bureaux, des commerces, des entrepôts, des locaux d'activités...

Les actifs des différents portefeuilles sont loués à divers preneurs dans le cadre de baux commerciaux pourvus ou non de périodes fermes de 3, 6, 9, ou 12 ans ou de baux dérogoires.

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.

Cette mission a donné lieu à la production d'un livrable par expert. Pour CBRE, un rapport d'expertise détaillé (pour l'actif en visite) et un 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. Pour DTZ Eurexi, un 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 Foncière Paris France.

## 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, et qui sont 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. Ainsi, nous ne consultons pas les titres de propriété et les actes d'urbanisme.

### 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 43 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 2012 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 2012

### 3-1/ Valeur vénale expertisée par la société d'expertise DTZ Eurexi

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

- Présentation des valeurs d’expertises par classe d’actifs :

Typologie	Valorisation	Nombre d’actifs
Actifs bureau	122 940 000 € HF HD	10
Locaux “Mixtes”	127 400 000 € HF HD	17
<b>Total</b>	<b>250 340 000 € HF HD</b>	<b>27</b>

- (Observations (éventuelles) de l’expert DTZ Eurexi)

### 3-2/ Valeur vénale expertisée par la société d’expertise CBRE Valuation

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

- Présentation des valeurs d’expertises par classe d’actifs :

Typologie	Valorisation	Nombre d’actifs
Actifs bureau	416 200 000 € HF HD	14
Locaux “Mixtes”	9 880 000 € HF HD	2
<b>Total</b>	<b>426 080 000 € HF HD</b>	<b>16</b>

- (Observations (éventuelles) de l’expert CBRE Valuation)

Il faut noter que le périmètre a évolué par rapport à la campagne de décembre 2011, avec la vente de l’actif situé 19/21 rue Boyer-75020 Paris (« La Bellevilloise ») et l’achat de l’actif situé 18-20 Rue Treilhard 75008.

## 4. Observations générales

Ces valeurs s’entendent 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.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l’ensemble des travaux réalisés par chacun des Experts dans leur mission.

Chacun des Experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l’expertise ou l’actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets d’expertise.

Sté d’expertise DTZ Eurexi

Philippe DORION

Directeur

Sté d’expertise CBRE Valuation

Denis FRANCOIS

Président

## 5- Informations relatives aux expertises immobilières

La Société applique le Code de déontologie des SIIC. La Société procède deux fois par an à l'expertise de ses immeubles par deux 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 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).

La norme IAS 40 définit les règles de comptabilisation des immeubles de placement. Ce dispositif conduit à faire le choix entre la méthode de la « juste valeur » ou bien la méthode du « coût historique amorti ».

En cas d'option pour le « coût historique », l'approche par composants doit être mise en place pour amortir les immeubles. Cette approche consiste à distinguer plusieurs éléments constitutifs de la valeur d'un même bien immobilier (terrain, gros œuvre, agencements...), amortis chacun sur leur durée d'utilité propre.

En cas d'option pour la « juste valeur », la notion d'amortissement devient sans objet. Seule la variation de valeur des immeubles est comptabilisée pour l'établissement des comptes consolidés. Foncière Paris France a opté pour la méthode de la juste valeur.

La valeur d'expertise du patrimoine en exploitation ressort ainsi à 699,1 M€ au 31 décembre 2012 contre 675,5 M€ au 31 décembre 2011.

Sur la base de ces valeurs d'expertise, la valeur totale du portefeuille d'actifs, y compris les immeubles en travaux, s'élève à 717,2 M€ en valeur de liquidation (hors droits) au 31 décembre 2012, contre 681,9 M€ au 31 décembre 2011 et à 757,3 M€ en valeur de reconstitution (droits inclus) au 31 décembre 2012, contre 719,7 M€ au 31 décembre 2011.

Au 31 décembre 2012, la variation de juste valeur des immeubles constatée dans les comptes consolidés ressort à -1,2 M€, contre une variation positive de 52,8 M€ au 31 décembre 2011.

Le taux des frais de mutation est établi forfaitairement à 1,80 % pour les immeubles acquis récemment sous le régime de la TVA et à 6,20 % pour les autres immeubles (normes AFREXIM).

Il a été fait appel aux cabinets CBRE Valuation et DTZ Eurexi, dont les compétences sont reconnues en matière immobilière, aux fins de procéder à l'évaluation de ses actifs immobiliers. Ces experts disposent de toutes les compétences pour la mise en œuvre de manière indépendante de l'évaluation demandée par la Société, ainsi que pour son suivi sur plusieurs exercices. Les experts choisis par la Société sont des personnes morales. A ce titre et conformément au principe de rotation des experts recommandé par le Code de déontologie des SIIC, les experts internes aux cabinets d'expertise seront remplacés tous les sept ans. Aucun des immeubles du groupe n'est expertisé par les deux experts en même temps.

Expert	CBRE Valuation	DTZ Eurexi
Adresse	34, rue Guersant 75017 Paris	8, rue de l'Hôtel de Ville 92200 Neuilly-sur-Seine
RCS	Paris 384 853 701	Nanterre 332 111 574
Association professionnelle française	AFREXIM	AFREXIM
Adhésion à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière	Oui	Oui
Intérêt de l'expert dans l'émetteur	Néant	Néant
Montant des honoraires versés HT	36 460€ HT	46 320 € HT

Dans le respect de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et conformément à la mission confiée, les conclusions développées dans le rapport d'évaluation se réfèrent à la notion de valeur vénale. Ce concept exclusif de tout autre, correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable au moment de l'Expertise, en supposant que les conditions suivantes ont été réunies :

- la libre volonté du vendeur,
- un délai raisonnable de négociation compte-tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- la stabilité du marché et de la valeur pendant cette période,
- des conditions de mise en vente et de publicité considérées comme normales,
- que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance exceptionnelles.

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être, selon les cas :

- la valeur du bien libre ou supposé tel.
- la valeur du bien "occupé" ; celle-ci tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Elle dépend donc des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

Elle peut également être définie :

- soit en partant de son usage actuel et en le supposant poursuivi,
- soit en envisageant une utilisation alternative.

La détermination de la valeur vénale est fondée sur deux approches, l'une par comparaison, l'autre par le revenu, cette deuxième approche pouvant faire appel à deux méthodes :

**1ère approche :**

- Méthode par comparaison : elle consiste à affecter aux différents types de surface un prix au m<sup>2</sup> obtenu par comparaison avec des transactions portant sur des locaux identiques ou tout du moins comparables.

**2nde approche :**

- Méthode par capitalisation : elle consiste à capitaliser un revenu net ou une valeur locative à un taux de rendement approprié et à prendre en compte les écarts entre loyers effectifs et loyers potentiels par l'intermédiaire de pertes de revenus ou de surloyers actualisés.
- Méthode par actualisation des flux futurs : elle consiste à évaluer un bien immobilier par actualisation des flux qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné, ces flux comprenant les revenus (loyers), les charges et les travaux prévisionnels, ainsi que la valeur estimée du bien à l'issue de l'horizon d'analyse (valeur résiduelle).

Les principales hypothèses retenues par l'Expert et qui sont spécifiques à chaque immeuble sont fondées sur une approche prudente :

- par l'estimation d'un loyer futur indexé pour les baux en cours à environ 2 %
- par l'estimation de valeurs locatives de marché dans l'hypothèse de libération d'un locataire à environ 2%
- en tenant compte d'une provision pour impayés allant de 0% à 1% des loyers en fonction de l'état locatif de l'immeuble
- en tenant compte d'une vacance locative temporaire (de l'ordre de 6 à 12 mois) à la libération des locaux ou dans le cadre d'une relocation des surfaces vacantes,
- et/ou en tenant compte d'une franchise initiale de loyer (de l'ordre de 2 à 6 mois) en rapport avec la durée ferme concédée et des frais de relocation équivalent à 15% de la valeur locative annuelle.

Les principaux critères de valorisation des immeubles en exploitation retenus par les experts sont indiqués ci-après par catégorie d'actifs :

	<b>Bureaux</b>	<b>Activités et autres</b>
Valeur vénale hors droits	592,7 M€	106,4 M€
Valeur vénale hors droits / m <sup>2</sup>	1 000 € - 8 000 €	500 € - 2 000 €
Taux de rendement	5,5 % - 8,5 %	8,0 % - 10,5 %
Taux d'actualisation	6,0 % - 7,5 %	8,0 % - 9,0 %
Taux de croissance des flux (indexation)	2 % - 2,5 %	2 % - 2,5 %

Il est précisé que les immeubles en travaux n'ont pas fait l'objet d'expertise.

## FONCIERE PARIS FRANCE – Rapport annuel 2012

La répartition des évaluations entre les experts a été la suivante :

<b>Immeuble</b>	<b>CBRE Valuation</b>	<b>DTZ Eurexi</b>
<b>Bureaux</b>		
Rueil 250 - 250 route de l'Empereur - 92500 Rueil-Malmaison		Actualisation
Orion - 10/14 rue de Vincennes - 93100 Montreuil		Actualisation
Paradis - 8 cité Paradis - 75010 Paris	Actualisation	
Balcon - 281-283 boulevard John Kennedy - 91100 Corbeil		Actualisation
Linois - 23 rue Linois - 75015 Paris	Actualisation	
Pantin - 140 avenue Jean Lolive - 93500 Pantin		Actualisation
Pereire - 253 boulevard Pereire - 75017 Paris	Actualisation	
Sequoia - 27 rue des petites écuries - 75010 Paris	Actualisation	
Immonord - 3 Allée Hector Berlioz - 95130 Franconville		Actualisation
Serience - 30 avenue Carnot - 91300 Massy		Actualisation
Caudron 14 - 14 rue des Frères Caudron - 78140 Vélizy		Actualisation
Mercuré 3 - 9-11 rue Robert de Flers - 75015 Paris	Actualisation	
Ponant - 19-29 rue Leblanc - 75015 Paris	Rapport détaillé	
Leclerc - 54-56 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne	Actualisation	
Kermen - 738 rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt	Actualisation	
Nungesser - 278-290 rue de Rosny - 93100 Montreuil		Actualisation
Topaze - 44-46 rue de Sèvres - 92100 Boulogne-Billancourt	Rapport détaillé	
Burospace 9/15/26 - Route de Gisy (Bâtiments 9/15/26) - 91570 Bièvres		Actualisation
Jules Ferry - 21-23 Boulevard Jules Ferry 75011 Paris	Actualisation	
Pouchet - 31, rue Pouchet 75017 PARIS	Actualisation	
Jemmapes - 210 Quai Jemmapes 75010 PARIS	Actualisation	
Biopark - 8 rue de la croix Jarry 75013 PARIS	Actualisation	
Treilhard - 18/20 rue Treilhard 75008 PARIS	Rapport détaillé	
Saint Fiacre* - 8 rue Saint Fiacre 75002 PARIS		
<b>Activités et autres</b>		
Cap Rochette - 72-74 avenue Gambetta - 93170 Bagnolet		Actualisation
Cap Gaillard - 34 rue Gaston Lauriau - 93100 Montreuil		Actualisation
Double Pont - 81-83 avenue Aristide Briand - 93240 Stains		Actualisation
Lancenet - 8-10 rue des Lances - 94310 Orly		Actualisation
Rond Point - 7 bis avenue Roger Hennequin - 78190 Trappes		Actualisation
Cordon - 29 rue Emile Cordon - 93400 Saint Ouen		Actualisation
Croizat - 16-18 rue Ambroise Croizat - 95100 Argenteuil		Actualisation
Iris - 55 route de Longjumeau - 91380 Chilly Mazarin		Actualisation
Mermoz - 4 rue Jean Mermoz - 91080 Courcouronnes Evry		Actualisation
Groupe - 2 avenue du Groupe Manouchian - 94400 Vitry-sur-Seine		Actualisation
Port Chatou - 21 rue du Port - 92000 Nanterre		Actualisation
Virtuel - 4 rue de la Mare Blanche - 77186 Noisiel		Actualisation
Croisée - 209 à 217 avenue de la République 93800 Epinay sur Seine		Actualisation
Lendit - 12-16 rue André Campra - 93200 Saint Denis		Actualisation
Cordon 2 - 100-106 rue du Landy 93400 Saint Ouen		Actualisation
Vauvenargues - 139 Boulevard Ney 75018 Paris	Actualisation	
Fillettes - 16 rue des Fillettes 75018 PARIS	Actualisation	

\*Immeuble non expertisé car acquis en décembre 2012

## 6 - 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)	0,6	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)	0,9	15/07/2017	Hypothèque sur l'immeuble Cession Dailly des loyers
SCI Port Chatou	Port Chatou	Prêt CRCAM Brie Picardie du 14/09/06	0,7	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	3,6	24/06/2013	Délégation, à titre de nantissement, des sous-loyers Cession "Dailly" des sous-loyers Nantissement du crédit-bail
FPF	Sérience	Crédit-bail immobilier consenti par Natiocrédimurs Société en nom collectif par acte du 05/11/01 et cédé à FPF le 26/02/07	1,6	31/12/2016	Nantissement de la créance des sous-loyers
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 31/03/2004	18,5	01/04/2029	Privilège de prêteur de deniers
Sagi IE	Biopark	Prêt Caisse d'Epargne Ile de France du 15/03/2005	7,6	01/04/2029	Hypothèque sur l'immeuble
Sagi IE	Biopark	Prêt Caisse d'Epargne Ile de France du 30/04/2004	7,4	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 37,1 % de la valeur d'expertise hors droits des immeubles Cap Gaillard, Cap Rochette, Port Chatou et Biopark.

## D. Foncière Paris France et la bourse

### 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

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 2012 était de 112,00 €. Sur la base de ce cours, la capitalisation boursière de Foncière Paris France s'élevait ainsi au 31 décembre 2012 à 143,37 milliers d'euros. De janvier 2012 à décembre 2012, le montant des capitaux échangés était de 7 631,45 milliers d'euros et la moyenne mensuelle de titres traités de 5 794 actions.

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	2009	2010	2011	2012
Cours au plus bas	80,00	86,58	89,00	100,00
Cours au plus haut	108,49	104,19	114,00	113,00

L'évolution du cours de bourse de la Société depuis le 31 décembre 2010 par action et en référence de l'index Euronext IEIF SIIC France est décrite dans le graphique ci-dessous :



### Evolution du cours de Bourse sur 18 mois (Septembre 2011–février 2013)

*En Euros*

Mois	Plus haut	Plus bas
septembre 2011	98,00	90,50
octobre 2011	108,00	92,70
novembre 2011	109,99	98,65
décembre 2011	110,00	108,40
janvier 2012	110,01	106,00
février 2012	110,00	109,10
mars 2012	113,00	109,60
avril 2012	112,00	105,75
mai 2012	109,00	105,00

Mois	Plus haut	Plus bas
juin 2012	108,01	100,00
juillet 2012	110,99	106,00
août 2012	111,50	109,80
septembre 2012	110,49	105,10
octobre 2012	109,90	105,80
novembre 2012	109,89	106,00
décembre 2012	112,00	107,00
janvier 2013	112,69	110,00
février 2013	112,30	107,00

## II Rapport financier annuel de l'exercice

### A. Rapport de gestion

#### Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Mixte du 11 avril 2013

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée générale, afin principalement :

- *d'une part, en matière ordinaire :*
  - de vous rendre compte de l'activité de votre société durant l'exercice clos le 31 décembre 2012,
  - de soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés dudit exercice,
  - de fixer le montant de la distribution de dividende à opérer au titre de l'exercice 2012,
  - d'approuver les conventions réglementées qui se sont poursuivies ou sont intervenues au cours de l'exercice ou postérieurement,
  - de donner quitus à vos Administrateurs et à vos Commissaires aux Comptes,
  - d'approuver le renouvellement du programme de rachat d'actions ; et
  
- *d'autre part, en matière extraordinaire :*
  - d'approuver la mise au nominatif des actions de la société.

Vos Commissaires aux Comptes vous donneront dans leurs rapports toutes les informations quant à la régularité des comptes qui vous sont présentés et aux résolutions soumises à votre vote.

Nous sommes à votre disposition pour vous donner toutes précisions et tous renseignements complémentaires qui pourraient vous paraître opportuns.

Nous reprenons ci-après les différentes informations telles que prévues par la réglementation.

#### **PARTIE I – RAPPORT DE GESTION DE LA SOCIETE ET DU GROUPE**

##### **1. Evénements significatifs intervenus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012**

###### **1.1 Investissements et cessions**

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, Foncière Paris France a mis en œuvre la politique de recentrage de son patrimoine dans Paris, annoncée lors de l'OPA initiée par PHRV. Parallèlement, elle a poursuivi ses investissements immobiliers à Saint-Denis (93), ainsi que son programme d'arbitrage initié en 2011, ciblé sur des immeubles arrivés à maturité et situés en dehors de Paris.

###### Acquisitions

Au cours de l'exercice 2012, la société a acquis pour 52,5 M€ deux immeubles à usage de bureaux, situés l'un 18-20, rue Treillard à Paris 8<sup>ème</sup> et l'autre 8-10, rue Saint-Fiacre à Paris 2<sup>ème</sup> représentant une surface totale d'environ 8.500 m<sup>2</sup> et 42 parkings.

Ces immeubles, dont les baux des principaux locataires ont été signés pour une durée ferme de 6 ans, sont entièrement loués. Ils permettront à la société de bénéficier d'environ 3,4 M€ de loyers supplémentaires en année pleine.

###### Développements

Les travaux de construction de l'immeuble Le Coruscant (ex-Lendit 2) situé à Saint-Denis ont débuté en juin 2012. Cet investissement qui s'élève à 18,0 M€ fin 2012, dont 11,6 M€ de décaissements pour la seule année 2012, devrait représenter au total un investissement d'environ 44,6 M€ et développera 11.200 m<sup>2</sup> de bureaux (SHON) et 3.750 m<sup>2</sup> d'activités. La livraison est prévue en février 2014.

### Cessions

Au cours de l'année 2012, Foncière Paris France a cédé cinq immeubles situés essentiellement en banlieue parisienne : La Rachée (Dourdan), Cités (Aubervilliers), Mediacom 3 (Saint-Denis), Décime (Thiais) et La Bellevilloise (Paris 20<sup>ème</sup>).

Ces immeubles représentaient 23.524 m<sup>2</sup> et ont été cédés pour 34,6 M€. Leur cession a permis de réaliser une plus-value consolidée globale de 0,8 M€ et de constater une plus-value totale de 7,8 M€ dans les comptes sociaux de Foncière Paris France ou de ses filiales.

A l'issue de ces opérations, le patrimoine du groupe (en valeur vénale) est situé à 58% dans Paris intramuros à fin 2012, contre 51% à fin 2011.

### **1.2 Activité locative**

Au cours de l'exercice écoulé, l'activité locative de la société a été particulièrement soutenue permettant la signature ou le renouvellement de baux sur des surfaces représentant environ 54.000 m<sup>2</sup> et pour environ 12,9 M€ de loyers en année pleine.

- Les principaux renouvellements de baux ont concerné :
  - L'immeuble de Rueil-Malmaison (25.000 m<sup>2</sup> environ pour les surfaces de bureaux) entièrement reloué à Sagem.com pour une période ferme de 9 ans. Le bail précédent avait une durée restante de 3 ans.
  - L'immeuble du 210, quai de Jemmapes (Paris 10<sup>ème</sup>) d'environ 10.000 m<sup>2</sup> reloué pour partie à la Direction du Travail (4.120 m<sup>2</sup>) et pour partie à la Ville de Paris (2.990 m<sup>2</sup>), avec des durées fermes de 6 ans et 11 ans.
- Les principales nouvelles locations ont porté sur :
  - L'immeuble du 14, rue des Frères Caudron (Vélizy), vacant depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2008, a fait l'objet, dans de bonnes conditions de marché, d'un bail ferme de 6 ans (3.600 m<sup>2</sup>).
  - Le 23 rue Linois (Paris 15<sup>ème</sup>) d'environ 2.400 m<sup>2</sup> a également été loué pour une durée ferme de 6 ans.
  - L'immeuble Séquoia du 27, rue des Petites Ecuries (Paris 10<sup>ème</sup>), d'environ 3.810 m<sup>2</sup>, a été reloué pour une durée ferme de 11 ans, permettant d'améliorer le revenu locatif net de 13,3%.
  - L'immeuble Vauvenargues, 141, boulevard Ney (Paris 18<sup>ème</sup>), a été reloué pour une surface de 3.725 m<sup>2</sup>.
  - L'immeuble Serience, 30, avenue Carnot (Massy-Palaiseau), d'une surface de 1.900 m<sup>2</sup>, a été loué pour une durée ferme de six ans.

Le taux de vacance financière s'élève désormais à 7,6 % au 31 décembre 2012, contre 7,7 % à la fin de l'exercice 2011.

### **2. Patrimoine du groupe**

Au 31 décembre 2012, le patrimoine du groupe Foncière Paris France est composé de 43 actifs représentant environ 260.400 m<sup>2</sup>, répartis entre immeubles de bureaux (85%) et immeubles d'activité (15%). Ces immeubles sont situés (en valeur vénale) pour 58% dans Paris intramuros, pour 36% en première couronne parisienne et pour 6% en seconde couronne. Le patrimoine situé à Paris et à Boulogne-Billancourt représente 64% de la valeur du patrimoine et s'étend sur 95.000 m<sup>2</sup>.

La société a mandaté le cabinet CBRE Valuation et le cabinet DTZ pour une expertise de son patrimoine immobilier en exploitation, tel que défini ci-après au 31 décembre 2012.

Liste des immeubles détenus au 31/12/2012 par zone géographique (en m <sup>2</sup> )		Surfaces bureaux	Surfaces activités et autres	Nombre de parkings		Surfaces totales (hors parkings)
Nom immeuble	Adresse			extérieurs	couverts	
Paradis	- Cité Paradis - 8 cité Paradis - 75010 Paris	2 055	145		10	2 200
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	3 058	752		45	3 810
Mercurie 3	- 9-11 rue Robert de Flers - 75015 Paris	2 382	3 244		98	5 626
Ponant	- 19-29 rue Leblanc - 75015 Paris	5 757	175		77	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	914			19	914
Jemmapes	- 210, Quai Jemmapes 75010 PARIS	9 874			85	9 874
Biopark	- 8, rue de la croix Jarry 75013 PARIS	30 741			320	30 741
Treilhard	- 18-20, rue Treilhard 75008 PARIS	4 094	1 373		27	5 467
Saint-Fiacre	- 8-10, rue Saint-Fiacre 75002 PARIS	2 842			15	2 842
<b>Total Paris</b>		<b>76 051</b>	<b>11 412</b>	<b>0</b>	<b>931</b>	<b>87 463</b>
Rueil 250	- 250 route de l'Empereur - 92500 Rueil-Malmaison	24 648	2 607	257	297	27 255
Orion	- 10/14 rue de Vincennes - 93100 Montreuil	11 505			234	11 505
Cap Rochette	- 72-74 avenue Gambetta - 93170 Bagnolet		5 126	33		5 126
Cap Gaillard	- 34 rue Gaston Lauriau - 93100 Montreuil		5 175	38		5 175
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	3 741	78		93	3 819
Kermen	- 738 rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt	3 942	100		105	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	20	100	3 872
Port Chatou	- 21 rue du Port - 92000 Nanterre		3 800	2		3 800
Topaze	- 44-46 rue de Sèvres - 92100 Boulogne-Billancourt	2 058		18	11	2 058
Croisée	- 209 à 217 avenue de la République 93800 Epinay sur Seine	555	7 328	5	45	7 883
Cordon 2	- 100-106 rue du Landy 93400 Saint Ouen		2 366			2 366
Lendit	- 12-16 rue André Campra - 93200 Saint Denis	7 379	15 297		246	22 676
<b>Total Première périphérie</b>		<b>63 055</b>	<b>48 784</b>	<b>435</b>	<b>1 262</b>	<b>111 839</b>
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	85		3 779
Immonord	- 3 Allée Hector Berlioz - 95130 Franconville	1 804			40	1 804
Serience	- 30 avenue Carnot - 91300 Massy	1 753	145		30	1 898
Caudron 14	- 14 rue des Frères Caudron - 78140 Vélizy	1 725	1 922	24	45	3 647
Croizat	- 16-18 rue Ambroise Croizat - 95100 Argenteuil	4 357	4 561	52		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		155		4 445
<b>Total Seconde périphérie</b>		<b>26 147</b>	<b>34 931</b>	<b>616</b>	<b>115</b>	<b>61 078</b>
<b>TOTAL Groupe FPF</b>		<b>165 253</b>	<b>95 127</b>	<b>1 051</b>	<b>2 308</b>	<b>260 380</b>

Le résultat de l'expertise des immeubles en exploitation (hors immeubles en travaux) est donné de façon synthétique ci-après :

Immeubles en exploitation	Paris	1 <sup>ère</sup> couronne	2 <sup>ème</sup> couronne	Total groupe FPF
Nombre d'actifs en exploitation	14	15	14	43
Loyers bruts perçus en année pleine (en M€)	32,0	17,3	3,0	52,3
Valeurs d'expertise hors droits (en M€)	403,5	251,1	44,5	699,1
Rendement locatif brut	7,9%	6,9%	6,7%	7,5%

Les loyers bruts perçus en année pleine correspondent aux loyers comptables bruts perçus sur l'exercice et aux loyers retenus en année pleine pour les immeubles acquis en cours d'année.

La valeur d'expertise du patrimoine en exploitation ressort ainsi à 699,1 M€ au 31 décembre 2012, contre 675,5 M€ au 31 décembre 2011.

Sur la base de ces valeurs d'expertise, la valeur totale du portefeuille d'actifs, y compris les immeubles en travaux, s'élève à 717,2 M€ en valeur de liquidation (hors droits) au 31 décembre 2012, contre 681,9 M€ au 31 décembre 2011 et à 757,3 M€ en valeur de reconstitution (droits inclus) au 31 décembre 2012, contre 719,7 M€ au 31 décembre 2011.

Au 31 décembre 2012, la variation de juste valeur des immeubles constatée dans les comptes consolidés ressort à -1,2 M€, contre une variation positive de 52,8 M€ au 31 décembre 2011.

### **3. Présentation des résultats sociaux et consolidés au 31 décembre 2012**

#### **3.1 Résultat net consolidé au 31 décembre 2012**

Le périmètre du groupe comprend huit sociétés filiales détenues à 99,9 % ou 100%, consolidées par intégration globale (cf. annexe consolidée § 6.1). Les résultats des filiales sont indiqués dans l'annexe aux comptes sociaux.

Les loyers consolidés du groupe sont stables à 51,6 M€ pour 2012, contre 51,8 M€ pour 2011.

Les autres produits de l'activité (notamment honoraires de gestion facturés par SAGI IE) sont en léger recul à 1,7 M€ (contre 2,0 M€ pour 2011). Les charges de personnel augmentent par l'effet des actions attribuées gratuitement en 2011 et 2012 (6,0 M€ en 2012, contre 5,0 M€ en 2011). Le résultat opérationnel courant est donc en légère baisse à 38,5 M€ (contre 40,3 M€ pour 2011).

Le résultat de cession des immeubles de placement, peu significatif en raison de la comptabilisation des immeubles en valeur de marché, ressort à 0,8 M€ (contre 6,6 M€ pour 2011), tandis que la variation de la juste valeur des immeubles ressort à -1,2 M€, alors qu'elle s'était élevée à 52,8 M€ au 31 décembre 2011.

Le coût de l'endettement financier s'établit à 20,6 M€, contre 19,4 M€ pour 2011.

Après -6,0 M€ de charge financière non récurrente liée au coût de débouclage d'une partie des swaps, le résultat net consolidé s'élève ainsi à 9,9 M€, non comparable à celui de l'exercice précédent (81,0 M€) qui incluait 59,3 M€ d'éléments non récurrents (résultat des cessions d'immeubles et variation positive de juste valeur des immeubles).

#### **3.2 Résultat net social au 31 décembre 2012**

Les loyers des immeubles détenus directement par Foncière Paris France (hors immeubles détenus par SAGI IE) ressortent à 23,0 M€ au 31 décembre 2012, en léger repli par rapport à l'exercice précédent (23,6 M€), en raison principalement des cessions réalisées au cours de l'exercice.

Les dotations nettes aux dépréciations s'élèvent à -0,7 M€ au 31 décembre 2012, contre des reprises nettes de 3,5 M€ au 31 décembre 2011.

Le résultat financier est affecté pour l'essentiel par le coût du débouclage des instruments de couverture de taux d'intérêt (6,5 M€) et par des charges liées aux filiales (1,4 M€). Il est néanmoins soutenu par une hausse significative des produits des filiales qui s'élèvent à 25,5 M€ (contre 19,3 M€ pour 2011).

Les cessions des immeubles détenus directement par Foncière Paris France, réalisées sur l'exercice, ont permis de constater un résultat exceptionnel de 1,5 M€, contre 0,7 M€ pour 2011.

Le résultat net social s'élève ainsi à 10,2 M€ au 31 décembre 2012, contre 14,0 M€ au 31 décembre 2011.

#### **3.3 Actif net réévalué au 31 décembre 2012**

Au 31 décembre 2011, la méthode retenue pour le calcul de l'ANR triple net était conforme aux normes EPRA, mais ne valorisait pas le stock d'actions auto-détenues. Il s'élevait à 135,26 € hors droits par action à cette date.

A partir du 30 juin 2012, la société a modifié le mode de calcul de son actif net réévalué (ANR). Il correspond désormais :

- Au numérateur : à la juste valeur i) des capitaux propres consolidés en normes IFRS, ii) des instruments de couverture de la dette bancaire et iii) des titres d'autocontrôle, augmentée du montant des obligations remboursables en actions (OSRA), et de la valeur qui résulterait de l'exercice des bons de souscriptions d'actions (BSA).
- Au dénominateur : au nombre total d'actions composant le capital social augmenté du nombre d'actions qui seraient créées à partir du remboursement des OSRA, de l'exercice des BSA, et du nombre d'actions gratuites attribuées mais non encore créées.

Sur la base de cette nouvelle méthode, l'ANR hors droits par action s'élève à 140,32 € au 31 décembre 2012. Il se serait élevé à 134,57 € au 31 décembre 2011 selon cette même méthode.

L'ANR droits inclus par action s'élève à 153,13 € au 31 décembre 2012, contre 144,77 € au 31 décembre 2011.

A titre d'information complémentaire, selon l'ancienne méthode (ANR hors droits EPRA triple net), l'ANR hors droits par action s'établirait à 141,20 € au 31 décembre 2012, contre 135,26 € publié au 31 décembre 2011.

Méthode de calcul	31 décembre 2012	31 décembre 2011
ANR hors droits par action (nouveau calcul)	140,32 €	134,57 €
ANR hors droits par action (Ancien calcul – EPRA triple net)	141,20 €	135,26 €
ANR droits inclus par action	153,13 €	144,77 €

### **3.4 Prises de participation et de contrôle**

Début juillet 2012, le groupe s'est porté acquéreur de la totalité des parts de la SAS MT SELWIN, propriétaire de l'immeuble du 18-20, rue Treilhard à Paris 8<sup>ème</sup>. Elle est désormais consolidée par intégration globale.

### **4. Financement**

Conformément aux engagements pris lors de l'OPA, une ligne de crédit de 130 M€, consentie par un pool bancaire mené par BNP Paribas, d'une durée de 5 ans in fine, a été conclue afin de permettre, d'une part, le remboursement anticipé d'un crédit syndiqué d'un montant de 97 M€ et d'autre part, d'assurer le développement de la société.

Toutes les autres lignes de crédit dont bénéficiait la société ont été maintenues. Les dettes financières consolidées (hors OSRA) s'élevaient ainsi à 278,1 M€ au 31 décembre 2012 (contre 261,1 M€ au 31 décembre 2011), réparties comme suit :

- lignes de crédit : 217,7 M€
- emprunts hypothécaires : 55,3 M€
- crédit-bail : 5,2 M€

Les échéances à moins d'un an représentent 30,7 M€.

La société disposait au 31 décembre 2012 d'une trésorerie disponible de 6,9 M€ et de lignes de crédit non tirées d'un montant de 68 M€.

Des swaps particulièrement coûteux dans le contexte actuel de taux d'intérêt ont été débouclés au cours du 1<sup>er</sup> semestre pour un montant notionnel de 110 M€, entraînant le paiement d'une soulte de 9,6 M€, dont 6,5 M€ ont été comptabilisés en charge de l'exercice.

En contrepartie, des caps d'une durée de 4 ans in fine, avec un taux plafond de 1,5%, ont été souscrits pour un montant notionnel de 100 M€.

La quasi-totalité (235,4 M€) de la dette financière étant contractée à taux variable, celle-ci fait l'objet d'une couverture contre la variation à la hausse des taux d'intérêt avec 111,5 M€ de caps et 69,5 M€ de swaps au 31 décembre 2012. Un nouveau swap de 25 M€ souscrit fin 2012 avec effet début 2013 a complété cette couverture, de telle sorte que le montant des emprunts à taux variable non couverts s'élève à 29,4 M€ au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

L'opération de débouclage anticipé des instruments de couverture a permis à la société d'abaisser de manière significative son coût de financement dès le 2<sup>nd</sup> semestre 2012. Au 31 décembre 2012, le coût spot de la dette s'établit ainsi à 3,0 % (y compris le coût des couvertures) et le coût moyen de la dette ressort à 3,5% pour l'exercice 2012, à comparer à 4,2% pour l'exercice 2011.

### **5. Proposition d'affectation du résultat**

Compte tenu du bénéfice net comptable de l'exercice écoulé qui s'élève à 10 172 792 €, le montant distribuable disponible ressort à :

- Bénéfice net de l'exercice :	10 172 792 €
- Réserves disponibles :	1 437 355 €
- <u>Report à nouveau :</u>	<u>1 309 199 €</u>
- Total à répartir :	12 919 346 €

Nous vous proposons de distribuer un dividende de 6,25 € par action pour les 2 025 613 actions composant le capital social au 27 février 2013. La part de dividende afférente aux actions détenues par la société pour son propre compte sera maintenue au report à nouveau de l'exercice tel qu'établi ci-dessus.

Sur la base des 94 199 titres d'autocontrôle existants au 31 décembre 2012, l'affectation du montant disponible serait alors la suivante :

- Dividende distribué :	12 071 338 €
- Dotation à la réserve légale :	508 640 €
- Report à nouveau :	339 368 €

Le dividende sera mis en paiement à compter du 24 avril 2013 par détachement du coupon le 19 avril 2013.

Il est rappelé que les distributions par action pleine jouissance au titre des trois dernières années étaient les suivantes :

Exercices	2009	2010	2011
Dividende distribué	Néant	5 682 373 €	12 027 988 €

## 6. Contrôle des Commissaires aux Comptes

Les Commissaires aux Comptes ont procédé aux contrôles et vérifications prévues par la loi. Leur opinion sur les comptes annuels est consignée dans leur rapport général.

Les Commissaires aux comptes titulaires de la société sont les suivants :

- Deloitte & Associés, représenté par Madame Laure Silvestre-Siaz, 185, avenue Charles de Gaulle 92524 Neuilly sur Seine ;
- Mazars, représenté par Madame Anne Veaute, 61, rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie.

La société a supporté des honoraires de Commissaires aux Comptes de :

En € HT	MAZARS				DELOITTE			
	Montant		Pourcentage		Montant		Pourcentage	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Commissariat aux Comptes	96 400	94 700	87 %	85 %	84 400	82 700	89 %	83 %
Foncière Paris France	84 400	82 700	76 %	74 %	84 400	82 700	89 %	83 %
Filiales intégrées globalement	12 000	12 000	11 %	11 %	-	-	-	-
Missions accessoires	14 000	16 600	13 %	15 %	10 000	16 600	11 %	17 %
Foncière Paris France	10 000	16 600	9 %	15 %	10 000	16 600	11 %	17 %
Filiales intégrées globalement	4 000	-	4 %	-	-	-	-	-
Sous-total	110 400	111 300	100 %	100 %	94 400	99 300	100 %	100 %
Autres prestations	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	110 400	111 300	100 %	100 %	94 400	99 300	100 %	100 %

## 7. Conventions réglementées et transactions entre parties liées

Les Commissaires aux Comptes vous présenteront leur rapport spécial sur les opérations visées par les dispositions des articles L.225-38 et suivants du Code de commerce.

### **7.1 Convention de gestion avec SAGI IE**

Une convention relevant des dispositions des articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce a été établie le 8 février 2011 entre la société et sa filiale à 100%, SAGI IE, afin que cette dernière bénéficie d'un ensemble de moyens émanant de la société pour mener normalement ses activités. Parmi ces moyens figurent notamment une partie les locaux sis à Paris 7<sup>ème</sup>, 41-43, rue Saint-Dominique, la direction générale, les fonctions supports en matière administrative et de ressources humaines, ainsi que les fonctions juridiques, comptables, informatiques et le contrôle de gestion.

Réciproquement, une partie du personnel de SAGI IE peut être amenée à intervenir sur le patrimoine de la société et à engager du temps ou des dépenses dans son intérêt.

Au titre de l'exercice 2012, un montant net de 1,3 M€ HT a été facturé par Foncière Paris France à SAGI IE.

### **7.2 Acquisition de l'immeuble situé 8-10, rue Saint-Fiacre à Paris 2<sup>ème</sup> auprès de Cofitem-Cofimur**

Fin 2012, Foncière Paris France a acquis auprès de Cofitem-Cofimur l'immeuble situé 8-10, rue Saint-Fiacre à Paris 2<sup>ème</sup>. Cet immeuble d'environ 2 840 m<sup>2</sup> et 15 parkings a été entièrement reloué début 2012 à deux sociétés du groupe Axel Springer pour 1,3 M€ HT par an, après d'importants travaux de rénovation. Les expertises réalisées sur cet immeuble par les deux experts habituels de Cofitem-Cofimur ont été actualisées à l'issue des locations, aboutissant à des valeurs de 21,8 M€ hors droits (Euroflemming) et de 21,5 M€ hors droits (Foncier Expertise). Un avis d'équité a été rendu par le cabinet Kling, concluant à un prix de cession de 21,5 M€ hors droits. Sur cette base, l'immeuble offrira à Foncière Paris France un rendement supérieur à 6% après amortissement des droits.

Le Conseil a approuvé cette acquisition qui est conforme à la stratégie affichée lors de la prise de contrôle de Foncière Paris France consistant à accroître le patrimoine d'immeubles situés dans Paris.

### **7.3 Acquisition de titres Eurosic auprès de PHRV**

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2013, Foncière Paris France s'est portée acquéreur auprès de PHRV d'un bloc de titres Eurosic (1 052 888 actions représentant 4,61% du capital) au prix de 32 € par action.

Ce prix correspond sensiblement au cours de bourse d'Eurosic de la majeure partie de l'année 2012 et de début 2013. Il représente une décote de 9,8% par rapport au dernier ANR connu (35,47€ par action au 31 décembre 2012).

Cet investissement qui s'élève à 33,7 M€ a été financé par tirage de lignes de crédit existantes et non utilisées. Acquérir cette ligne pour Foncière Paris France qui dispose de capacités d'investissement importantes, lui offre une bonne alternative à des investissements en immobilier physique. Les titres Eurosic présentent l'intérêt d'offrir un rendement élevé, de l'ordre de 6%.

Compte tenu de la communauté d'Administrateurs entre PHRV et Foncière Paris France, cette opération, bien que conclue à des conditions normales et pouvant être considérée comme courante, a été placée sous le régime des conventions réglementées. Elle a préalablement été autorisée par les Conseils d'administration des deux sociétés.

## **8. Perspectives**

Le nouvel actionariat de Foncière Paris France a l'intention de poursuivre la politique de développement du patrimoine de la société dans Paris et en première couronne, déjà engagée, 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 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 est prête avec des moyens financiers renouvelés à saisir les opportunités d'acquisition qui se présenteront 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.

La construction du Coruscant à Saint-Denis (93) qui a débuté le 1<sup>er</sup> juin 2012 s'achèvera début 2014 et permettra à la société de bénéficier d'importants loyers complémentaires. D'ores et déjà, une phase active de commercialisation a débuté.

Les nouveaux investissements réalisés en 2012 et début 2013 pour 86,2 M€ permettront à la société de bénéficier dès l'exercice 2013 de près de 5,5 M€ de revenus supplémentaires.

**PARTIE II – AUTRES INFORMATIONS DU RAPPORT DE GESTION**

**1. Principaux marchés**

Les principales informations sur les tendances résultent généralement de consensus de place tels qu'exprimés par les principaux commercialisateurs du secteur et organismes spécialisés tels que IEIF (Institut de l'Épargne 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 2013 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 2013, 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. Ils ne l'ont en tout cas pas été au cours des renouvellements réalisés au cours de l'exercice 2012.

- **Marché de l'investissement** : Si le marché continue d'offrir des prix élevés pour les actifs « core » des quartiers d'affaires traditionnels, une légère baisse des valeurs pour les autres localisations, sauf produits spécifiques, est constatée.

La société estime qu'elle pourrait connaître une légère baisse des valeurs sur certains actifs en 2013, à l'image de celle comptabilisée en 2012 (-1,2 M€).

- **Marché de la dette bancaire** : La société a contracté une ligne de 130 M€ avec une banque française de premier plan au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012. Ceci témoigne que l'actionnariat institutionnel de la société couplé à un socle locatif solide constituent des atouts à un moment où l'offre de financement des banques devient de plus en plus sélective.

**2. Impact social et environnemental de l'activité de la société**

Conformément à l'article L.225-102-1 alinéa 4 et aux articles R.225-104 et suivants du Code de Commerce, les informations sociales suivantes sont données par la société.

La société dispose à la date du 31 décembre 2012 d'un effectif global de 18 personnes dont cinq (5) mandataires sociaux et 13 salariés sous contrat de travail à durée indéterminée. La société SAGI IE disposant d'un effectif de 13 personnes, l'effectif total du « Groupe » PPF s'élève à 31 personnes.

L'organisation du temps de travail s'inscrit dans le cadre légal de la convention collective nationale de l'immobilier sous la forme de l'annualisation du temps de travail avec jours de réduction du temps de travail (RTT) octroyés en sus des congés légaux et conventionnés. La société n'a pas fait l'objet d'absentéisme significatif 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.

Les actions de formation professionnelle sont progressivement définies au fur et à mesure de la croissance de l'effectif global et des besoins en matière de qualifications et de compétences.

La société a recours le cas échéant à des prestataires de services dans les domaines du property management, du facility management ou dans le cadre de certaines missions de nature comptable ou juridique nécessaires à ses activités. Ces missions sont définies au cas par cas avec chacun des prestataires.

Au plan environnemental, la société exerce une activité de détention d'actifs immobiliers en vue de leur location. Par conséquent, 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, matières 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) sont à mettre en perspective au regard de cette activité essentiellement financière.

Par ailleurs, la société réalise des travaux de construction ou de rénovation d'immeubles dont l'un des principaux objectifs est de réduire l'impact environnemental de leur utilisation grâce à la plus grande efficacité des matériaux et techniques mis en œuvre.

La société reste particulièrement attentive au respect de toute réglementation (amiante, plomb, installations classées, etc.) dans la gestion et l'exploitation de son patrimoine immobilier, tant par elle-même, au titre de ses propres obligations, que par l'activité de ses locataires.

### **3. Informations diverses**

#### **3.1 Fournisseurs de la société**

Les factures des fournisseurs, à l'exception de ceux intervenant dans le cadre de marchés liés aux opérations de construction et/ou de rénovation, sont réglées dans un délai de 30 jours suivant leur réception.

Les factures des fournisseurs intervenant dans le cadre de marchés liés aux opérations de construction et ou de rénovation sont réglées selon les accords particuliers prévus à leurs marchés sans que les délais de paiement soient, en principe, supérieurs à 90 jours suivant leur réception. En outre, ces marchés donnent lieu à une retenue de garantie égale à 5% de leur montant, payable à l'issue de la garantie de parfait achèvement, soit un an après réception des travaux.

	Montants	Délais de paiements
Dettes Fournisseurs	842 294,00 €	< 30 jours
Dettes Fournisseurs d'immobilisation	253 072,00 €	< 90 jours
Retenues de garantie	133 977,00 €	< 1 an

#### **3.2 Autres 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 prévoient qu'en cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire. Ils sont toujours rééligibles, sous réserve de la limite d'âge fixée à 70 ans.

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*  
La société peut être amenée à rembourser un certain nombre de crédits bancaires en cas de changement de contrôle.

*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 leur salaire a été prévue dans le contrat de travail de trois cadres salariés, en cas de départ suite à un changement de mandataires sociaux intervenant après une prise de contrôle de la société par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert. Deux d'entre eux ont demandé le bénéfice de cette disposition en 2012.

*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 2012*

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 2012 sont récapitulées dans le tableau figurant en Annexe 1 du présent rapport.

*Activité de la société en matière de recherche et développement*  
Néant.

*Montant global des charges non fiscalement déductibles visées à l'article 39-4 du CGI (art. 223 quater du CGI)*  
Néant.

*Montant des frais généraux réintégrés à la suite d'un redressement fiscal définitif (art. 223 quinquies, art. 39-5 et 54 quater du CGI)*  
Néant.

### **PARTIE III – COMPOSITION ET REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL**

#### **1. Rappel de l'OPA de PHRV**

Le 7 octobre 2011, la société PHRV a déposé auprès de l'AMF un projet d'offre publique d'achat sur l'ensemble des actions et titres donnant accès au capital de la Société.

Le 29 novembre 2011, le projet d'offre initial a été modifié par le dépôt d'un projet d'offre publique d'achat en surenchère.

L'offre publique d'achat initiée par PHRV sur les titres de la Société s'est déroulée aux termes de deux périodes ; les titres apportés dans le contexte de l'offre ayant ensuite fait l'objet de cessions hors marché, conformément aux accords de reclassement conclus entre PHRV et :

- la Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris, qui était 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 Covéa, qui était 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 s'étaient 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.

La première période d'offre ouverte le 16 décembre 2011 s'est clôturée le 20 janvier 2012.

La seconde période d'offre ouverte le 9 février 2012 s'est clôturée le 22 février 2012.

A 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<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements de Paris :

- 35 % par la société PHRV,
- 15,9 % par Cofitem-Cofimur,
- 8,5 % par la société Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris.

Le 12 mars 2012, les sociétés PHRV, Cofitem-Cofimur et Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris ont conclu un pacte d'actionnaires relatif au capital de la Société, aux termes duquel la société Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris 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<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris.

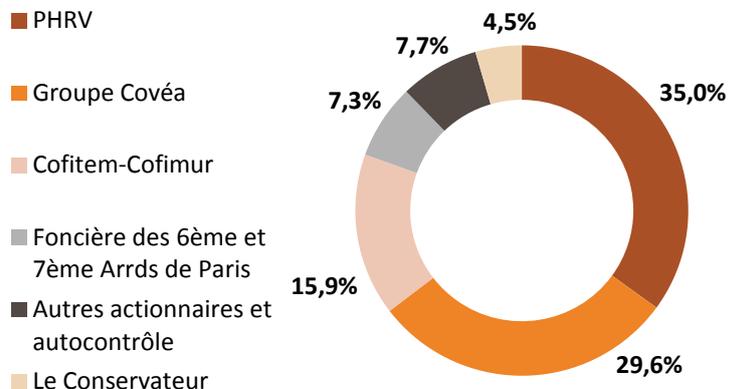
Les résultats détaillés de l'offre publique d'achat de PHRV sont rappelés aux pages 61 à 64 du document de référence 2011.

## 2. Principaux actionnaires au 31 décembre 2012

La répartition du capital social au 31 décembre 2012 était la suivante :

### **Actionnariat au 31/12/2012**

Capital social (en %)



Pour permettre à la Société d'avoir une bonne connaissance de son actionnariat et de son évolution dans la durée, il est proposé à l'Assemblée Générale d'approuver la mise au nominatif des actions, à l'exclusion de la forme « au porteur », par l'ouverture d'un compte au nom de chaque actionnaire sur lequel seront inscrites toutes les actions détenues par chacun d'eux, avec la modification de l'article 9 des statuts qui serait désormais rédigé comme suit :

#### **« ARTICLE 9 - FORME DES ACTIONS – AUTRES VALEURS MOBILIERES**

Les actions sont et demeureront nominatives. Elles donnent lieu à une inscription dans un compte ouvert par la Société au nom de chaque actionnaire dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom de leur ou leurs titulaires sur les registres tenus par la Société ou un mandataire de celle-ci.

Dans la perspective de l'inscription des actions au nom des détenteurs de titres et de leur identification, la Société est en droit de demander, à tout moment, le nom ou la dénomination, la nationalité, l'année de naissance ou l'année de constitution et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux, et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés, y compris pour un propriétaire n'ayant pas son domicile sur le territoire français.

Les dispositions relatives aux actions sont également applicables à toute valeur mobilière donnant accès au capital qui serait émise par la Société. »

Toute mention de la forme « au porteur » des actions sera également supprimée dans les autres dispositions statutaires, notamment aux articles 10.2, 12.1 et 22.4.

## 3. Evolution du capital social au cours de l'exercice 2012

Au 31 décembre 2011, le capital social s'élevait à 87 301 150 €, composé de 1 746 023 actions de 50 € de valeur nominale chacune.

En janvier 2012, 272 556 OSRA 2006 ont été converties en actions, conduisant à l'émission de 272 556 actions nouvelles. Le capital social s'élevait alors à 100 929 550 €, composé de 2 018 591 actions de 50 € de valeur nominale chacune.

Au cours de l'exercice 2012, 160 BSA 2010 ont été exercés, conduisant à l'émission de 16 actions nouvelles de 50 € de valeur nominale.

Le Conseil d'Administration a également constaté en décembre 2012 l'acquisition définitive par leurs attributaires de 2 926 actions attribuées gratuitement en 2010. Par conséquent, il a procédé à l'émission de 2 926 actions nouvelles de 50 € de valeur nominale, par incorporation de la réserve indisponible constituée précédemment.

## **FONCIERE PARIS FRANCE – Rapport annuel 2012**

Le capital social s'élevait au 31 décembre 2012 à 101 076 050 €, composé de 2 021 521 actions de 50 € de valeur nominale chacune. Le nombre total d'actions et de droits de vote existants était ainsi de 2 021 521, y compris les actions privées de droit de vote.

### **4. Evolution du capital social début 2013**

En février 2013, le Conseil d'Administration a constaté l'acquisition définitive par leurs attributaires de 4 088 actions attribuées gratuitement fin 2010. Il a procédé à l'émission de ces 4 088 actions nouvelles de 50 € de valeur nominale par incorporation au capital de la réserve indisponible constituée précédemment.

Le Conseil d'Administration a également constaté en février 2013 l'exercice de 40 BSA 2010, conduisant à l'émission de 4 actions nouvelles de 50 € de valeur nominale.

Au 1<sup>er</sup> mars 2013, le capital social s'élève désormais à 101 280 650 €, composé de 2 025 613 actions de 50 € de valeur nominale chacune.

Le nombre total d'actions et de droits de vote existants est ainsi de 2 025 613, y compris les actions privées de droit de vote. Il n'existe pas de droit de vote double.

### **5. Annulation des BSA 2005 et des BSA 2010**

Au cours de l'exercice 2012, Foncière Paris France a procédé au rachat de la totalité des 400 000 BSA 2005 au prix unitaire de 24 € et de 1 689 687 BSA 2010 au prix unitaire de 1,10 €, en vue de leur annulation.

L'annulation de ces BSA a permis à FPF i) de simplifier la structure de son capital par réduction du capital potentiel comme annoncé lors de l'OPA, ii) de réintégrer dans ses fonds propres environ 4 M€ de réserve indisponible affectée aux porteurs des BSA, et iii) de créer un effet relatif d'environ 3 % sur l'ANR dilué au 30 juin 2012.

Le prix unitaire de rachat correspond aux résultats des travaux de l'expert indépendant intervenu dans le cadre de l'OPA, pour une valeur de référence de l'action de 110 € qui reste d'actualité au vu notamment de l'évolution du cours de bourse depuis cette opération.

En février 2013, Foncière Paris France a encore annulé 148 BSA 2010 après rachat.

La société reste acheteur sur le marché, au même prix unitaire (1,10 €), des 11 553 BSA 2010 restant en circulation, en vue de leur annulation.

### **6. Participation des salariés au capital**

L'effectif de la société s'élève à 18 personnes au 31 décembre 2012, dont 5 dirigeants mandataires sociaux et 13 salariés. La société SAGI IE dispose d'un effectif de 13 personnes à cette date. L'effectif total du groupe FPF s'élève donc à 31 personnes à fin 2012.

Les salariés bénéficient d'un accord d'intéressement renouvelé le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et d'un plan épargne entreprise (PEE). Au 31 décembre 2012, les salariés ne détenaient aucune action de l'entreprise dans le cadre de ce PEE.

### **7. Actions gratuites**

L'Assemblée Générale du 28 mars 2012 a autorisé l'attribution gratuite d'actions dans les conditions suivantes :

- bénéficiaires : salariés et mandataires sociaux,
- volume maximum : 4% du capital social,
- durée minimale de la période d'acquisition : 2 ans,
- durée minimale de la période de conservation : 2 ans,
- durée de l'autorisation : 38 mois.

Au cours de l'année 2012, 6 000 actions ont été attribuées gratuitement aux dirigeants mandataires sociaux nouvellement désignés, afin de les intéresser directement aux performances de la société.

L'acquisition définitive des actions, au terme d'un délai de 2 ans après l'attribution, sera soumise aux conditions de performance suivantes :

- le maintien du dividende et si possible son augmentation,
- le maintien de la qualité moyenne des immeubles,

- le maintien et le renouvellement de financements suffisants pour assurer le fonctionnement de la société.

Les mandataires sociaux devront conserver au moins 25% des actions attribuées, jusqu'à la cessation de leurs fonctions au sein de la société.

	Ensemble des salariés Y compris dirigeants	Nombre et valeur des actions attribuées aux 10 salariés les mieux dotés	Nombre et valeur des actions attribuées aux dirigeants et mandataires sociaux	Valeur unitaire de l'action (cours au jour de l'attribution)
Durant l'année 2012				
Nombre	6 000	-	6 000	106,50 €
Valeur	639 K€	- K€	639 K€	

### **8. Opérations effectuées par la société sur ses propres actions**

Conformément à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 28 mars 2012, la société a procédé à l'acquisition de ses propres titres. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la société a acheté 2 857 actions propres au cours moyen de 107,43 € et a vendu 2 771 actions propres au cours moyen de 108,68 €. Ainsi au 31 décembre 2012, elle détenait directement 94 199 actions propres de 50 € de valeur nominale, représentant 4,66 % du capital, pour une valeur nette comptable de 9,34 M€.

L'Assemblée Générale du 28 mars 2012 a autorisé la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions dans les conditions suivantes :

Titres concernés	Actions de capital
Pourcentage de détention maximum du capital	10 % du capital social
Montant maximum autorisé	19 M€
Objectifs par ordre de priorité	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ assurer l'animation du marché à travers un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI, reconnue par l'AMF,</li> <li>▪ attribuer des actions aux salariés ou mandataires sociaux dans les conditions fixées par la loi et dans le cadre de dispositifs visant à favoriser l'épargne salariale décidés par une Assemblée Générale,</li> <li>▪ permettre la remise des actions en paiement ou en échange, dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe et selon la réglementation boursière,</li> <li>▪ annuler tout ou partie des actions rachetées, dans les limites fixées par la loi.</li> </ul>
Durée du programme	18 mois maximum – 27 septembre 2013

Dans le cadre de ce programme, Foncière Paris France a confié à Invest Securities, pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 22 mars 2005.

A la date du 31 décembre 2012, le bilan de la mise en œuvre de ce programme était le suivant :

- nombre de titres détenus au 1<sup>er</sup> janvier 2012 : 94 113
- nombre de titres achetés : 2 857
- nombre de titres vendus : 2 771
- nombre de titres transférés : 0
- nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois : 0
- nombre de titres détenus au 1<sup>er</sup> janvier 2013 : 94 199
- valeur comptable du portefeuille : 9,34 M€
- valeur de marché du portefeuille : 10,55 M€

Les mouvements par objectif ont été les suivants :

	Contrat de liquidité	de Couverture des attributions	des Croissance externe	TOTAL
Nombre détenu au 1 <sup>er</sup> janvier 2012	51 240	-	42 873	94 113
Nombre acheté	2 857	-	-	2 857
Valeur	307 K€	-	-	307 K€
Nombre vendu	-2 771	-	-	-2 771
Valeur	-301 K€	-	-	-301 K€
Nombre transféré	-	-	-	-
Nombre détenu au 1 <sup>er</sup> janvier 2013	51 326	-	42 873	94 199

Un nouveau programme de rachat sera soumis à l'Assemblée Générale du 11 avril 2013 dans les conditions suivantes :

Titres concernés	Actions de capital
Pourcentage de détention maximum du capital	10 % du capital social
Prix d'achat unitaire maximum autorisé	140 €
Objectifs par ordre de priorité	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ assurer l'animation du marché à travers un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI, reconnue par l'AMF,</li> <li>▪ attribuer des actions aux salariés ou mandataires sociaux dans les conditions fixées par la loi et dans le cadre de dispositifs visant à favoriser l'épargne salariale décidés par une Assemblée Générale,</li> <li>▪ permettre la remise des actions en paiement ou en échange, dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe et selon la réglementation boursière,</li> <li>▪ annuler tout ou partie des actions rachetées, dans les limites fixées par la loi.</li> </ul>
Durée du programme	18 mois maximum – 10 octobre 2014

## **PARTIE IV – REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX**

### **1. Direction de la société suite à l'OPA initiée par PHRV**

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 la composition de ce dernier en harmonie avec le nouvel environnement actionnarial. 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<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris (SIIC) est spécialisée dans l'immobilier tertiaire haut de gamme situé sur la rive gauche de Paris. Cofitem-Cofimur, société financière cotée, dont l'activité première demeure le crédit-bail, ne dispose pas du statut SIIC mais détient un patrimoine immobilier parisien tertiaire de qualité. PHRV, quant à elle, est une société de portefeuille détenant des participations dans le secteur immobilier coté.

### **2. Conseil d'Administration**

L'Assemblée Générale du 28 mars 2012 a acté le changement de contrôle intervenu dans le capital de la société et a procédé à la nomination de nouveaux administrateurs désignés pour quatre ans :

- Monsieur François Thomazeau,
- Madame Sophie Beuvaden,
- Monsieur Luc Guinefort,
- Monsieur Olivier Riché,
- Allianz Vie, représenté par Monsieur Peter Etzenbach,
- Le Conservateur, représenté par Monsieur Cyril Le Touzé,

- Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris, représenté par Monsieur Arnaud Pomel,
- GMF Vie, représenté par Monsieur Olivier Le Borgne,
- PHRV, représentée par Monsieur Alain Le Véel.

Cofitem-Cofimur, actuellement représenté par Monsieur Guy de Soucy, était déjà administrateur.

Le Conseil d'administration se compose désormais de dix (10) administrateurs, dont deux (2) administrateurs indépendants.

Le Conseil d'Administration du 28 mars 2012 a désigné François Thomazeau en tant que Président du Conseil d'Administration et Directeur Général pour toute la durée restant à courir de son mandat d'Administrateur. Il a également désigné Alain Le Véel, Arnaud Pomel, Olivier Riché et Guy de Soucy en tant que Directeurs Généraux Délégués pour la même durée de quatre ans.

Dans la continuité du changement de contrôle intervenu en mars 2012, le Conseil d'administration du 25 juin 2012 a procédé au renouvellement des trois comités existants depuis le 8 novembre 2005, à savoir le Comité d'investissements, le Comité des nominations et rémunérations et le Comité d'audit et de suivi des risques.

Le Comité d'investissement est désormais composé de François Thomazeau (Président), Sophie Beuvaden, Luc Guinefort, Alain Le Véel, Arnaud Pomel, Olivier Riché et Guy de Soucy.

Le Comité d'audit et de suivi des risques est désormais composé d'Olivier Le Borgne (Président) et Cyril Le Touzé.

Le Comité des nominations et des rémunérations est désormais composé de Sophie Beuvaden (Présidente) et Cyril Le Touzé. Monsieur Michel Dufief, Président du Comité des rémunérations de PHRV qui détient 35% du capital de Foncière Paris France, participera aux travaux de ce comité afin de veiller à la cohérence de la rémunération des mandataires sociaux.

La liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société française ou étrangère par chacun des mandataires sociaux est présentée dans le rapport du Président du Conseil d'Administration.

### **3. Rémunération des mandataires sociaux**

#### **3.1 Adhésion aux recommandations du Code de Gouvernement d'Entreprise pour les Valeurs Moyennes et Petites publié par MiddleNext**

Le Conseil d'Administration du 25 juin 2012 a décidé d'adopter le Code de Gouvernement d'Entreprise pour les Valeurs Moyennes et Petites publié par MiddleNext fin 2009 en tant que référentiel dans sa démarche de bonne gouvernance.

Ce code de gouvernance est spécifiquement adapté aux valeurs moyennes cotées dont Foncière Paris France fait partie. Il remplace le Code AFEP-MEDEF auquel la société se référerait, celui-ci étant le seul Code qui existait précédemment mais qui convient plus particulièrement aux grandes entreprises.

#### **3.2 Jetons de présence**

L'Assemblée Générale du 28 mars 2012 a maintenu à 80 000 € le montant global annuel des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration, à charge pour celui-ci d'en assurer la répartition entre ses membres.

Le Conseil a adopté le principe d'une répartition égalitaire entre les Administrateurs présents au 31 décembre 2012. Ainsi, une part fixe ordinaire de 7 400 € est versée à chaque Administrateur, à laquelle s'ajoute une part fixe supplémentaire de 3 000 € pour chacun des membres du Comité d'Audit.

#### **3.3 Intérêts des dirigeants mandataires sociaux**

Les dirigeants n'ont pas d'intérêt significatif dans le capital de l'émetteur, ni dans celui d'une filiale de l'émetteur ou chez un client ou un fournisseur de l'émetteur. Aucun prêt ou garantie n'a été accordé ou constitué en faveur des membres des organes d'administration ou de direction.

Le nombre d'actions détenues par les dirigeants mandataires sociaux était le suivant au 31 décembre 2012 :

- François Thomazeau : 191
- Alain Le Véel : 150

- Arnaud Pomel : 100
- Olivier Riché : 1 000
- Guy de Soucy : 200

### 3.4 Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

Les dirigeants mandataires ne bénéficient pas d'une rémunération variable.

Le Président Directeur Général perçoit un salaire annuel brut de 115 000 € depuis le 1<sup>er</sup> avril 2012.

Le salaire des Directeurs Généraux Délégués demeure inchangé et reste porté par leur société d'origine. Il fait l'objet d'une refacturation à FPF en fonction du temps passé, dans le cadre d'une convention de « management fees » mise en place à effet du 1<sup>er</sup> avril 2012. Ainsi, le Conseil d'Administration a approuvé la refacturation à hauteur de 25%, à Foncière Paris France :

- du salaire versé par Cofitem-Cofimur à Olivier Riché, Guy de Soucy et à deux salariés,
- du salaire versé par Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris (SIIC) à Arnaud Pomel et à un salarié,
- du salaire versé par PHRV à Alain Le Véel,

Cette refacturation correspond à 1,75 « équivalent temps plein » et représentera environ 550 K€ en base annuelle, charges sociales incluses. A cela s'ajoutera un montant de 50 K€ HT par an de frais divers.

La charge salariale (salaire fixe, prime annuelle, charges patronales incluses) relative aux trois mandataires sociaux qui ont quitté la société fin mars 2012 s'est élevée à 1,2 M€ en 2011 (hors actions gratuites attribuées chaque année).

Les mandataires sociaux ne bénéficient pas d'élément de rémunération, d'indemnité ou d'avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison 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 2012. Par ailleurs, la société ou ses filiales n'a consenti aucun contrat de travail à l'égard des mandataires sociaux.

Les dirigeants ne bénéficient d'aucune indemnité due au titre d'une clause de non-concurrence.

La société n'a pas mis en place de régime de retraite supplémentaire à prestations définies.

La politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux est décrite dans le « Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne ».

<b>Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social</b>		
	<b>Exercice 2012</b>	<b>Exercice 2011</b>
<b>François Thomazeau – Président Directeur Général</b>		
<b>Rémunération brute due au titre de l'exercice</b>	<b>93 650 €</b>	<b>4 550 €</b>
<b>Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice</b>	-	-
<b>Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice</b>	<b>213 000 €</b>	-
<b>Total</b>	<b>306 650 €</b>	<b>4 550 €</b>
<b>Arnaud Pomel – Directeur Général Délégué</b>		
<b>Rémunération brute due au titre de l'exercice</b>	<b>7 400 €</b>	-
<b>Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice</b>	-	-
<b>Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice</b>	<b>106 500 €</b>	-
<b>Total</b>	<b>113 900 €</b>	-
<b>Alain Le Véel – Directeur Général Délégué</b>		
<b>Rémunération brute due au titre de l'exercice</b>	<b>7 400 €</b>	-
<b>Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice</b>	-	-
<b>Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice</b>	<b>106 500 €</b>	-
<b>Total</b>	<b>113 900 €</b>	-
<b>Olivier Riché – Directeur Général Délégué</b>		
<b>Rémunération brute due au titre de l'exercice</b>	<b>7 400 €</b>	-
<b>Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice</b>	-	-
<b>Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice</b>	<b>106 500 €</b>	-

<b>Total</b>	<b>113 900 €</b>	<b>-</b>
<b>Guy de Soucy – Directeur Général Délégué</b>		
<b>Rémunération brute due au titre de l'exercice</b>	<b>7 400 €</b>	<b>-</b>
<b>Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice</b>	<b>106 500 €</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>113 900 €</b>	<b>-</b>

Rémunération brute de chaque dirigeant mandataire social				
	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
<b>François Thomazeau</b> Président Directeur Général				
Rémunération fixe	86 250 €	86 250 €	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	7 400 €	7 400 €	4 550 €	4 550 €
Avantages en nature	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>93 650 €</b>	<b>93 650 €</b>	<b>4 550 €</b>	<b>4 550 €</b>
<b>Arnaud Pomel</b> Directeur Général Délégué				
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	7 400 €	7 400 €	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>7 400 €</b>	<b>7 400 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Alain Le Véel</b> Directeur Général Délégué				
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	7 400 €	7 400 €	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>7 400 €</b>	<b>7 400 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Olivier Riché</b> Directeur Général Délégué				
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	7 400 €	7 400 €	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>7 400 €</b>	<b>7 400 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Guy de Soucy</b> Directeur Général Délégué				
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	7 400 €	7 400 €	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>7 400 €</b>	<b>7 400 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants				
Mandataire social non dirigeant	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Jetons de présence	Autre rémunération	Jetons de présence	Autre rémunération
Sophie Beuvaden	7 400 €	-	-	-
Luc Guinefort	7 400 €	-	-	-
Allianz Vie représentée par Peter Etzenbach	7 400 €	-	-	-

**FONCIERE PARIS FRANCE – Rapport annuel 2012**

GMF Vie représentée par Olivier Le Borgne	10 400 €	-	-	-
Le Conservateur représentée par Cyril Le Touzé	10 400 €	-	-	-
Total	43 000 €	-	-	-

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'Emetteur et par toute société du groupe					
	François Thomazeau	Arnaud Pomel	Alain Le Véel	Olivier Riché	Guy de Soucy
Date du plan	-	-	-	-	-
Nature des options	-	-	-	-	-
Valorisation des options	-	-	-	-	-
Nombre d'options attribuées durant l'exercice	-	-	-	-	-
Prix d'exercice	-	-	-	-	-
Période d'exercice	-	-	-	-	-

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social					
	François Thomazeau	Arnaud Pomel	Alain Le Véel	Olivier Riché	Guy de Soucy
Date d'attribution du plan	-	-	-	-	-
Nombre d'options levées durant l'exercice	-	-	-	-	-
Prix d'exercice	-	-	-	-	-

Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social					
	François Thomazeau	Arnaud Pomel	Alain Le Véel	Olivier Riché	Guy de Soucy
Date de l'Assemblée Générale	28 mars 2012				
Attributions gratuites autorisées par l'Assemblée Générale	4% du capital social				
Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	2 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Valorisation des actions	213 000 €	106 500 €	106 500 €	106 500 €	106 500 €
Date d'acquisition	28 mars 2014				
Date de disponibilité	28 mars 2016				
Conditions de performance	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien du dividende et si possible son augmentation</li> <li>- Maintien de la qualité moyenne des immeubles</li> <li>- Maintien et renouvellement de financements suffisants pour assurer le fonctionnement de la société.</li> </ul>				

Actions de performance devenues disponibles pour chaque dirigeant mandataire social			
Date du plan	Actions devenues disponibles pour chaque mandataire social	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
François Thomazeau – Président Directeur Général			
-	-	-	-
Arnaud Pomel – Directeur Général Délégué			
-	-	-	-
Alain Le Véel – Directeur Général Délégué			
-	-	-	-
Olivier Riché – Directeur Général Délégué			
-	-	-	-
Guy de Soucy – Directeur Général Délégué			
-	-	-	-

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions
Aucun plan d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions n'est en place au sein de la société.

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées		
	Options consenties durant l'exercice	Options levées durant l'exercice
Date d'attribution du plan	-	-
Nombre total d'options	-	-
Prix moyen pondéré	-	-

Application des recommandations liées à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux					
Dirigeants mandataires sociaux	François Thomazeau	Arnaud Pomel	Alain Le Vée	Olivier Riché	Guy de Soucy
Fonction	Président Directeur Général	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué
Début de mandat	2012	2012	2012	2012	2012
Fin de mandat	2016	2016	2016	2016	2016
Contrat de travail	Non	Non	Non	Non	Non
Régime de retraite supplémentaire à prestations définies	Non	Non	Non	Non	Non
Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Non	Non	Non	Non	Non
Indemnités relatives à une clause de non concurrence	Non	Non	Non	Non	Non

Les motifs pour lesquels la société est susceptible de ne pas appliquer certaines recommandations du code de gouvernement d'entreprise MiddleNext auquel elle a adhéré sont exposés dans le « Rapport du Président sur le Fonctionnement du Conseil d'Administration et sur les Procédures de Contrôle Interne ».

### 3.5 Rémunération des dirigeants mandataires sociaux avant le 28 mars 2012

Les trois anciens dirigeants mandataires sociaux, qui ont quitté leurs fonctions lors de l'Assemblée Générale du 28 mars 2012, ont perçu la rémunération brute suivante sur l'exercice 2012 pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 28 mars 2012 :

- Jean-Paul Dumortier : 62 500 €
- Didier Brethes : 50 000 €
- Patrick Beghin : 50 000 €

ANNEXE A : Tableau de la société au cours des cinq derniers exercices

Résultats au cours des cinq derniers exercices					
En Euros	31/12/08	31/12/09	31/12/10	31/12/11	31/12/12
Capital Social	86 179 900	86 599 900	86 994 100	87 301 150	101 076 050
Nombres d'actions existantes	1 723 598	1 731 998	1 739 882	1 746 023	2 021 521
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffres d'affaires hors taxes	18 924 134	24 416 340	25 062 733	25 462 699	25 336 565
Résultat avant impôts, participation, dotation et reprise aux amortissements et provisions	19 308 920	11 558 715	15 138 023	20 070 283	20 005 111
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, participation, dotation et reprise aux amortissements et provisions	6 340 412	-7 528 473	11 821 278	14 016 779	10 172 792
Dividende distribué	9 237 327	9 292 773	9 724 320	12 025 200	12 071 338 (*)
Résultat par action (par action totalement libérée)					
Résultat avant impôts, participation, avant dotation et reprise aux amortissements et provision	11,20	6,67	8,70	11,49	9,90
Résultat après impôts, participation, dotation et reprise aux amortissements et provision	3,68	-4,35	6,79	8,03	5,03
Dividende distribué à chaque action	5,50	5,50	5,75	6,25	6,25
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	14	14	14	16	14
Montant de la masse salariale	1 316 968	1 252 287	1 614 411	1 887 310	1 694 827
Montant versé au titre des avantages sociaux	653 080	546 857	716 101	1 128 869	916 319

(\*) proposé à l'Assemblée Générale

ANNEXE B : Récapitulatif des délégations de compétence en cours

Le tableau ci-dessous récapitule les délégations de compétence consenties au Conseil d'administration par l'assemblée générale des actionnaires de la société en date du 28 mars 2012

Autorisation	Montant	Durée
<p><u>Résolution n° 6</u></p> <p>Mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions</p>	<p>Limite du montant maximal pour titres rachetés : 19 000 000 €.</p> <p>Limite du nombre maximal d'actions pouvant être rachetées : 10% du capital.</p>	18 mois
<p><u>Résolution n° 26</u></p> <p>Augmentation du capital social par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, de toute valeur mobilière donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société</p>	<p>Limite de 100 000 000 € pour les émissions de valeurs mobilières et de 150 000 000 € pour les valeurs mobilières représentatives de créances.</p>	26 mois
<p><u>Résolution n° 27</u></p> <p>Augmentation du capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription et par le biais d'une offre au public de titres financiers, de toute valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société</p>	<p>Limite de 100 000 000 €.</p>	26 mois
<p><u>Résolution n° 28</u></p> <p>Réduction du capital (L.225-209)</p>	<p>Limite de réduction à 10% du capital social par période de 24 mois.</p>	18 mois
<p><u>Résolution n° 29</u></p> <p>Attribution d'actions gratuites aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux</p>	<p>Limite d'attribution des actions gratuites à 4% du capital et d'augmentation du capital à 3 000 000 €.</p>	38 mois
<p><u>Résolution n° 40</u></p> <p>Augmentation du capital social par l'émission d'actions réservée aux salariés adhérents d'un plan épargne entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers.</p>	<p>Limite d'augmentation du capital à 1 000 000 €.</p>	26 mois

## B. Résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 11 avril 2013

### RESOLUTIONS SOUMISES AUX CONDITIONS DES ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES

#### Première résolution

Après communication et lecture des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux Comptes, l'Assemblée Générale approuve les comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2012, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

#### Deuxième résolution

Après communication et lecture des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux Comptes, l'Assemblée Générale approuve les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2012, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

#### Troisième résolution

En application des articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce, l'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial établi par les Commissaires aux Comptes et du rapport du Conseil d'Administration, approuve la poursuite de la convention établie le 8 février 2011 entre Foncière Paris France et sa filiale à 100%, SAGI IE, afin de lui apporter les moyens (administratifs, de ressources humaines, juridiques, comptables, informatiques...) de mener normalement ses activités et réciproquement pour SAGI IE de mettre à disposition de Foncière Paris France une partie de son personnel ou d'engager des dépenses dans son intérêt. Au titre de l'exercice 2012, un montant net de 1,3 M€ HT a été facturé par Foncière Paris France à SAGI IE.

#### Quatrième résolution

En application des articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce, L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial établi par les Commissaires aux Comptes et du rapport du Conseil d'Administration, approuve dans toutes ses modalités sans exception ni réserve, l'acquisition auprès de Cofitem-Cofimur de l'immeuble situé 8-10 rue Saint-Fiacre à Paris 2<sup>ème</sup> réalisée au cours de l'exercice 2012 pour un prix de 21,5 M€ hors droits.

#### Cinquième résolution

En application des articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce, l'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial établi par les Commissaires aux Comptes et du rapport du Conseil d'Administration, approuve dans toutes ses modalités sans exception ni réserve, l'acquisition auprès de PHRV de 1 052 888 actions EUROSIC au prix de 32 € par action intervenue en février 2013, soit pour un montant global de 33,7 M€.

#### Sixième résolution

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve aux membres du Conseil d'administration de leur gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2012. L'Assemblée Générale donne également quitus de leur mandat aux Commissaires aux Comptes au titre de l'exercice clos.

#### Septième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter le résultat net de l'exercice écoulé qui s'élève à 10 172 792 € de la manière suivante :

- Bénéfice net de l'exercice :	10 172 792 €
- Réserves disponibles :	1 437 355 €
- <u>Report à nouveau :</u>	<u>1 309 199 €</u>
- <b>Total à répartir :</b>	<b>12 919 346 €</b>

## FONCIERE PARIS FRANCE – Rapport annuel 2012

- Dividende distribué :	12 071 338 €
- Dotation à la réserve légale :	508 640 €
- Report à nouveau :	339 368 €

Cette répartition correspond à un dividende de 6,25 € par action, pour les 2 025 613 actions composant le capital social au 27 février 2013, en tenant compte des 94 199 titres d'autocontrôle existants au 31 décembre 2012. La part de dividende afférente aux actions détenues par la société pour son propre compte sera maintenue au report à nouveau de l'exercice tel qu'établi ci-dessus.

Le dividende sera mis en paiement à compter du 24 avril 2013 par détachement du coupon le 19 avril 2013.

En conformité des dispositions légales, il est rappelé que les distributions par action pleine jouissance des trois dernières années étaient les suivantes :

Exercices	2009	2010	2011
Dividende distribué	Néant	5 682 373 €	12 027 988 €

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant en application des articles L 225-209 et suivants du Code de Commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la Loi, pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente Assemblée, à opérer en

Bourse, avec pour objectifs, par ordre de priorité :

- assurer l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement agissant de manière indépendante à travers un contrat de liquidité conforme aux principes de la Charte de déontologie de l'Association Française des Marchés Financiers (AMAFI) du 14 mars 2005, reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF),
- attribuer des actions aux salariés ou mandataires sociaux dans les conditions fixées par la loi et dans le cadre de dispositifs visant à favoriser l'épargne salariale,
- permettre la remise des actions en paiement ou en échange, dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe.

Pour la mise en œuvre de ce programme, l'Assemblée Générale décide que :

- 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, conformément à la réglementation applicable et aux modalités définies par l'AMF.
- La part maximale du capital pouvant être transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions.
- La société ne pourra acheter ses actions qu'à un prix au plus égal à 140 €, sous réserve des ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital.
- La société ne pourra détenir plus de 10 % du capital social dans le cadre de la présente autorisation, le cas échéant par acquisition de blocs de titres.

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 ;
- de passer tous ordres de bourse ;
- de conclure avec un prestataire de services d'investissements un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie AMAFI reconnue par l'AMF ;
- d'effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'AMF relatives au programme de rachat visé ci-dessus ;
- de remplir toutes autres formalités ou de conclure tous autres accords à cet effet et, plus généralement, de faire tout ce qui sera utile et nécessaire pour mettre en œuvre le programme de rachat visé ci-dessus.

Cette autorisation annule et remplace la précédente.

## RESOLUTIONS SOUMISES AUX CONDITIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES

### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale décide de conférer la forme nominative à toutes les actions, à l'exclusion de la forme « au porteur », et d'ouvrir un compte au nom de chaque actionnaire sur lequel seront inscrites toutes les actions détenues par chacun d'eux. Elle décide en conséquence de modifier l'article 9 des statuts désormais rédigé ainsi :

#### « ARTICLE 9 - FORME DES ACTIONS – AUTRES VALEURS MOBILIERES »

*Les actions sont et demeureront nominatives. Elles donnent lieu à une inscription dans un compte ouvert par la Société au nom de chaque actionnaire dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.*

*La propriété des actions résulte de leur inscription au nom de leur ou leurs titulaires sur les registres tenus par la Société ou un mandataire de celle-ci.*

*Dans la perspective de l'inscription des actions au nom des détenteurs de titres et de leur identification, la Société est en droit de demander, à tout moment, le nom ou la dénomination, la nationalité, l'année de naissance ou l'année de constitution et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux, et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés, y compris pour un propriétaire n'ayant pas son domicile sur le territoire français.*

*Les dispositions relatives aux actions sont également applicables à toute valeur mobilière donnant accès au capital qui serait émise par la Société. »*

L'Assemblée Générale décide enfin de supprimer toute mention de la forme au porteur des actions, dans les autres dispositions statutaires, notamment aux articles 10.2, 12.1 et 22.4.

### Dixième résolution

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un exemplaire ou d'une copie des présentes pour procéder aux formalités nécessaires.

## C. Développement durable et rapport social et environnemental

### 1 – 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/m<sup>2</sup> 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 Énergétique 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/m<sup>2</sup>/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<sup>er</sup> 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, 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.

## 2 – Rapport social et environnemental

Nature information Grenelle 2	Informations quantitatives et/ou qualitatives
<b>Emploi</b>	
Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zones géographiques	L'effectif global de la société au 31 décembre 2012 est composé de 18 personnes dont 5 mandataires sociaux et 13 salariés sous contrat de travail à durée indéterminée. La société SAGI IE dispose d'un effectif de 13 personnes. L'effectif total du groupe FPF s'élève donc à 31 personnes, soit 17 femmes et 14 hommes dont l'âge moyen ressort à 44 ans.
Embauches et licenciements	Le groupe n'a procédé à aucune embauche ni à aucun licenciement en 2012.
Rémunérations et leur évolution	La masse salariale du groupe s'est élevée à 2,3 M€ pour 2012, contre 2,7 M€ pour 2011. Les sommes versées dans le cadre de l'accord d'intéressement renouvelé le 1 <sup>er</sup> janvier 2011 dont bénéficient les salariés se sont élevées à 142 K€ au titre de 2012, contre 231 K€ au titre de 2011. Au 31 décembre 2012, les salariés ne détenaient aucune action de l'entreprise dans le cadre du plan d'épargne entreprise (PEE) dont ils bénéficient.
<b>Organisation du travail</b>	
Organisation du temps de travail	L'organisation du temps de travail s'inscrit dans le cadre légal de la convention collective nationale de l'immobilier sous la forme de l'annualisation du temps de travail avec jours de réduction du temps de travail (RTT) octroyés en sus des congés légaux et conventionnés.
Absentéisme	En 2012, la société n'a pas été confrontée à des problèmes d'absentéisme significatif.
<b>Relations sociales</b>	
Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci.	Le groupe ne dispose pas d'institutions représentatives du personnel.
Bilan des accords collectifs	Les salariés bénéficient d'un accord d'intéressement renouvelé le 1 <sup>er</sup> janvier 2011 et d'un plan d'épargne entreprise (PEE).
<b>Santé et sécurité</b>	
Conditions de santé et de sécurité au travail	Relevant d'un effectif global inférieur à celui prévu par la réglementation, le groupe n'a pas constitué de comité d'hygiène et de sécurité. Le groupe respecte les dispositions du Code du travail applicables aux immeubles de bureaux. Le groupe a emménagé en 2012 dans l'immeuble de bureaux du 41-43, rue Saint-Dominique à Paris 7 <sup>ème</sup> , entièrement restructuré en 2009 et qui bénéficie des meilleurs niveaux de confort des espaces de travail.
Bilan accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé - sécurité au travail	Non applicable.

Nature information Grenelle 2	Informations quantitatives et/ou qualitatives
Accidents du travail, fréquence et gravité, ainsi que les maladies professionnelles	Le groupe n'a pas été confronté à des problèmes d'accident du travail ou de maladie professionnelle.
<b>Formation</b>	
Politiques mises en œuvre en matière de formation	Les actions de formation professionnelle sont progressivement définies au fur et à mesure de la croissance de l'effectif global et des besoins en matière de qualifications et de compétences. En 2012, 7 salariés ont bénéficié d'une formation professionnelle.
Le nombre total d'heures de formation	Le nombre total d'heures de formation en 2012 s'est élevé à 320 heures.
<b>Egalité de traitement</b>	
Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	Non compris les 5 dirigeants mandataires sociaux, le groupe est composé de 17 femmes et 9 hommes. Le groupe est particulièrement attentif au respect de l'égalité de traitement entre hommes et femmes.
Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	Compte tenu de son effectif, la société n'est pas soumise à une obligation d'emploi de personnel handicapé. Cependant, la société profite de chaque rénovation ou départ de locataire pour faciliter l'accès des bâtiments à tout type de handicap. Actuellement, 55 % des actifs ont des facilités extérieures pour les personnes handicapées.
Politique de lutte contre les discriminations	Le groupe n'a pas adopté de charte ou de code éthique, mais il est attentif à ne pas se trouver en situation d'être impliqué dans des pratiques discriminantes.
<b>Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives :</b>	
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	Non applicable.
A l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	Le groupe est attentif à écarter toute pratique qui donnerait lieu à une éventuelle discrimination en matière d'emploi et de formation.
A l'élimination du travail forcé ou obligatoire	Non applicable.
A l'abolition effective du travail des enfants	Non applicable.
<b>Politique générale en matière environnementale</b>	
Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation et de certification	Pour ses opérations de construction neuve, la société s'implique pour la certification et la labellisation des immeubles. Ex : Label BBC pour l'opération du Coruscant à Saint-Denis et certification PEQA
Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	Pas de formation spécifique en 2012.
Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	Le groupe reste particulièrement attentif au respect de toute réglementation. Chaque actif a fait l'objet de diagnostics (amiante, plomb ...).
Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	Une provision de 150 K€ est comptabilisée sur un actif situé à Stains, dont le terrain est probablement pollué.

Nature information Grenelle 2	Informations quantitatives et/ou qualitatives
<i>Pollution et gestion des déchets</i>	
Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	Non applicable : activité principalement financière, non visée par les prescriptions de l'article L225-102 du Code du Commerce.
Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	Objectif de la politique de développement durable de la société : 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. Ex : Chantier « vert » sur l'opération du Coruscant.
Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	L'ensemble des opérations de construction ou rénovation se font en milieu urbain et la société impose aux constructeurs une conduite responsable des chantiers. Traitement des poussières, contrôle des nuisances sonores par sondes.
<i>Utilisation durable des ressources</i>	
Consommation d'eau et approvisionnement en eau fonction des contraintes locales	Objectif de la politique de développement durable de la société : assurer la qualité de l'air et de l'eau, en procédant à des mesures régulières et en contrôlant le bon état des installations. Ex : Bassin de rétention sur Saint-Denis.
Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	Elle se résume dans le cadre des projets neufs de construction. Par exemple, l'utilisation de bois et de zinc dans la façade de l'immeuble Mediacom 3. La maîtrise de leur utilisation est faite par le biais de filières développement durable : par exemple, le bois est issu de forêts traitées et renouvelées (labels FSC et PEFC). La société maîtrise également l'énergie grise.
Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	La politique de développement durable de la société vise à contribuer à la réduction des consommations énergétiques. Ex : opération énergie positive de Mediacom 3. Foncière Paris France a engagé, il y a 2 ans, une cartographie énergétique de tout son patrimoine, permettant aujourd'hui d'établir un projet d'investissement, comme le remplacement et la transformation de la climatisation de l'immeuble Jemmapes ou la pose extérieure de détecteurs de présence sur l'éclairage de parties communes sur l'actif Croizat à Argenteuil. Le groupe respecte aussi ses obligations de verdissement progressif de ses baux de plus de 2 000 m <sup>2</sup> vis à vis de l'annexe environnementale. A ce jour, en surface, 29% des baux du groupe ont l'objet d'un verdissement.
Utilisation des sols	La société prête une attention toute particulière au traitement des terres polluées sur ces opérations de construction neuve et à leur traçabilité.
<i>Changement climatique</i>	
Rejets de gaz à effet de serre	La société a mis en place une politique de développement durable visant à optimiser la performance énergétique et réduire l'empreinte carbone des immeubles, en maîtrisant les consommations d'énergie (chauffage, climatisation, énergie, eau chaude, sanitaire, éclairage).
Adaptation aux conséquences du changement climatique	Non applicable.

Nature information Grenelle 2	Informations quantitatives et/ou qualitatives
<b>Protection de la biodiversité</b>	
Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	Maintien d'espaces verts diversifiés, végétalisations de terrasses, réduction des emplois des composés chimiques pour l'entretien des espaces verts.
<b>Impact territorial, économique et social de l'activité de la société</b>	
En matière d'emploi et de développement régional	Dans les marchés qu'elle contracte avec ses fournisseurs, la société encourage le recours à l'emploi local en relation avec les administrations et les associations.
Sur les populations riveraines ou locales	Dans les marchés qu'elle contracte avec ses fournisseurs, la société encourage le recours à l'emploi local en relation avec les administrations et les associations.
<b>Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines</b>	
Conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations	Les entreprises mandatées par la société (Gros œuvre ou entreprise générale) mettent en place des boîtes de dialogue avec les riverains, et créent une adresse mail spécifique pour recueillir les remarques du voisinage.
Actions de partenariat ou de mécénat	Aucune action réalisée en 2012.
<b>Sous-traitance et fournisseurs</b>	
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	Sensibilisations des entreprises de construction et des sous-traitants à une politique d'achats responsables : conditionnements recyclables (palettes, etc.), produits issus du recyclage.
Importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	Sensibilisations des entreprises de construction et des sous-traitants à une politique d'achats responsables : Conditionnements recyclables (palettes, etc.), produits issus du recyclage.
<b>Loyauté des pratiques</b>	
Actions engagées pour prévenir la corruption	Le groupe estime ne pas être soumis à un risque de corruption.
Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	Dispositions prises en matière de construction et rénovation : - améliorer le confort des utilisateurs, en matière de conditions qualitatives de travail, en matière d'acoustique, de luminosité, de conditions sanitaires et techniques. - garantir la qualité sanitaire et la sécurité des bâtiments en s'interdisant d'utiliser des matériaux et des produits nocifs pour la santé.
<b>Autres actions engagées en faveur des Droits de l'Homme</b>	
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	Non applicable.

## D. Organisation juridique

Au 31 décembre 2012, le Groupe comprend Foncière Paris France et huit filiales, détenues à près de 100% par Foncière Paris-France (cf. tableau des filiales et participations – Annexe 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. Deux filiales sont également emprunteurs auprès d'établissements bancaires dans le cadre de contrats de crédit qu'elles ont signés ; la Société s'est portée caution solidaire pour l'une d'entre elles.

Au 31 décembre 2012, sur les 43 immeubles détenus par le Groupe, Foncière Paris France en détient directement 32, la SAS SAGI IE en détient 6, les SCI 19 LEBLANC, 54 LECLERC, 738 KERMEN, PORT CHATOU et STUDIOS DU LENDIT 1 détiennent chacune un immeuble.

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 31 personnes au 31 décembre 2012 qui assurent l'*asset management* du portefeuille d'actifs, la mise en œuvre de la politique d'acquisition et la gestion de la Société.

Foncière Paris France est organisée sous forme de société anonyme à conseil d'administration et son capital social se composait au 31 décembre 2012 de 2.021.521 actions, chacune d'une valeur nominale de 50 €.

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

## III INFORMATIONS FINANCIERES

### A. Comptes consolidés

#### I - Etat de la situation financière consolidée au 31 décembre 2012

<b>ACTIF (En milliers d'euros)</b>	<b>Notes</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Actifs non courants :</b>			
Immobilisations incorporelles	7	4 466	1 454
Immobilisations corporelles	8	239	230
Immeubles en cours de construction	9	18 038	6 412
Immeubles de placement	9	699 117	664 660
Instruments financiers dérivés	16	218	18
Actifs financiers non courants	10	485	483
<b>Total actifs non courants</b>		<b>722 563</b>	<b>673 257</b>
<b>Actifs courants :</b>			
Immeubles sous promesse ou mandat de vente	9		10 800
Créances clients	11	5 190	4 126
Autres actifs courants	12	12 935	12 909
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	6 909	41 927
<b>Total actifs courants</b>		<b>25 034</b>	<b>69 762</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>747 597</b>	<b>743 019</b>

<b>PASSIF (En milliers d'euros)</b>	<b>Notes</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Capitaux propres :</b>			
Capital		101 076	87 301
Primes		85 127	77 225
Autres réserves		135 263	70 491
Titres d'autocontrôle		-9 535	-9 504
Réévaluation des instruments financiers		-7 647	-12 593
Résultat part du groupe		9 910	80 976
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de FPF</b>	14	<b>314 194</b>	<b>293 896</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>			
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>314 194</b>	<b>293 896</b>
<b>Passifs non courants :</b>			
Obligations remboursables en actions (OSRA)	15	119 509	148 410
Part à long terme des dettes financières	15	245 910	72 389
Dépôts de garantie	17	8 372	8 203
Provisions	18	217	200
Impôts différés	9	7 270	
Instruments financiers dérivés	16	4 761	12 959
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)		40	79
Autres passifs non courants			
<b>Total passifs non courants</b>		<b>386 079</b>	<b>242 240</b>
<b>Passifs courants :</b>			
Part à court terme des emprunts et dettes financières	15	32 746	188 725
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	15	964	963
Dettes d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC)		40	40
Dettes sur immobilisations	19	2 154	4 757
Autres passifs courants	20	11 420	12 398
<b>Total passifs courants</b>		<b>47 324</b>	<b>206 882</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>747 597</b>	<b>743 019</b>

## II - Etat du résultat consolidé au 31 décembre 2012

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2012

En milliers d'euros	Notes	31.12.2012	31.12.2011
Loyers		51 572	51 767
Produits et charges locatives		-4 973	-4 964
Autres produits et charges sur immeubles		1 188	1 337
<b>Revenus nets des immeubles</b>		<b>47 787</b>	<b>48 140</b>
Autres produits de l'activité		1 659	1 967
Achats consommés			
Charges de personnel		-6 042	-5 002
Charges externes		-3 858	-3 885
Impôts et taxes		-398	-283
Dotation aux amortissements et provisions		-610	-500
Autres produits et charges d'exploitation		-58	-153
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>38 481</b>	<b>40 285</b>
Résultat des cessions d'immeubles de placement	9	832	6 587
Variation de la juste valeur des immeubles	9	-1 213	52 760
Frais d'acquisition titres	9	-1 473	90
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>36 625</b>	<b>99 722</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	22	324	617
Coût de l'endettement financier	22	-20 607	-19 438
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	22	<b>-20 283</b>	<b>-18 821</b>
Autres produits et charges financiers	23	-5 959	
Charge ou produit d'impôt	24	-473	75
<b>Résultat net</b>		<b>9 910</b>	<b>80 976</b>
Dont part des actionnaires de FPF		9 910	80 976
Dont part revenant aux actionnaires minoritaires des filiales			
<b>Résultat par action en euros (Part des actionnaires de FPF)</b>	25	<b>5,15</b>	<b>43,25</b>
<b>Résultat dilué par action en euros (Part des actionnaires de FPF)</b>	25	<b>5,78</b>	<b>28,49</b>

## III – Etat du résultat global

En milliers d'euros	Notes	31.12.2012	31.12.2011
<b>Résultat de la période</b>		<b>9 910</b>	<b>80 976</b>
Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture	16.1	-1 013	-1 291
Instruments de couverture recyclés en résultat	16	5 959	
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>4 946</b>	<b>-1 291</b>
<b>Résultat global</b>		<b>14 856</b>	<b>79 685</b>
- Dont part des actionnaires de FPF		14 856	79 685
- Dont part revenant aux actionnaires minoritaires dans les filiales			

## IV - Etat des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2012

En milliers d'euros	Notes	31.12.2012	31.12.2011
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>		<b>9 910</b>	<b>80 976</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions		364	319
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	26	2 889	-52 676
Charges calculées (actions gratuites, écart acquisition)	26	2 697	544
Résultat sur cessions d'actifs	26	5 127	-6 587
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier</b>		<b>20 988</b>	<b>22 576</b>
Coût de l'endettement financier net	22	20 283	18 821
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		473	-75
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier (A)</b>		<b>41 744</b>	<b>41 322</b>
Impôts courants et Exit tax (B)		65	-84
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		-1 553	337
<b>Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B + C)</b>		<b>40 256</b>	<b>41 575</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	26	-39 531	-16 650
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	26	40 289	18 294
Acquisitions d'immobilisations financières			
Cessions d'immobilisations financières, nets d'impôts			
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	9	-15 309	
Variation des dettes sur achat d'immobilisations	19	-2 603	-4 807
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-2	38
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)</b>		<b>-17 156</b>	<b>-3 125</b>
Augmentation et réduction de capital			327
Achats et reventes d'actions propres	14.3	-6	-4 737
Rachat et annulation BSA, paiement réserve des ORA remboursées en actions	14.1	-14 017	
Dividende payé (actionnaires de la sté mère et minoritaires dans les filiales)	14.2	-12 025	-9 724
Encaissements liés aux emprunts	15.1	126 751	
Remboursements d'emprunts et dettes financières	15.1	-122 105	-31 019
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-19 824	-19 005
Autres flux liés aux opérations de financement	26	-16 945	-67
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)</b>		<b>-58 171</b>	<b>-64 225</b>
<b>Variation de la trésorerie nette (D + E + F)</b>		<b>-35 072</b>	<b>-25 776</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	26	<b>41 886</b>	<b>67 662</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	26	<b>6 814</b>	<b>41 886</b>

V – Etat de variation des capitaux propres consolidés

(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
<b>Capitaux propres 31 décembre 2010</b>	<b>86 994</b>	<b>133 994</b>	<b>-4 668</b>	<b>-11 302</b>	<b>22 785</b>	<b>227 803</b>	<b>0</b>	<b>227 803</b>
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
<b>Capitaux propres 31 décembre 2011</b>	<b>87 301</b>	<b>147 716</b>	<b>-9 504</b>	<b>-12 593</b>	<b>80 976</b>	<b>293 896</b>	<b>0</b>	<b>293 896</b>
Dividende					-12 025	-12 025		-12 025
Affectation résultat non distribué		68 951			-68 951			
Résultat global 31 décembre 2012				4 946	9 910	14 856		14 856
Remboursement ORA 2006	13 628	15 372				29 000		29 000
Exercice BSA 2006	1	1				2		2
Remboursement réserve ORA		-2 521				-2 521		-2 521
Augmentation capital actions gratuites	146	-146						
Attribution actions gratuites		2 408				2 408		2 408
Rachat et annulations BSA 2005		-9 600				-9 600		-9 600
Rachat et annulations BSA 2010		-1 816				-1 816		-1 816
Actions Propres			-32			-32		-32
Résultat de cession d'actions propres		25				25		25
<b>Capitaux propres 31 décembre 2012</b>	<b>101 076</b>	<b>220 390</b>	<b>-9 535</b>	<b>-7 647</b>	<b>9 910</b>	<b>314 194</b>	<b>0</b>	<b>314 194</b>

**VI - Annexe aux comptes consolidés**  
**Période du 1er janvier au 31 décembre 2012**

<b>1. Informations générales</b>	<b>70</b>
<b>2. Faits caractéristiques</b>	<b>70</b>
<b>3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés</b>	<b>71</b>
<b>4. Bases de préparation, d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations</b>	<b>71</b>
<b>5. Principes, règles et méthodes comptables</b>	<b>71</b>
5.1. Méthodes de consolidation	71
5.2. Période de consolidation	72
5.3. Opérations réciproques	72
5.4. Regroupements d'entreprises	72
5.5. Immobilisations incorporelles	72
5.6. Immeubles de placement (IAS 40)	72
5.7. Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement	72
5.8. Immobilisations corporelles	73
5.9. Dépréciation des écarts d'acquisition et des immobilisations	73
5.10. Créances clients et autres débiteurs	73
5.11. Actifs financiers	73
5.11.1. Prêts et créances	73
5.11.2. Instruments financiers dérivés actifs ou passifs	73
5.11.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie	73
5.12. Actifs destinés à être cédés (IFRS 5)	74
5.13. Capitaux propres	74
5.13.1. Titres d'autocontrôle	74
5.13.2. Bons de souscription d'actions	74
5.13.3. Actions gratuites	74
5.14. Emprunts obligataires subordonnés remboursables en actions (OSRA)	74
5.15. Dettes financières	74
5.16. Dépôts de garantie reçus des preneurs	74
5.17. Fournisseurs	75
5.18. Impôts	75
5.18.1. Régime SIIC	75
5.18.2. Impôts différés	75
5.19. Provisions	75
5.20. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés	76
5.21. Loyers (Revenus locatifs)	76
5.22. Produits et charges locatives (Charges locatives non récupérables)	76
5.23. Autres produits et charges sur immeubles	76
5.24. Résultat par action	76
5.25. Présentation des états financiers	77
5.26. Secteurs opérationnels	77
5.27. Gestion des risques	77
5.27.1. Risque de marché	77
5.27.2. Risque de contrepartie	77
5.27.3. Risque de liquidité	77
5.27.4. Risque de taux	77
5.27.5. Risque de marché actions	77
5.27.6. Risque lié au maintien du Régime SIIC	77
<b>6. Périmètre de consolidation</b>	<b>78</b>
6.1. Périmètre et méthodes de consolidation au 31 décembre 2012	78
6.1. Variations de périmètre	78
<b>7. Immobilisations incorporelles</b>	<b>78</b>
<b>8. Immobilisations corporelles</b>	<b>79</b>

<b>9. Immeubles de placement</b>	<b>79</b>
<b>10. Autres actifs non courants</b>	<b>80</b>
<b>11. Créances clients</b>	<b>80</b>
<b>12. Autres actifs courants</b>	<b>81</b>
<b>13. Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>81</b>
<b>14. Capitaux propres consolidés</b>	<b>81</b>
14.1. Composition et évolution du capital social	81
14.2. Titres donnant accès au capital	81
14.2.1. Bons de souscription d'actions	81
14.2.2. Actions gratuites	81
14.2.3. Titres donnant accès au capital - Délégations au Conseil d'administration	82
14.3. Dividende versé	82
14.4. Actions d'autocontrôle	82
<b>15. Dettes financières</b>	<b>82</b>
15.1. Variation des dettes financières	82
15.2. Endettement financier net	84
15.3. Echéances des dettes financières	84
15.4. Echéances des redevances de location-financement (Contrats de crédit-bail immobilier)	84
<b>16. Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêt</b>	<b>85</b>
16.1. Instruments de couverture	85
16.2. Ventilation endettement taux fixe / taux variable	85
<b>17. Dépôts de garantie</b>	<b>86</b>
<b>18. Provisions</b>	<b>86</b>
<b>19. Dettes sur acquisition d'immobilisations</b>	<b>86</b>
<b>20. Autres passifs courants</b>	<b>86</b>
<b>21. Ventilation des actifs et passifs par catégories comptables</b>	<b>87</b>
<b>22. Coût de l'endettement financier net</b>	<b>87</b>
<b>23. Autres produits et charges financiers</b>	<b>87</b>
<b>24. Impôt sur les bénéfices</b>	<b>88</b>
<b>25. Résultat par action</b>	<b>88</b>
<b>26. Détail de certains postes du tableau des flux de trésorerie</b>	<b>89</b>
<b>27. Evènements postérieurs à la clôture</b>	<b>89</b>
<b>28. Gestion des risques</b>	<b>90</b>
<b>29. Engagements hors bilan et sûretés réelles</b>	<b>91</b>
<b>30. Rémunération des mandataires sociaux</b>	<b>92</b>
<b>31. Effectifs</b>	<b>92</b>

### 1. Informations générales

La Société Foncière Paris France (FPF) détient et exploite un patrimoine d'immeubles de bureaux et d'activités à Paris et 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 1<sup>er</sup> avril 2006.

### 2. Faits caractéristiques

Le 12 janvier 2012 le capital social a été augmenté de 29 M€ à la suite du remboursement en actions de 272 556 OSRA 2006 à la demande de deux porteurs.

Un emprunt souscrit auprès d'un pool bancaire dont le chef de file était la banque EuroHypo a fait l'objet d'un remboursement anticipé pour 97 millions d'euros en juin 2012. Ce remboursement a été financé par la souscription d'une nouvelle ligne de crédit de 130 millions d'euros destinée également à assurer le développement de la Société. Dans ce contexte, plusieurs swaps de couverture de taux ont été résiliés pour un montant notionnel de 89,6 M€ et ont donné lieu au versement d'une soulte de 9,6 millions d'euros dont 6,0 millions ont été passés en résultat. Parallèlement, trois caps, au taux de 1,5 % pour un montant notionnel de 100 millions d'euros ont été souscrits.

Les immeubles Cités (Aubervilliers), La Rachée (Dourdan), Médiacom 3 (Saint-Denis), La Bellevilloise (Paris) et Décime (Thiais) ont été cédés pour un prix net vendeur de 34,5 millions d'euros, permettant de réaliser une plus-value consolidée de 0,8 M€.

La société a acquis le 3 juillet 2012 la société MT SELWIN qui détient un immeuble de bureaux entièrement loué, situé à Paris 8<sup>ème</sup>, 18-20, rue Treilhard d'une surface d'environ 5 500 m<sup>2</sup> et 27 parkings.

La Société a également acquis en décembre 2012 un immeuble de bureaux situé au 8-10 rue Saint Fiacre à Paris d'une surface d'environ 2 800 m<sup>2</sup> et 15 parkings également entièrement loué.

Enfin, la Société a procédé au rachat puis à l'annulation de la totalité des bons de souscription d'actions 2005 (400 000 BSA pour 9,6 millions d'euros) et la quasi-totalité des BSA 2010 (1 689 687 sur 1 701 428 BSA pour 1,9 M€) ; cette opération étant inscrite en minoration des capitaux propres.

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

Les comptes consolidés couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2012. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du 27 février 2013.

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 2012. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne :

([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm#adopted-commission](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission)).

Les nouvelles normes, amendements et interprétations d'application obligatoire pour le Groupe au 31 décembre 2012 n'ont pas d'impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe.

Les normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union Européenne au 31 décembre 2012 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

### 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. Lors de la première consolidation d'une entité sur laquelle le groupe acquiert un contrôle exclusif, les actifs identifiables acquis, les passifs repris, et les intérêts minoritaires des sociétés acquises sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition.

L'excédent de la contrepartie transférée et du montant des intérêts minoritaires sur la juste valeur à la date d'acquisition des actifs identifiables acquis et des passifs repris est inscrit en goodwill. Si la contrepartie transférée est inférieure à la juste valeur des actifs identifiables acquis et des passifs repris, il en résulte un badwill comptabilisé directement en résultat. Les sociétés acquises par le Groupe 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 principalement à l'acquisition de biens immobiliers. En application de la norme IFRS 3 les frais connexes à l'acquisition des titres sont enregistrés en charges

### 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 les éventuels goodwills, la convention avec la Société Nationale Immobilière (gestion pour compte de tiers d'immeubles de bureaux) et par des licences d'utilisation de logiciels informatiques.

### 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). La valeur vénale est approchée suivant la méthode de la capitalisation des revenus avec un recouplement 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 (crédits-bails). 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.

La juste valeur de la dette relative aux contrats acquis, dont les échéances sont fixes, est déterminée 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 car 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 au coût amorti. 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.

#### **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, les actifs à la juste valeur par résultat et les disponibilités et équivalents de trésorerie.

Le Groupe ne détient pas d'actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance, d'actifs financiers disponibles à la vente, ni d'actifs financiers à la juste valeur par le résultat.

##### **5.11.1 Prêts et créances**

Il s'agit d'actifs financiers assortis de paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont 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.

Cette catégorie inclut les dépôts de garantie, les avances financières, les cautionnements et autres prêts et créances.

##### **5.11.2 Instruments financiers dérivés actifs ou passifs**

Les emprunts émis à taux variable exposent le Groupe au risque d'une hausse des taux d'intérêts impactant négativement les flux de trésorerie. Les emprunts émis à taux fixe exposent le Groupe à un risque de variation négative 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 hausse des taux (couverture des 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 flux de trésorerie 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 part inefficace de la variation de valeur est enregistrée en résultat de la période.

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

##### **5.11.3 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.

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.

### **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 400 000 bons de souscription d'actions (BSA) le 8 juillet 2005 et 1 731 998 BSA le 22 décembre 2010. Les bons 2005, non exercés en totalité, ont été rachetés et annulés en 2012. Les bons 2010 ont également été rachetés en quasi-totalité et ceux qui restent en circulation (11 741 BSA) peuvent être exercés jusqu'au 22 décembre 2013.

#### **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.

Il est apparu, lors de la clôture des comptes de l'exercice 2012, que la comptabilisation pratiquée par la Société jusqu'alors ne correspondait pas à la documentation juridique récemment mise à disposition. Ainsi, compte tenu de ces derniers éléments, qui mettent en évidence l'absence de clauses de présence conditionnant l'attribution desdites actions gratuites, il a été décidé, conformément à la norme IFRS 2 « Paiements fondés sur des actions », que la juste valeur de ces actions gratuites serait comptabilisée, en totalité, en charge dès l'exercice d'attribution.

Dans le cas où les plans d'actions gratuites font apparaître une clause de performance durant la période d'acquisition de deux ans (plan 2012), la juste valeur enregistrée correspond à la meilleure estimation de la réalisation des objectifs.

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

- de la location d'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'obligation de distribution est plafonnée au montant du bénéfice comptable ou du bénéfice fiscal si ce dernier est moins élevé.

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 est actualisée 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 donne 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 ou les activités qui ne relèvent 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. 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 Loyers (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 (Charges locatives non récupérables)

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.

### 5.24 Résultat par action

Le résultat net par action est égal au résultat net part du groupe, divisé par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice. Le nombre de nouvelles actions émises sur l'exercice est calculé prorata temporis à compter de leur date d'émission, sauf celles liées au remboursement d'OSRA dont le nombre est calculé prorata temporis à partir de la date du dernier coupon versé.

Le résultat net dilué par action est égal au résultat net part du groupe, divisé par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice, auquel s'ajoutent les instruments financiers donnant un accès différé au capital. Le nombre de ces instruments financiers dilutifs est calculé selon la méthode du "rachat d'actions". Selon cette méthode, le nombre théorique d'actions à émettre dépend de l'écart entre la moyenne du cours de bourse de l'action FPF et le prix d'émission des actions nouvelles.

Les actions d'autocontrôle sont déduites des actions en circulation. Le nombre moyen pondéré d'actions d'autocontrôle est égal à la moyenne journalière des actions auto-détenues.

Les bons de souscription d'actions ont un effet dilutif lorsque leur exercice permet l'émission d'actions nouvelles à un prix inférieur au cours de bourse moyen des actions sur la période. La dilution est alors égale à la différence entre le cours de bourse moyen des actions et le prix d'émission des actions nouvelles.

Les OSRA 2006 et 2010 existantes à la clôture sont retenues en totalité comme instruments de dilution. Parallèlement, le résultat net est augmenté de l'économie de frais financiers qui aurait été réalisé dans l'hypothèse d'un remboursement en actions.

Les actions gratuites sont attribuées sous réserve de la réalisation de certaines conditions et ne sont dilutives que si ces conditions sont remplies au terme de la période d'acquisition de deux ans. Le nombre d'actions gratuites retenu correspond à la meilleure estimation, par le management, de la réalisation des conditions de performance éventuellement attachées.

### 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 d'indices (ICC (indice national du coût de la construction) et ILAT (Indices des loyers des activités tertiaires) sur lesquels 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. Pour information, les 20 premiers locataires représentent environ 67% du chiffre d'affaire de la société.

#### 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.

#### 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 (CAP et Swap taux fixe contre taux variable). De ce fait, le risque de taux est largement maîtrisé par le Groupe et l'exposition résiduelle en taux variable du Groupe peut être considérée comme 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.

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 2012

Sociétés	N° SIREN	% d'intérêts en 2012	% d'intérêts en 2011	Méthode de consolidation	Périodes prise en compte
Foncière Paris France	414 877 118	100	100	Mère	01/01/12 – 31/12/12
SCI 43 rue du Landy	487 965 980	100	100	IG	01/01/12 – 16/12/12
SCI du chemin de Presles	488 418 476	100	100	IG	01/01/12 – 01/12/12
SARL Maison commune	432 548 071	100	100	IG	01/01/12 – 31/12/12
SCI KERMEN	349 816 116	100	100	IG	01/01/12 – 31/12/12
SCI LECLERC	381 619 535	100	100	IG	01/01/12 – 31/12/12
SCI LEBLANC	384 760 385	100	100	IG	01/01/12 – 31/12/12
SCI DU PORT CHATOU	491 025 441	100	100	IG	01/01/12 – 31/12/12
SCI STUDIOS DU LENDIT 1	508 475 662	100	100	IG	01/01/12 – 31/12/12
SCI SAINT LEGER	504 444 373	100	100	IG	01/01/12 – 01/12/12
SAGI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	528 047 129	100	100	IG	01/01/12 – 31/12/12
MT SELWIN	418 089 280	100	0	IG	01/07/12 – 31/12/12

IG : Intégration globale

### 6.2 Variations de périmètre

La société MT SELWIN est entrée dans le périmètre le 1<sup>er</sup> juillet 2012. Les sociétés SCI Saint Léger, Chemin de Presles, 43 Landy et SARL Maison Commune qui n'avaient plus d'activité ont fait l'objet d'une dissolution sans liquidation sur l'exercice 2012.

## 7. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2011	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Montant au 31.12.2012
Ecart acquisition				3 120	3 120
Valeur brute autres immobilisations	1 729	131			1 860
Amortissements	-275	-240			-515
<b>Valeur nette</b>	<b>1 454</b>	<b>-109</b>		<b>3 120</b>	<b>4 466</b>

L'écart d'acquisition correspond à l'écart de première consolidation de la société MT Selwin. Les autres immobilisations incorporelles correspondent notamment à la convention de gestion de biens immobiliers conclue entre la société SAGIE IE et la SNI (acquise pour 1.5 M€) qui fait l'objet d'un amortissement sur une durée de 10 ans et à des logiciels généralement amortis sur une durée de 12 mois.

8. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2011	Augmentation	Diminution	Virement de poste à poste	Montant au 31.12.2012
Agencements et matériel de bureau	469	136		-169	436
Amortissements	-239	-127		169	-197
<b>Valeur nette</b>	<b>230</b>	<b>9</b>			<b>239</b>

9. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	31.12.2012	31.12.2011
<b>Terrains et immobilisations en-cours de constructions à l'ouverture</b>	<b>6 412</b>	<b>12 812</b>
Augmentation	11 626	8 711
Transfert en immeubles de placement		-15 111
Variations de juste valeur		
<b>Terrains et immobilisations en-cours de constructions à la clôture</b>	<b>18 038</b>	<b>6 412</b>
<b>Immeubles de placement à l'ouverture</b>	<b>664 660</b>	<b>616 900</b>
Acquisitions d'immeubles	22 697	
Acquisition d'un contrat de location-financement		
Dette contrat de crédit-bail à l'acquisition		
Transfert d'immobilisations en-cours		15 111
Dépenses ultérieures capitalisées	4 827	5 977
Variation de périmètre*	31 000	
Variation de juste valeur	-1 213	52 244
Reclassement en actif destiné à être cédé		-8 260
Juste valeur des immeubles vendus	-22 853	-17 313
<b>Immeubles de placement à la clôture</b>	<b>699 117</b>	<b>664 660</b>
<b>Immeubles sous promesse ou mandat de vente à l'ouverture</b>	<b>10 800</b>	<b>1 760</b>
Reclassement		8 260
Dépenses ultérieures capitalisées	113	264
Cession	-10 913	
Variation de juste valeur		516
<b>Immeubles sous promesse ou mandat de vente à la clôture</b>		<b>10 800</b>
<b>Total</b>	<b>717 155</b>	<b>681 872</b>

\*Cette variation de périmètre correspond à l'acquisition de l'immeuble Treilhard situé au numéro 18-20.

Le poste d'en cours de construction a fait l'objet d'une augmentation qui provient des investissements en cours pour la construction de l'immeuble « Le Coruscant » à Saint Denis.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement qui s'établit à -1,2 millions d'euros s'analyse essentiellement par deux mouvements de sens contraires : d'une part une baisse de valeur de -9,2 millions d'euros sur l'immeuble Le Lendit Lumière et d'autre part, une augmentation de la valeur de plusieurs actifs parisiens.

L'acquisition d'un immeuble au travers l'acquisition des titres de la société SAS MT SELWIN comporte les éléments suivants :

(En milliers d'euros)	Juste valeur immeuble à l'entrée dans périmètre	Ecart acquisition	Prix d'acquisition des titres
Acquisition de la SAS MT Selwin	31 000	3 120	22 568

L'acquisition de la SAS Mt Selwin a été analysée comme un regroupement d'entreprise dans le cadre de la norme IFRS 3 révisée car cette société, dans le cadre de la gestion de son actif, assure, par l'intermédiaire de sociétés sous-traitantes, différents services de gestion locative auprès de ses locataires, et perçoit, à ce titre, des honoraires de gestion.

Les frais d'acquisition des titres de la société MT SELWIN (1.184 K€) et une partie de l'écart d'acquisition (289 K€), soit un total de 1.473 milliers d'euros ont été inscrits en charges opérationnelles non récurrentes. Conformément à l'IFRS 3, un impôt différé passif calculé au taux de 33,33 % sur la plus-value latente de l'immeuble a été enregistré au passif pour un montant de 7.270 milliers d'euros.

La Société a réalisé 5 cessions (Cités, La Rachée, Médiacom 3, Décime et La Bellevilloise) qui se sont traduites par un résultat positif de 832 K€ par rapport à la valeur d'expertise du 31/12/2011 et des travaux immobilisés en 2012. Le résultat des cessions d'immeubles se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2012	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2011
Prix de cession des immeubles vendus	34 598	23 900
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus	-33 050	-17 300
Travaux réalisés depuis l'ouverture de l'exercice	-716	-13
<b>Plus-value sur immeubles vendus</b>	<b>832</b>	<b>6 587</b>

#### 10. Autres actifs non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2011	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Montant au 31.12.2012
Titres immobilisés	14				14
Cautions et fonds de roulement versés	468				468
Autres actifs non courants	1	2			3
<b>Total</b>	<b>483</b>	<b>2</b>			<b>485</b>

#### 11. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2012	Montant au 31.12.2011
Créances clients et comptes rattachés	4 779	3 789
Clients douteux	1 551	1 286
<b>Total brut créances clients</b>	<b>6 331</b>	<b>5 075</b>
Dépréciations	-1 140	-949
<b>Total net créances clients</b>	<b>5 190</b>	<b>4 126</b>

La quasi-totalité des créances clients et comptes rattachés ont une échéance inférieure à un an.

12. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2012	Montant au 31.12.2011
Créances fiscales et sociales	2 379	4 006
Autres créances d'exploitation	7 337	6 925
Charges constatées d'avance	763	270
Etalement des franchises de loyers	2 456	1 702
Charges constatées d'avance financières		6
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>12 935</b>	<b>12 909</b>

Au 31 décembre 2011 les autres créances d'exploitation comprenaient une créance de 5,6 millions d'euros relative au prix de cession des immeubles. Cette créance a été encaissée en 2012.

Les autres créances d'exploitation au 31 décembre 2012 enregistrent une créance de 6 millions d'euros liée à la convention de gestion de trésorerie conclue avec la société PHRV.

13. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2012	Montant au 31.12.2011
Titres de placement sans risque et très liquides	490	37 559
Disponibilités	6 419	4 368
<b>Trésorerie</b>	<b>6 909</b>	<b>41 927</b>

Les titres de placement sont constitués de SICAV monétaires ou FCP de trésorerie. Ils sont évalués en juste valeur par le résultat. Cette juste valeur est de niveau 1 (Instruments financiers cotés sur un marché actif).

14. Capitaux propres consolidés

14.1 Composition et évolution du capital social

(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 2011	1 746 023	50	87 301 150	77 224 907	10 526 221
Virement au poste réserves indisponibles					
Remboursement ORA 2006	272 556	50	13 627 800	15 372 158	-2 521 143
Exercice BSA 2010	16	50	800	960	-29
Rachat et annulations BSA 2005				-5 900 640	-3 699 360
Rachat et annulations BSA 2010				-1 423 789	-392 186
Actions gratuites	2 926	50	146 300	-146 300	
<b>Capital et prime d'émission au 31 décembre 2012</b>	<b>2 021 521</b>	<b>50</b>	<b>101 076 050</b>	<b>85 127 296</b>	<b>3 913 503</b>

14.2 Titres donnant accès au capital

14.2.1 Bons de souscription d'actions

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.

Au cours de l'exercice, 160 BSA 2010 exercés ont entraîné la création de 16 actions nouvelles.

La Société a également procédé au cours de l'exercice au rachat puis à l'annulation de la totalité des 400 000 BSA 2005 pour 9.6 M€ et à la quasi-totalité des BSA 2010 (1 689 687 sur 1 701 428 BSA pour 1.9 M€).

Après le rachat et l'annulation des BSA 2005 et 2010, le solde des BSA non annulés et non exercés s'élève à 1 174 BSA 2010 au 31 décembre 2012.

14.2.2 Actions gratuites

Le Conseil d'administration a attribué le 16 décembre 2011 et le 25 juin 2012 respectivement 13.240 et 6.000 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. Une émission complémentaire de 4.048 actions gratuites sera réalisée en 2013 au titre des actions attribuées lors du conseil d'administration du 16 décembre 2010.

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

L'assemblée générale des actionnaires du 28 mars 2012 a délégué au Conseil d'administration un ensemble de compétences portant notamment sur des augmentations de capital.

**14.3 Dividende versé**

(En milliers d'euros)	Proposé au titre de l'exercice clos le 31.12.2012	Versé en 2012 (Actions propres exclues)
Dividende global versé	12 045 763	12 025 200
Dividende net par action en euros	6,25	6,25

Il est précisé que le dividende qui sera versé au titre de 2012 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.

**14.4 Actions d'autocontrôle**

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2012	Montant au 31.12.2011	Variation	Résultat de cession
Coût d'acquisition	9 535	9 504	32	26
Dépréciation				
Valeur nette	9 535	9 504	32	
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	94 199	94 113		

**15. Dettes financières**

**15.1 Variation des dettes financières**

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2011	Augmentation	Diminution	Virement poste à poste	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2012
Prix d'émission OSRA	149 000		-29 000			120 000
Frais d'émission des ORA (a)	-589			99		-490
<b>OSRA</b>	<b>148 411</b>		<b>-29 000</b>	<b>99</b>		<b>119 510</b>
Emprunts	66 990	128 400		38 427	12 272	246 089
Location-financement	5 842			-4 502		1 340
Frais émission emprunt (a)	-443	-1 649		573		-1 519
<b>Part à long terme des dettes financières</b>	<b>72 389</b>	<b>126 751</b>		<b>34 498</b>	<b>12 272</b>	<b>245 910</b>
Emprunts	185 173		-119 864	-38 427		26 882
Location-financement	1 571		-2 241	4 502		3 832
Concours bancaires	40	54				94
Autres intérêts courus	1 940	1 939	-2 000		60	1 939
<b>Part à court terme des dettes financières</b>	<b>188 724</b>	<b>1 993</b>	<b>-124 105</b>	<b>-33 925</b>	<b>60</b>	<b>32 747</b>
<b>Intérêts courus sur OSRA</b>	<b>963</b>	<b>964</b>	<b>-963</b>			<b>964</b>
<b>Total dettes financières brutes et OSRA</b>	<b>410 487</b>	<b>129 708</b>	<b>-154 068</b>	<b>672</b>	<b>12 332</b>	<b>399 131</b>

(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 2006

Au 31 décembre 2011, il existait 460 525 OSRA 2006, émises le 19 janvier 2006 au prix de 106,40 € pour une durée allant jusqu'au 30 avril 2013. Le 12 janvier 2012, 272 556 OSRA 2006 ont été remboursées en actions. Au 31 décembre 2012, il reste donc 187 969 OSRA 2006 en circulation.

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 2012, le coupon a été calculé au taux de 5.87 % (sur la base de 6,25 € par OSRA).

#### OSRA 2010

Au 31 décembre 2011, il existait 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 2010 est de 6,5 % de la valeur nominale jusqu'au 4<sup>ème</sup> anniversaire de la date d'émission. A compter du 4<sup>ème</sup> 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

Le tableau de variation des dettes financières fait apparaître le remboursement anticipé de l'emprunt EuroHypo, la souscription de nouvelles lignes de crédit, et l'annulation du reclassement en court terme opéré fin 2011 pour certains emprunts comportant une clause de remboursement en cas de changement de contrôle. Aux termes des négociations, seul l'emprunt EuroHypo a fait l'objet d'un remboursement anticipé suite à l'OPA.

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. Le contrat de crédit-bail finançant l'immeuble Décime a fait l'objet d'une levée d'option par anticipation dans le contexte de la cession de l'immeuble.

Ces crédits-bails font apparaître une dette résiduelle au 31 décembre 2012 de 5,1 M€.

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.
- 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 entre 180 % et 250 %.

Ces covenants sont respectés au 31 décembre 2012.

La plupart des contrats d'emprunts contiennent une clause d'actionariat.

15.2 Endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2012	Montant au 31.12.2011	Variation
ORA	120 000	149 000	-29 000
Frais d'émission des ORA	-490	-589	99
Intérêts courus sur ORA	964	963	1
Dette financière brute	278 657	261 114	17 543
Titres à la juste valeur par résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-6 909	-41 927	35 018
<b>Endettement financier net</b>	<b>392 222</b>	<b>368 561</b>	<b>23 661</b>
<b>Endettement financier net (Hors ORA)</b>	<b>271 258</b>	<b>218 598</b>	<b>52 660</b>

15.3 Echéances des dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2012 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	31/12/2011 Avant prise en compte des instruments financiers
OSRA	120 000		20 000	100 000	149 000
Frais émission OSRA	-490				-589
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	964	964			963
<b>Total OSRA</b>	<b>120 474</b>	<b>964</b>	<b>20 000</b>	<b>100 000</b>	<b>149 374</b>
Emprunts à taux variable	235 370	24 209	197 031	14 130	191 031
Emprunts à taux fixe	37 601	2 673	10 855	24 073	61 133
Dette location financement	5 172	3 832	831	508	7 413
<b>Sous-total dettes Ets de crédit en principal</b>	<b>278 143</b>	<b>30 714</b>	<b>208 717</b>	<b>38 711</b>	<b>259 577</b>
Concours bancaires	95	95			40
Intérêts courus	1 938	1 938			1 940
Frais émission emprunts (a)	-1 519				-443
<b>Total dettes Ets de crédit</b>	<b>278 657</b>	<b>32 747</b>	<b>208 717</b>	<b>38 711</b>	<b>261 114</b>

(a) Les frais d'émission d'emprunt dont la charge est étalée sur la durée de l'emprunt sont classés en diminution du poste « Part long terme des dettes financières ». Ces frais ont fait l'objet d'un décaissement lors de la souscription et ne sont donc pas ventilés dans les échéances futures.

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 (Contrats de crédit-bail immobilier)

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

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 31/12/2012	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	5 459	987	946		3 525
Intérêts inclus dans redevances	287	172	115		

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	Soulte résiliation swaps	Variation des instruments de couverture en résultat et étalement résiliation swaps	Variation des instruments de couverture en capitaux propres	Juste valeur à la clôture
Etalement charge résiliation swaps				-521	521	
CAP valeur temps	18	1 341		-1 154		205
CAP valeur intrinsèque					14	14
<b>Total instruments de couverture de flux de trésorerie (actif)</b>	<b>18</b>	<b>1 341</b>		<b>-1 675</b>	<b>535</b>	<b>219</b>
Swaps de taux, payeur fixe	-12 593		9 604		-1 547	-4 536
Intérêts courus	-366	142				-225
<b>Total instruments de couverture de flux de trésorerie (passif)</b>	<b>-12 959</b>	<b>142</b>	<b>9 604</b>		<b>-1 547</b>	<b>-4 761</b>

La résiliation de plusieurs swaps de valeur négative sur le 1<sup>er</sup> semestre 2012 a généré une sortie de trésorerie immédiate de 9,6 millions d'euros. Cette soulte de résiliation a été enregistrée en charge pour un montant de 6,0 millions d'euros correspondant aux swaps spécifiques à la couverture des lignes de crédit remboursées par anticipation.

Pour couvrir les nouvelles lignes de crédit, le Groupe a souscrit des CAPs avec un strike de 1,5 % pour un montant notionnel de 100 millions d'euros et des swaps pour un montant notionnel de 65 millions d'euros. La prime versée pour les CAPs souscrits en 2012 est de 1,3 millions d'euros et la variation de la valeur temps a été inscrite en charge pour un montant de 1,1 million d'euros.

16.2 Ventilation endettement taux fixe / taux variable

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2012		Montant au 31.12.2011	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
<b>OSRA</b>		<b>119 509</b>		<b>148 410</b>
Lignes de crédit utilisées	1 888	215 806		191 031
Dettes hypothécaires	35 719	19 565	61 133	
Swap taux fixe contre variable et CAP	181 002	-181 002	187 847	-187 847
Dette location financement	3 587	1 585	5 598	1 815
<b>Dettes Ets de crédit</b>	<b>222 190</b>	<b>55 954</b>	<b>254 578</b>	<b>4 999</b>
<b>Total dettes Ets de crédit</b>	<b>278 143</b>		<b>259 577</b>	
<b>Total</b>	<b>397 652</b>		<b>407 987</b>	

Le montant total en principal restant dû des crédits bancaires au 31/12/2012 est de 273 millions d'euros (hors dette location financement). Ces crédits sont pour l'essentiel à taux variable (235,4 M€) et font l'objet d'une couverture de taux principalement sous la forme de CAPs pour un montant notionnel de 111,5 M€ et de swaps de taux fixe contre taux variable pour un montant notionnel de 69.5 M€.

Echéancier des instruments de couvertures

(En milliers d'euros)	Montant au 31/12/2012	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans
<b>Caps</b>	111 477	2 159	109 318	0
<b>Swaps taux fixe contre variable</b>	69 526	3 496	66 030	0
<b>Total</b>	181 003	5 655	175 348	0

Un contrat de swap de 25 M€ in fine a par ailleurs été signé en décembre 2012 couvrant une période de 5 ans à compter du 3 janvier 2013. Un deuxième swap in fine de 25 M€ a été signé également fin décembre 2012 avec un départ différé au 1<sup>er</sup> juin 2016 couvrant une période d'un an.

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), il subsiste une quotité négligeable 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 560 milliers d'euros sur le résultat net.

17. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2012	Montant au 31.12.2011	Variation périmètre	Augmentation
<b>Dépôts de garantie</b>	8 372	8 203	53	116

18. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Variation périmètre	Montant à la clôture
Provisions pour risques courants	200	52	-54	20	217
<b>Provisions risques et charges</b>	<b>200</b>	<b>52</b>	<b>-54</b>	<b>20</b>	<b>217</b>
Dont provisions utilisées			<b>-54</b>		
Dont provisions non utilisées					

La provision pour risques concerne principalement le coût de dépollution future d'un terrain (145 K€) et des indemnités transactionnelles relatives au personnel.

19. Dettes sur acquisition d'immobilisations

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2012	Montant au 31.12.2011
Dettes sur immobilisations	2 154	4 757

20. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2012	Montant au 31.12.2011
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 696	3 192
Dettes sociales	2 251	3 628
Autres dettes courantes	4 769	4 636
Produits constatés d'avance	705	942
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>11 420</b>	<b>12 398</b>

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 2012. 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.

31.12.2012	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	-515		-515		
Clients	5 191		5 191		
Placements					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 909	6 909			
Obligations remboursables en actions (OSRA)	120 474				120 474
Emprunts	278 657				278 657
Dépôts de garantie	8 372				8 372
Instruments financiers dérivés	4 761			4 761	
Dettes exit tax	79				79
Dettes sur immobilisations	2 154				2 154
Fournisseurs	3 696				3 696
Autres passifs courants	7 724				7 724

22. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Revenus VMP monétaires <3 mois	125	337
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	199	280
Produit de valorisation des instruments de couverture		
<b>Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie</b>	<b>324</b>	<b>617</b>
Intérêts sur ORA	-7 676	-7 801
Intérêts sur emprunts et découverts	-11 777	-11 550
Variation des instruments de couverture	-1 154	-86
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>-20 607</b>	<b>-19 437</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>-20 283</b>	<b>-18 820</b>

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.

23. Autres produits et charges financiers

La charge de 6,0 millions d'euros est liée à la soulte de résiliation des swaps de couverture (Cf. note 16).

24. Impôt sur les bénéfices

	31/12/2012	31/12/2011
Bénéfice avant impôts	10 383	80 901
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	-3 461	-26 967
Incidence des décalages		
Impôt secteur taxable SAGI	-9	-44
Impôt secteur taxable MT SELWIN	113	
Variation impôts différés MT SELWIN	-577	
Régime SIIC et incidence juste valeur non taxable	3 461	26 967
Reprise des impôts différés		277
Exit tax option SIIC par SAGI IE		-158
<b>Charge ou produit d'impôt</b>	<b>-473</b>	<b>75</b>

Les sociétés du Groupe, hors SAGI IE et MT SELWIN, 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 placée sous le régime SIIC depuis le 1er janvier 2011 n'a pas de charge d'impôt au titre de son activité locative. Elle exerce toutefois 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 de 40 K€.

25. Résultat par action

En nombre d'actions ou équivalent actions	Emission potentielle d'actions après exercice	Dilution selon la méthode du rachat d'actions après pondération
<b>Actions en capital</b>	<b>2 021 521</b>	<b>2 018 717</b>
Actions propres *	-94 199	-94 978
BSA 2010 **	1 174	0
OSRA 2006	187 969	187 969
OSRA 2010	909 088	909 088
Actions gratuites 2010***	4 088	4 088
Actions gratuites 2011 ***	13 240	13 240
Actions gratuites 2012 ****	6 000	6 000
<b>Nombre d'actions après exercice</b>	<b>3 048 881</b>	<b>3 044 123</b>

\* Nombre d'actions propres à la clôture (Colonne 2) et nombre moyen d'actions propres sur l'exercice.(Colonne 3)

\*\* L'exercice des BSA serait anti dilutif et en conséquence, les actions potentiellement émises ne sont pas retenues

\*\*\* Actions attribuées sans conditions de présence (idem en 2012)

\*\*\*\* Le nombre d'actions gratuites retenu dans le calcul de dilution correspond à la meilleure estimation, par le management de la réalisation des conditions de performance éventuellement attachées.

Calcul du résultat par action	31/12/2012	31/12/2011
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	9 910	80 976
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (a)	2 018 717	1 921 896
Nombre moyen pondéré d'actions auto-détenues (b)	-94 978	-49 657
<b>Nombre moyen pondéré d'actions retenues (a-b)</b>	<b>1 923 738</b>	<b>1 872 239</b>
<b>Résultat par action (en euros)</b>	<b>5,15</b>	<b>43,25</b>

Calcul du résultat dilué par action au 31 décembre 2012	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'€)	9 910	9 910	2 018 717	2 018 717	4,91
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	9 910	-94 978	1 923 738	5,15
Actions dilutives au titre de l'exercice des BSA 2010	0	9 910	0	1 923 738	5,15
Actions gratuites dilutives	0	9 910	23 328	1 947 066	5,09
OSRA dilutives (hors intérêts des OSRA*)	7 676	17 586	1 097 057	3 044 123	<b>5,78</b>

\*Le remboursement des OSRA en actions conduisent à l'émission de 1 097 057 actions nouvelles et au non-paiement des intérêts sur OSRA du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2012 (7,6 M€).

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	<b>28,49</b>

## 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)	31/12/2012	31/12/2011
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6 909	41 927
Concours bancaires et intérêts courus	-95	-40
<b>Trésorerie du tableau des flux de trésorerie</b>	<b>6 814</b>	<b>41 887</b>

Commentaires sur le tableau des flux de trésorerie :

La ligne "gains et pertes liés aux variations de juste valeur" comprend les variations de juste valeur des immeubles (-1.218 K€) et la variation de la valeur temps des CAP (-1.661 K€).

La ligne "charges calculées" est relative à la quote-part de charges rattachable à l'exercice liée aux attributions d'actions gratuites (-2.408 K€)

La ligne "résultat sur cessions d'actifs" comprend la plus-value de cession des immeubles (831 K€) et la moins-value de cession des SWAP (-5.958 k€).

La ligne "acquisition d'immobilisations" concerne principalement les coûts de construction (11.626 K€), les acquisitions d'immeubles (22.697 K€) et les dépenses postérieures aux acquisitions capitalisées (4.832 K€).

La ligne "cession d'immobilisations" comporte le prix de cession des immeubles (34.683 K€) majoré d'une créance résiduelle sur les cessions d'immeubles en 2011 (5.606 K€), soit un montant encaissé de 40.289 K€.

La ligne "Autres flux liés aux opérations de financement" représente la somme de la prime payée pour les nouveaux CAP (1.341 K€), le coût du débouclage des SWAPS (9.604 K€) et une avance de trésorerie à PHRV en application de la convention de gestion de la trésorerie (6.000 K€) soit un montant total de 16.944 K€.

## 27. Evènements postérieurs à la clôture

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2013, Foncière Paris France s'est portée acquéreur auprès de PHRV d'un bloc de titres Eurosic (4,61% du capital) au prix de 32€ par action.

Ce prix correspond sensiblement au cours de bourse d'Eurosic de la majeure partie de l'année 2012 et de début 2013. Il représente une décote de 9,8% par rapport au dernier ANR connu (35,47€/par action au 31 décembre 2012). Cet investissement qui s'élève à 33,7 M€ a été financé par tirage de lignes de crédits existantes et non utilisées.

Compte tenu de la communauté d'Administrateur entre PHRV et Foncière Paris France, cette opération, bien que conclue à des conditions normales et pouvant être considérée comme courante, a été placée sous le régime des conventions réglementées. Elle a préalablement été autorisée par les Conseils d'administration des deux sociétés.

## 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 699,1 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%	-14,0	-14,0	-3,2%	0,7%	37,7%
-5%	-35,0	-35,0	-7,9%	1,9%	38,9%

### - 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 52,3 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%	-1,0	-0,1%	7,3%	-0,1%	6,9%
-5%	-2,6	-0,4%	7,1%	-0,4%	6,6%

### - 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%
2013	2,95%	3,18%	3,23%	3,26%
2014	2,99%	3,24%	3,29%	3,33%
2015	2,89%	3,05%	2,95%	2,84%
2016	2,96%	3,17%	3,22%	3,27%

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 31/12/2012	Impact sur le cours de bourse (en €)	Impact sur capitaux propres (en M€)
-5%	-5,6	0,0
-10%	-11,2	0,0

29. Engagements hors bilan et sûretés réelles

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
<b>Engagements reçus :</b>		
Lignes de crédits reçues non utilisées	68 000	17 600
Avals et cautions reçus		
Autres engagements reçus (swaps et caps)	231 003	
<b>Total engagements actif</b>	<b>299 003</b>	<b>17 600</b>
<b>Engagements donnés :</b>		
Hypothèques et nantissements consentis	55 284	61 133
Avals et cautions, garanties donnés		
Engagements d'acquisition d'immeubles de placement		
Commandes de réparation et d'entretien		
Engagements d'achats de titres		
Engagements de ventes de titres		
Autres engagements donnés (swaps)	119 526	
<b>Total engagements passif</b>	<b>174 810</b>	<b>61 133</b>

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

- 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.

- La société a donné en garantie du contrat de crédit-bail concernant l'actif immobilier « Rez de Pereire », un nantissement de la promesse d'achat. En garantie des contrats de crédits-bails « Rez de Pereire » et « Le Sérience » la société a consenti une délégation de loyers des contrats de sous location signés sur ces actifs.

- 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 (2 immeubles concernés).

### 30. Rémunération des mandataires sociaux

La rémunération des mandataires sociaux au cours de l'exercice 2012 se présente comme suit :

<b>Avantages dirigeants (En milliers d'euros)</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Rémunération brute	286	598
Rémunération variable	0	240
Prime d'intéressement		
Paiement en actions (actions gratuites mandataires)	639	315
<b>Rémunération globale</b>	<b>925</b>	<b>1153</b>

L'assemblée générale des actionnaires a voté l'attribution de 80 000 € sous forme de jetons de présence au titre de l'exercice 2012.

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

<b>Effectifs</b>	<b>Cadres</b>	<b>Non cadres</b>	<b>Total</b>
Total des effectifs	21	5	<b>26</b>

La société comprend vingt-six salariés à la clôture de l'exercice et cinq mandataires sociaux.

Dans le cadre du Droit Individuel à la Formation, les salariés avaient acquis au 31 décembre 2012, 2 508 heures incluant les droits de la SAGI IE.

## B. Comptes sociaux de Foncière Paris France

### Bilan au 31 décembre 2012

En euros

#### ACTIF

	Valeur brute	Amort. / dépréciation	Valeur nette 31/12/2012	Valeur nette 31/12/2011
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Concessions, brevets, licences, ...	257 676	152 366	105 310	69 389
Droits au bail	49 642 079	71 057	49 571 022	51 388 612
Autres immobilisations incorporelles	889 404	62 659	826 745	854 134
<b>Total Immobilisations incorporelles</b>	<b>50 789 159</b>	<b>286 082</b>	<b>50 503 077</b>	<b>52 312 135</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	96 760 578	6 478 549	90 282 029	77 936 224
Constructions	166 902 896	53 167 936	113 734 960	113 461 046
Autres immobilisations corporelles	347 724	179 719	168 005	153 164
Immobilisations corporelles en cours	441 897		441 897	157 026
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>264 453 095</b>	<b>59 826 203</b>	<b>204 626 891</b>	<b>191 707 461</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations	128 532 547	0	128 532 547	105 676 455
Créances rattachées à des participations	139 864 664		139 864 664	116 816 065
Autres immobilisations financières	134 432		134 432	131 304
<b>Total Immobilisations financières</b>	<b>268 531 644</b>	<b>0</b>	<b>268 531 644</b>	<b>222 623 824</b>
<b>TOTAL Immobilisations</b>	<b>583 773 897</b>	<b>60 112 286</b>	<b>523 661 611</b>	<b>466 643 419</b>
Avances et acomptes versés	0		0	0
Clients	3 260 719	890 509	2 370 210	1 458 233
Autres créances	7 974 060		7 974 060	7 360 007
Valeurs mobilières de placement	9 338 784		9 338 784	34 753 879
Disponibilités	2 314 442		2 314 442	1 169 767
Charges constatées d'avance	5 022 168		5 022 168	315 183
<b>TOTAL</b>	<b>27 910 174</b>	<b>890 509</b>	<b>27 019 664</b>	<b>45 057 069</b>
Charges à répartir	1 909 237		1 909 237	912 128
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>613 593 308</b>	<b>61 002 795</b>	<b>552 590 513</b>	<b>512 612 616</b>

#### PASSIF

	31/12/2012	31/12/2011
Capital	101 076 050	87 301 150
Primes d'émission, de fusion, ...	85 127 296	77 224 907
Ecart de réévaluation	14 727 263	15 888 618
Réserve légale	2 363 138	1 662 299
Autres réserves	5 350 859	10 802 222
Report à nouveau	1 309 199	18 459
Résultat de l'exercice	10 172 792	14 016 779
Amortissements dérogatoires	3 000 775	2 833 673
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>223 127 371</b>	<b>209 748 107</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>119 999 582</b>	<b>148 999 540</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>145 464</b>	<b>145 464</b>
<b>Dettes</b>		
Intérêts courus sur ORA	964 496	963 432
Emprunts et dettes auprès d'éts de crédit	199 845 742	142 128 851
Emprunts et dettes financières diverses	3 502 741	3 543 586
Avances et acomptes reçus	530 040	1 417 806
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 842 008	3 193 470
Dettes fiscales et sociales	954 371	1 825 853
Autres dettes	601 813	572 975
Produits constatés d'avance	76 884	73 533
<b>TOTAL Dettes</b>	<b>209 318 097</b>	<b>153 719 505</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>552 590 513</b>	<b>512 612 616</b>

## II - Compte de résultat 2012

<b>Compte de Résultat</b>			
du 1er janvier au 31 décembre 2012			
<i>En euros</i>			
	2012	Proforma 2011	2011
<b>Produits d'exploitation</b>			
Prestations de services (Loyers)	22 993 933	23 575 434	23 575 434
Franchises de loyers	333 584	-4 231	-4 231
Charges locatives refacturées	7 437 608	7 356 281	
Transferts de charges et Reprises de provisions d'exploitation	3 259	279 357	7 189 604
Régul Charges sur ex/antérieur	-232 700	-296 292	
Reprises de dépréciations	1 136 177	3 554 342	3 554 342
Autres produits	2 009 048	1 737 523	1 887 265
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>33 680 909</b>	<b>36 202 414</b>	<b>36 202 414</b>
<b>Charges d'exploitation</b>			
Charges locatives récupérables	7 437 608	7 356 281	
Charges locatives non récupérables	2 236 442	2 396 926	
Autres achats et charges externes	3 239 801	3 378 161	11 282 020
Redevances Crédit Bail	1 829 658	1 845 139	
Impôts et taxes	177 223	182 840	3 877 327
Charges du personnel	2 611 146	3 016 179	3 016 179
Autres charges	109 762	117 393	117 393
Dotations aux amortissements	8 340 740	9 072 899	9 291 786
Dotations aux dépréciations	1 808 516	68 829	68 829
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>27 790 897</b>	<b>27 434 647</b>	<b>27 653 534</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>5 890 012</b>	<b>8 767 767</b>	<b>8 548 880</b>
<b>Produits financiers</b>			
Produits sur titres de participations	25 461 682	19 272 577	19 272 577
Revenus des créances rattachées	703 960	610 718	610 718
Autres produits financiers	0		
Revenus des valeurs mobilières de placement	129 650	255 637	255 637
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	77 696	353 348	353 348
Transferts de charges et Reprises de provisions financières		68 491	68 491
<b>Total des produits financiers</b>	<b>26 372 988</b>	<b>20 560 771</b>	<b>20 560 771</b>
<b>Charges financières</b>			
Intérêts des ORA	7 675 849	7 801 117	7 801 117
Intérêts et charges assimilées	8 044 621	8 191 586	7 972 699
Débouclage Instruments de couverture	6 479 214		
Charges sur titres de participations	1 402 808		
<b>Total des charges financières</b>	<b>23 602 493</b>	<b>15 992 703</b>	<b>15 773 816</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>2 770 495</b>	<b>4 568 068</b>	<b>4 786 955</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>8 660 507</b>	<b>13 335 835</b>	<b>13 335 835</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	8 759 298	5 442 962	5 442 962
<b>Charges exceptionnelles</b>	7 247 013	4 762 019	4 762 019
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>1 512 285</b>	<b>680 943</b>	<b>680 943</b>
<b>Impôt sur les bénéfices</b>			
<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>10 172 792</b>	<b>14 016 779</b>	<b>14 016 779</b>

## ANNEXE COMPTABLE

*Les documents comptables arrêtés au 31 décembre 2012 dont le total de bilan s'établit à 552 590 513,10 € et le résultat net comptable à 10 172 792,01 € 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 court du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2012.*

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

### I – Faits caractéristiques de la période

En janvier 2012, la société a procédé à la conversion en actions de 272 556 OSRA, émises en 2006, représentant 13,6 M€ de valeur nominale.

A la suite de l'OPA dont la société a fait l'objet, une ligne de crédit syndiquée de 62,5 M€, a été remboursée par anticipation en juin 2012 par la mise en place d'un financement bancaire d'une durée de 5 ans in fine d'un montant notionnel de 130 M€.

La société a dans le cadre de sa restructuration financière débouclé 3 contrats de swap pour un montant de 9,6 M€, dont 6,5 M€ ont été comptabilisés en charges.

En septembre 2012 la société a acheté puis annulé 400 000 BSA 2005 représentant 9,6 M€. Elle a également acheté puis annulé la quasi-totalité des 1 689 687 BSA 2010 pour une valeur de 1,8 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.

Pour améliorer la compréhension des états financiers, il a été choisi de décomposer les charges d'exploitation de façon plus détaillée afin d'isoler les charges liées à l'exploitation des immeubles de placement et celles liées aux frais généraux de la société. Cette nouvelle présentation permet de distinguer les charges locatives refacturables aux locataires, de celles non refacturables, ainsi que la charge liée aux redevances de crédit-bail.

Afin de permettre la comparabilité des exercices, des comptes proforma de l'exercice 2011 ont été établis.

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

##### A – Immobilisations incorporelles

- Les immobilisations incorporelles correspondent : D'une part à des contrats de crédit-bail immobilier qui 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.
- D'autre part à des licences de logiciels informatiques généralement amorties linéairement sur une durée de 12 mois.

##### 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 dans l'acte ou suivant une approche économique permettant d'en établir la valeur, cette valeur étant déterminée suivant l'approche par composant.

Les amortissements sont dotés sur un plan d'amortissement linéaire, suivant la durée d'usure des composants. La société les a regroupés autour de 4 catégories :

- 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 50 ans
- façades, étanchéité, menuiseries extérieures, etc. : de 5 à 35 ans
- installations générales techniques, etc : de 10 à 25 ans
- agencements, aménagements, etc. : de 7 à 15 ans

#### Changement d'estimation en 2012

En 2012, à la suite d'un audit technique des immeubles du patrimoine, la société a, dans le cadre d'un changement d'appréciation des durées d'amortissements de certains composants, (gros œuvre, façade étanchéité et installations techniques) modifié le plan d'amortissement de certains immeubles. L'impact de ce changement d'appréciation conduit sur l'exercice 2012 à une diminution des dotations comptabilisées de - 0,5 M€. Les dotations comptabilisées pour l'exercice 2012 s'établissent donc à 8,1 M€, alors qu'elles se seraient élevées à 8,6 M€ selon la méthode précédente.

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

Les immeubles de placement de la société sont évalués semestriellement par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière. 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 leur évaluation, même en cas de cession à une date proche de 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 d'utilité 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 représentent la valeur des travaux de construction des immeubles en cours de réalisation mais non encore achevés ou d'autres opérations de développement de la société.

#### **C – Titres de participation**

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

La société incorpore les frais d'acquisition des titres de participation dans le coût des immobilisations financières.

Les résultats réalisés au 31 décembre par les SCI filiales, non soumises à l'IS, font l'objet d'une remontée automatique aux associés sur le même exercice.

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

Cette valeur économique est appréciée en tenant compte de la valeur de marché des actifs immobiliers de la filiale immobilière 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 à leur valeur nominale et peuvent faire l'objet le cas échéant d'une dépréciation.

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

Elles sont acquises dans un but de placement de la trésorerie disponible. Les disponibilités sont généralement placées sur des SICAV de trésorerie, obligations, FCP de trésorerie 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 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 (OSRA)**

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 dette, s'agissant de montants à payer aux détenteurs des OSRA.

#### **H – Provisions**

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation probable de la société, résultant d'événements passés, d'avoir à supporter une charge, sans contrepartie au moins équivalente, et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Les risques identifiés de toute nature, 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 sont 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 caps permettant de limiter le risque lié à une hausse de taux variable au-delà d'un taux défini contractuellement (strike). Les swaps ne sont pas comptabilisés au bilan mais sont décrits en engagements hors bilan. Les primes d'acquisition des caps sont inscrites en charges constatées d'avance au bilan afin d'étaler la charge sur la durée de vie des caps. Les gains et les pertes de l'exercice sur ces instruments financiers sont comptabilisés dans le 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 de son patrimoine immobilier sont comptabilisées en charges de l'exercice.

La refacturation de ces charges aux locataires est comptabilisée dans le poste « charges refacturées »

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

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	145 393	112 282	0	257 675
- Mali de fusion	819 496	0	32 905	786 590
- Droit au bail	51 419 545	1 200 591	2 978 057	49 642 079
- Autres immobilisations incorporelles	84 011	18 803	0	102 814
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>52 468 445</b>	<b>1 331 677</b>	<b>3 010 962</b>	<b>50 789 159</b>

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

Sociétés à l'origine	Montant	Affectation extra-comptable				
		Terrain	Constructions			
			Structure, Gros œuvre	Façades, étanchéités	Installations techniques	Agencements, Aménagements
SCI Consortium Linois	786 590	0	353 966	117 989	196 648	117 989
<b>TOTAL</b>	<b>786 590</b>	<b>0</b>	<b>353 966</b>	<b>117 989</b>	<b>196 648</b>	<b>117 989</b>

La rubrique « droit au bail » (49,6 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 0,5 M€ qui ont été portées au passif du bilan.

En 2012, FPF a choisi de lever l'option d'achat d'un crédit-bail (pour 0,8 M€), afin de pouvoir céder l'immeuble sur l'exercice. Ainsi les amortissements dérogatoires dotés sur l'exercice pour cet actif ont été repris à fin 2012. A noter que le prix de levée de l'option a été comptabilisé en charges exceptionnelles dans la VNC de sortie de l'immeuble.

	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	76 005	76 361	0	152 366
- Droit au bail	30 933	40 124		71 057
- Autres immobilisations incorporelles	49 372	13 287		62 659
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>156 310</b>	<b>129 772</b>	<b>0</b>	<b>286 082</b>

### Immobilisations corporelles

	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
<b>Immobilisations corporelles</b>				
<b>Terrain</b>	83 742 434	14 997 474	1 979 331	96 760 577
<b>Constructions</b>				
- structure, gros œuvre	70 907 517	3 850 000	2 353 328	72 404 188
- façades, étanchéité, etc.	27 736 182	2 932 712	573 665	30 095 228
- installations générales techniques	35 529 304	2 064 982	490 388	37 103 898
- agencements, aménagements	26 291 078	1 615 559	607 054	27 299 582
<b>Autres immobilisations corporelles</b>				
- installations générales	168 868	91 025	168 868	91 025
- matériel de bureau et informatique	154 935	42 586		197 522
- mobilier	59 177			59 177
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>	157 026	3 083 092	2 798 220	441 897
<b>TOTAL</b>	<b>244 746 520</b>	<b>28 677 430</b>	<b>8 970 855</b>	<b>264 453 094</b>

	Montant des amortissements et dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Sorties de l'exercice	Montant des amortissements et dépréciations à la fin de l'exercice
<b>Immobilisations corporelles</b>				
<b>Terrains</b>	5 806 210	1 808 516	1 136 177	6 478 549
<b>Constructions</b>				
- structure, gros œuvre	14 029 293	2 004 432	1 043 249	14 990 476
- façades, étanchéité, etc.	7 503 272	1 296 505	288 679	8 511 429
- installations générales techniques	12 682 841	2 064 061	229 620	14 517 044
- agencements, aménagements	12 787 627	2 747 755	386 303	15 148 986
<b>Autres immobilisations corporelles</b>				
- installations générales	110 490	22 907	128 009	5 387
- matériel de bureau et informatique	90 914	49 072		139 986
- mobilier	28 412	5 934		34 346
<b>TOTAL</b>	<b>53 039 059</b>	<b>9 999 181</b>	<b>3 212 037</b>	<b>59 826 203</b>

Les variations des postes Terrain et Constructions correspondent à l'acquisition d'un immeuble d'une valeur de 22,7 M€ et à la cession de 3 actifs pour une valeur totale de 6,7 M€.

L'expertise du patrimoine au 31 décembre 2012 a donné lieu, d'une part, à la dotation de dépréciations sur certains actifs pour un montant de 1,8 M€ et d'autre part à la reprise de dépréciations pour un montant de 1,1 M€.

### Immobilisations financières

	Valeur brute au début de l'exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice
Participations	105 676 454	23 762 446	906 354	128 532 547
Créances rattachées	116 816 065	100 958 265	77 909 666	139 864 664
Autres immobilisations financières	131 304	3 128		134 432
<b>TOTAL</b>	<b>222 623 824</b>	<b>124 723 839</b>	<b>78 816 020</b>	<b>268 531 643</b>

Les variations du poste Participation correspondent à l'acquisition de la SAS MT SELWIN pour un montant de 23,8 M€ et à la disparition de 3 filiales qui ont fait l'objet d'une dissolution sans liquidation par transmission universelle de patrimoine au profit de la société.

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

Les autres immobilisations financières sont principalement constituées par un dépôt de garantie et des fonds de roulement versés aux administrateurs de biens.

**Tableau des créances**

	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an
Clients et créances rattachées	3 260 719	3 260 719	
Autres créances	8 112 479	8 112 479	0
Charges constatées d'avance	5 022 168	1 985 118	3 037 050
<b>TOTAL</b>	<b>16 395 366</b>	<b>13 358 316</b>	<b>3 037 050</b>

**Clients et comptes rattachés : 3,3 M€**

Les créances clients d'un montant de 3,3 M€ correspondent en partie à des factures à établir pour 1,5 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 : 8 M€**

Toutes les créances de la société sont à moins d'un an. L'essentiel de ce poste est constitué par un compte courant d'associé à hauteur de 6 M€ et par de la TVA récupérable pour 1 M€.

**Produits à recevoir**

Néant.

**Valeurs mobilières de placement et créances assimilées**

Les valeurs mobilières de placement correspondent principalement aux actions propres de la société (9,5 M€). Dans le cadre de son contrat de liquidité, la société a acheté au cours de l'exercice 2 857 de ses propres titres pour un coût moyen de 107,43 € et a vendu 2 771 titres au coût moyen de 108,68 €. La société détenait 94 199 de ses propres actions au 31 décembre 2012.

**Charges constatées d'avances : 5 M€**

Les charges constatées d'avance correspondent principalement :

- à la soulte résiduelle d'un contrat de swap débouclé au cours de l'exercice pour 3,1M€,
- aux primes d'achat de caps pour 1,1 M€,
- à la partie calculée prorata temporis de charges d'exploitation comptabilisées et relative à des périodes postérieures au 31 décembre 2012 pour 0,8 M€.

**Charges à répartir.**

Les charges à répartir (1,9 M€) correspondent aux frais d'émission d'emprunts, qui sont amortis sur la durée des emprunts auxquels ils se rattachent.

**2 - Les comptes de passif**

**Capital**

Au 31 décembre 2012, le capital de la société d'un total de 101 076 050 €, se compose de 2.021.521 actions de 50 € de valeur nominale chacune.

**Variation des capitaux propres**

<b>Capitaux propres au 31 décembre 2011</b>	<b>209 748 107</b>
- Augmentation de capital social	13 774 900
- Variation de la Prime d'émission	7 982 389
- Affectation du résultat 2011	-14 016 779
- Réserve légale	700 839
- Annulation BSA	-80 000
- Reprise sur Ecart de réévaluation	-1 161 355
- Réserve indisponible OSRA	-2 521 143
- Réserve indisponible BSA	-4 091 575
- Réserve disponible	1 161 355
- Variation du Report à nouveau	1 290 740
- Amortissements dérogatoires	167 102
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2012 avant résultat de la période</b>	<b>212 954 579</b>
- Résultat au 31 décembre 2012	10 172 792
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2012 avant résultat de la période</b>	<b>223 127 371</b>

La société a versé en 2012, au titre de l'exercice 2011 un dividende d'un montant total de 12 027 988 € soit un coupon de 6,25 € par action.

**Autres fonds propres**

**Emprunt obligataire subordonné remboursable en actions 2006 (OSRA 2006)**

La société a émis des OSRA le 6 février 2006 souscrites 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 restait 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 31 décembre 2012, 187 969 OSRA demeurent en circulation pour un montant global de 20 M€.

Les intérêts courus non échus sur ces OSRA s'élèvent à 0,8 M€ au 31 décembre 2012 et ont été calculés sur la base d'un dividende prévisionnel de 6,25 € par action.

**Emprunt obligataire subordonné remboursable en actions 2010 (OSRA 2010)**

La société a émis des OSRA le 23 décembre 2010 souscrites par 13 investisseurs pour un montant de 100M€. L'émission a porté sur un total de 909 088 OSRA au prix de 110 €. Elles 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 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 des OSRA est le 23 décembre 2017 au plus tôt et le 23 décembre 2020 au plus tard.

Les intérêts courus non échus sur ces OSRA s'élèvent à 0,2 M€ au 31 décembre 2012.

**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 : 199,8 M€**

La société a effectué 132 M€ de nouveaux tirages bancaires et a remboursé 92,1 M€ au cours de l'exercice.

Le capital restant dû de ces crédits au 31 décembre 2012 est de 199,3 M€. Ces crédits sont à taux variable et ont fait l'objet par la société d'une couverture de taux sous la forme de swaps de taux fixe contre taux variable et de caps. Les intérêts courus de ces crédits au 31 décembre 2012 sont de 0,5 M€.

**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 0,5 M€ correspondent à des règlements de locataires du 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

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

Les dettes et charges à payer comprennent notamment des dettes fournisseurs pour 1,2 M€, des avoirs à établir à des locataires à titre de régularisation de charges pour 0,4 M€ et des dettes fiscales et sociales pour 1 M€. Ces dernières correspondent principalement à de la TVA pour 0,5 M€ et aux cotisations sociales du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 pour 0,2 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 décembre 2012.

**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	964 496	964 496		
Emprunts et dettes auprès d'éts de crédit	199 845 742	22 929 481	176 916 261	0
Emprunts et dettes financières divers	3 502 741	574 528	1 686 875	1 241 338
Avances et acomptes rattachés	530 040	530 040		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 842 008	2 842 008		
Dettes fiscales et sociales	954 371	954 371		
Autres dettes	601 813	601 813		
Produits constatés d'avance	76 884	76 884		
<b>TOTAL</b>	<b>209 318 095</b>	<b>29 473 621</b>	<b>178 603 136</b>	<b>1 241 338</b>

**Charges à payer**

Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	506 144
Intérêts courus non échus sur emprunts obligataires	964 496
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 612 665
Dettes fiscales et sociales	319 935
<b>TOTAL</b>	<b>3 403 240</b>

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 2012.

**3 - Notes sur le compte de résultat**

**Chiffre d'affaires**

Les loyers facturés par FPF au titre des immeubles détenus directement représentent 23,3 M€ pour l'exercice 2012.

**Charges locatives refacturées**

Le montant des charges locatives refacturées aux locataires s'élève à 7,4 M€.

**Reprise de dépréciations**

Les reprises de dépréciations de l'exercice s'élèvent à 1,1 M€.

**Autres produits**

Les autres produits correspondent au coût de travaux de remise en état refacturé lors du départ de locataires pour un montant de 0,7 M€ et à la convention de gestion signée entre FPF et sa filiale SAGI IE pour 1,3 M€.

**Charges locatives récupérables et non récupérables**

Le poste « charges locatives » s'élève à 9,7 M€. Il concerne les charges locatives liées au patrimoine pour 6 M€ et les impôts et taxes pour 3,7 M€ qui correspondent à la taxe sur les bureaux et à la taxe foncière.

**Charges d'exploitation**

Le poste « Autres achats et charges externes » s'élève à 3,3 M€ et correspond principalement aux dépenses engagées pour la gestion de la société.

Les charges de personnel s'élèvent à 2,6 M€, en ce compris les charges sociales.

Les impôts et taxes s'élèvent pour l'exercice à 0,2 M€ et correspondent essentiellement à la CVAE et à la Contribution sociale de solidarité.

**Produits financiers et charges financières**

Les produits financiers s'élèvent à 26,4 M€. Ils sont constitués pour l'essentiel par la rémunération des placements de trésorerie pour 0,2 M€, des intérêts des avances en compte courant d'associé pour 0,7 M€, des résultats positifs des SCI filiales pour 8 M€ et de la perception des dividendes des filiales MAISON COMMUNE, SAGI IE et MT SELWIN pour 17,5 M€.

Les charges financières s'élèvent à 23,6 M€. Elles correspondent aux intérêts des OSRA 2006 pour 1,2 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 8 M€.

#### **Produits exceptionnels et charges exceptionnelles**

Les produits exceptionnels de 8,8 M€ correspondent au prix de cession des immeubles « La Rachée », « Cités » et « Décime » pour 8,4 M€ ainsi qu'à une reprise d'amortissements dérogatoires de 0,4 M€ concernant l'opération « Décime ».

Les charges exceptionnelles de 7,2 M€ sont constituées pour 0,5 M€ par des dotations aux amortissements dérogatoires pratiqués sur les immobilisations incorporelles et pour 6,7 M€ par la valeur de sortie des immeubles « La Rachée », « Cités » et « Décime ».

#### **4 - Autres informations**

##### **- effectif salarial**

Au 31 décembre 2012, la société comprend 18 personnes, dont cinq mandataires sociaux et treize salariés.

##### **- 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 2012 1 168,50 heures.

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

La rémunération brute des mandataires sociaux s'élève à 248 750 €.

Les jetons de présence s'établissent à 80 000 € au titre de l'exercice 2012.

##### **- 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 1<sup>er</sup> avril 2006 pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Au titre de 2012 en application du régime SIIC aucun impôt n'a été constaté dans les comptes.

##### **- entreprises liées**

La société dispose généralement d'avances en compte courant d'associé vis-à-vis de ses filiales. Ces avances ne sont pas rémunérées s'agissant des SCI détenues intégralement par PPF, à l'exception de la SCI Studios du Lendit 1 pour laquelle les avances sont rémunérées au taux de 3,99 % pour la durée des travaux de construction de ses immeubles.

L'avance d'associé à la SARL Maison Commune a donné lieu à une rémunération basée sur un taux pour 2012 de 3,45 %.

L'avance d'associé à la SAS SAGI IE a donné lieu à une rémunération basée sur un taux pour 2012 de 3,25 %.

L'avance d'associé à la SAS MT SELWIN a donné lieu à une rémunération basée sur un taux pour 2012 de 3,63 %.

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

La valeur de liquidation (hors droits) retenue par les experts pour les 43 actifs détenus directement ou indirectement au 31 décembre 2012 s'établit à 699,1 M€.

**- honoraires des commissaires aux comptes**

	MAZARS				DELOITTE				PRICEWATERHOUSECOOPERS			
	Exercice 2012		Exercice 2011		Exercice 2012		Exercice 2011		Exercice 2012		Exercice 2011	
	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%
<b>Audit</b>												
* Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés												
. Emetteur	84 400	76%	82 700	74%	84 400	89%	82 700	83%			N/A	N/A
. Filiales intégrées globalement	12 000	11%	12 000	11%					12 000	65%		
* Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes												
. Emetteur	10 000	9%	16 600	15%	10 000	11%	16 600	17%			N/A	N/A
. Filiales intégrées globalement	4 000	4%							6 570	35%		
<b>Sous total</b>	<b>110 400</b>	<b>100%</b>	<b>111 300</b>	<b>100%</b>	<b>94 400</b>	<b>100%</b>	<b>99 300</b>	<b>100%</b>	<b>18 570</b>	<b>100%</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>												
* Juridique, fiscal, social												
* Autres (à indiquer si sup. 10% aux honoraires d'audit)												
<b>Sous total</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>			
<b>Total</b>	<b>110 400</b>	<b>100%</b>	<b>111 300</b>	<b>100%</b>	<b>94 400</b>	<b>100%</b>	<b>99 300</b>	<b>100%</b>	<b>18 570</b>	<b>100%</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>

Il s'agit des prestations effectuées au titre de l'exercice comptable qui sont passées en charge du compte de résultat.

**- évènements postérieurs à la clôture de l'exercice**

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2013, Foncière Paris France s'est portée acquéreur auprès de PHRV d'un bloc de titres Eurosic (4,61% du capital) au prix de 32€ par action.

Ce prix correspond sensiblement au cours de bourse d'Eurosic de la majeure partie de l'année 2012 et de début 2013. Il représente une décote de 7,2% par rapport au dernier ANR connu (34,48€ par action au 30 juin 2012). Cet investissement qui s'élève à 33,7 M€ a été financé par tirage de lignes de crédits existantes et non utilisées.

Compte tenu de la communauté d'Administrateur entre PHRV et Foncière Paris France, cette opération, bien que conclue à des conditions normales et pouvant être considérée comme courante, a été placée sous le régime des conventions réglementées. Elle a préalablement été autorisée par les Conseils d'administration des deux sociétés.

**- engagements hors bilan**

Engagements réciproques :

La société utilise des instruments dérivés pour couvrir son exposition aux fluctuations à la hausse des taux d'intérêt. La société a conclu onze swaps de taux d'intérêt et sept caps. Ces swaps et caps décrits au paragraphe « emprunts bancaires » permettent de limiter l'impact d'une hausse des taux d'intérêt sur les charges financières liées aux emprunts à taux variable. Pour les swaps, la société paie un taux d'intérêt fixe précisé ci-dessous et reçoit le taux de l'Euribor 3 mois, calculé sur le montant du principal couvert.

Le montant notionnel de ces instruments de couverture est de 163 M€ au 31 décembre 2012.

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.

- La société dispose au 31 décembre 2012 de 68 M€ de lignes de crédit confirmées non tirées.

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 loyer des contrats de sous-location signés sur cet actif. Le montant du capital restant dû au 31 décembre 2012 de ce contrat de crédit-bail est de 3,6 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 Sérénice », un nantissement portant sur la créance des loyers des sous-locations. Le montant du capital restant dû au 31 décembre 2012 de ce contrat de crédit-bail est de 1,6 M€.

Le montant des redevances payées par la société sur l'exercice 2012 au titre des crédits-baux est de 1,8 M€. Le montant des redevances restant à payer est de 1,9 M€, dont 1 M€ à moins d'un an et 0,9 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 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 2012 au titre de ces crédits est de 1,5 M€.

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

- La société avait émis, en 2005, 400 000 BSA qui ont été attribués aux mandataires sociaux et à des tiers. Ces BSA permettaient 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 situait entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2013. Ces BSA ont fait l'objet d'un rachat intégral par la société au cours de l'exercice et ont été annulés par imputation sur la prime d'émission.

- La société avait 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. 1 689 687 BSA ont été rachetés et annulés par imputation sur les capitaux propres. Il restait au 31 décembre 2012 11 741 BSA en circulation.

- La société a attribué, en 2012, 6 000 actions gratuites au profit des mandataires sociaux.

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 28 mars 2012.

**- Comptes consolidés**

La société présente au 31 décembre 2012 des comptes consolidés en normes IFRS. Toutes les filiales de la société sont consolidées suivant la méthode de l'intégration globale.

- Tableau des flux de trésorerie

	En milliers d'Euros	
	31/12/2012	31/12/2011
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</b>		
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net de la société	10 172,8	14 016,8
Elimination des charges et des produits sans incidence sur le trésorerie ou non liés à l'activité :		
> Amortissements	8 487,5	9 803,0
> Provisions	1 344,8	-3 749,5
Variation du besoin de fond de roulement lié à l'activité	-8 330,8	-8 650,2
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>	<b>11 674,3</b>	<b>11 420,0</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'Immobilisations	-26 813,7	-3 152,4
VNC des immobilisations cédés	6 710,5	4 080,3
Variation des immobilisations financières	-45 907,8	-22 610,6
Charges à répartir N	-1 649,2	
indemnité d'immobilisation sur acquisition d'actif		
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-67 660,2</b>	<b>-21 682,7</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-12 026,2	-9 724,3
Réduction de capital en numéraire	0,0	0,0
Augmentation de Capital en numéraire	0,5	327,4
Emission de bsa (annulation)	-11 413,7	
Conversion d'OSRA-Remboursement Reserves indisponibles	-2 521,1	
Emission d'OSRA (partie non libérée)	0,0	0,0
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>31 715,4</b>	<b>-23 374,8</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>-24 270,5</b>	<b>-33 637,5</b>
Trésorerie d'ouverture	35 923,6	69 561,1
Trésorerie de clôture	11 653,2	35 923,6
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>-24 270,5</b>	<b>-33 637,5</b>

- Tableau des filiales et participations

Participations	SARL Maison Commune	SCI 19 Leblanc	SCI 54 Leclerc	SCI 738 Kermen	SCI Port Chatou	SCI Studios du Lendit 1	SAS SAGI Immobilier d'entreprise	SAS MT SELWIN
Siège social								
Capital social	9 000 €	270 000 €	40 000 €	85 000 €	1 200 €	4 550 000 €	66 828 403 €	3 540 000 €
Capitaux propres autres que le capital social (1)	2 807 759 €	0	0	0	0	0	-5 543 103 €	245 687 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	100,00%	99,99%	99,99%	99,99%	100,00%	99,99%	100,00%	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>
	3 471 589	15 189 341	1 710 846	6 040 908	3 428 019	4 549 900	70 389 502	23 752 444
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>
	3 471 589	15 189 341	1 710 846	6 040 908	3 428 019	4 549 900	70 389 502	23 752 444
Chiffre d'affaires en € HT	537 456	2 420 984	1 175 114	1 286 127	437 425	3 077 299	19 559 194	1 341 920
Résultat du dernier exercice en €	2 246 661	1 620 720	540 462	959 886	432 075	-516 053	8 744 947	234 274
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Sté au cours de l'exercice en €	1 930 029	1 620 719	540 468	959 884	431 732	-516 042	14 037 170	1 500 000
(1)	Hors résultat de l'exercice 2012							
(2)	Ce montant correspond au montant de l'acompte sur dividende de 6 M€ déduction faite de la réserve légale							

## C Rapports des Commissaires aux Comptes

### 1 - Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2012

Ce rapport est indissociable des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et présentés en partie III.

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 2012, 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 de l'exercice 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 des experts indépendants. 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 5.11.2 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.

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 Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 11 mars 2013

Les Commissaires aux Comptes

Mazars  
Anne Veaute

Deloitte & Associés  
Laure Silvestre-Siaz

## 2 - Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Ce rapport est indissociable des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et présentés en partie III.

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 2012, 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- *La note II-1 de l'annexe qui expose le changement de présentation des charges d'exploitation afin d'isoler les charges liées à l'exploitation des immeubles de placement et celles liées aux frais généraux de la société,*
- *la note II-2-B de l'annexe qui expose le changement d'estimation comptable relatif au changement d'appréciation des durées d'amortissements de certains composants, modifiant ainsi le plan d'amortissement de certains immeubles.*

### 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 aux prises de participation et de contrôle et 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 11 mars 2013,

Mazars  
Anne Veaute

Deloitte & Associés  
Laure Silvestre-Siaz

### 3 - Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes 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. 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 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 déjà approuvées 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 à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

#### Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

##### Acquisition de l'immeuble de la rue Saint-Fiacre auprès de la société Cofitem-Cofimur

###### Personnes concernées

François THOMAZEAU, Président Directeur Général de Foncière Paris France et administrateur de Cofitem-Cofimur.

Sophie BEUVADEN, Administrateur de Foncière Paris France et Présidente du Conseil d'Administration de Cofitem-Cofimur.

Olivier RICHE, Administrateur de Foncière Paris France et Directeur Général de Cofitem-Cofimur.

Luc GUINEFORT, Allianz Vie, Assurances Mutuelles Le Conservateur, Foncière 6<sup>ème</sup> & 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris (SIIC), GMF Vie, Administrateurs de Foncière Paris France et de Cofitem-Cofimur.

Guy DE SOUCY, Arnaud POMEL, Alain LE VEEL, Directeurs Généraux Délégués de Foncière Paris France et de Cofitem-Cofimur.

###### Nature et objet

Le Conseil d'Administration de Foncière Paris France du 25 juin 2012 a autorisé l'acquisition de l'immeuble de la rue Saint-Fiacre auprès de la société Cofitem-Cofimur pour un prix de 21.500.000 €.

###### Modalités

Cette acquisition est intervenue le 14 décembre 2012. Le prix d'acquisition a été conforté par une valorisation des experts immobiliers habituels de la société, et un avis d'équité a été rendu par un cabinet externe concluant à un prix de cession hors droit de 21.500.000 €.

#### Conventions et engagements autorisés depuis la clôture de l'exercice

##### Acquisition de titres Eurosic auprès de la société PHRV

###### Personnes concernées

François THOMAZEAU, Président Directeur Général de Foncière Paris France et Président du Conseil d'administration de PHRV.

Alain LE VEEL, représentant permanent de PHRV au Conseil d'Administration de Foncière Paris France et Directeur Général de PHRV.

Sophie BEUVADEN, Luc GUINEFORT, Cofitem-Cofimur Administrateurs de Foncière Paris France et de PHRV.

Olivier RICHE, Guy DE SOUCY, Arnaud POMEL, Directeurs Généraux Délégués de Foncière Paris France et de PHRV.

Nature et objet

Le Conseil d'Administration de Foncière Paris France du 7 février 2013 a autorisé l'acquisition auprès de la société PHRV d'un bloc d'actions de la SIIC Eurosic (1 052 888 actions représentant 4,61% du capital) au prix de 32 € par action, soit un investissement de 33,7 M€.

Modalités

Cette acquisition est intervenue en date du 7 février 2013. Le prix par action a été calculé sur la base des cours de bourse constatés au cours de l'exercice 2012 et représente une décote de l'ordre de 10% par rapport à l'ANR Eurosic au 31 décembre 2012.

**Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale**

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivants, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la SAGI IE SAS

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société SAGI IE SAS, filiale de votre société, est intéressée.

Nature et objet

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 une partie des locaux sis à Paris 7ème, 41-43, rue Saint-Dominique, la direction générale, les fonctions supports en matière administrative et de ressources humaines, ainsi que les fonctions juridiques, comptables, informatiques et le contrôle de gestion.

Réciproquement, une partie du personnel de SAGI IE peut être amenée à intervenir sur le patrimoine de la société 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.

Modalités

Au titre de l'exercice 2012, un montant net de 1,3 M€ HT a été facturé par Foncière Paris France à SAGI IE.

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Courbevoie, le 11 mars 2013

Les Commissaires aux Comptes

Mazars  
Anne Veaute

Deloitte & Associés  
Laure Silvestre-Siaz

#### 4 - 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 2012.

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 ;
- 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 11 mars 2013

Les Commissaires aux Comptes

Mazars  
Anne Veaute

Deloitte & Associés  
Laure Silvestre-Siaz

## IV INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### A. 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 41-43, rue Saint-Dominique, 75007 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<sup>er</sup> avril 2006.

#### 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 du 28 mars 2012.

En 2012, la Société a conduit sa nouvelle politique de recentrage de ses immeubles dans Paris.

Les actions de la Société sont négociées sur le compartiment B de Nyse Euronext Paris.

## B. Capital social, statuts, capital et actionnariat du Groupe

### 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 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 – Capital social**

### **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 un millions deux cent quatre-vingt mille six cent cinquante euros (101.280.650 €), divisé en deux millions vingt-cinq mille six cent treize (2.025.613) actions d'une valeur nominale de cinquante (50) euros, intégralement libérées et de même catégorie.

## 2.2 – 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 du capital (en euros)	Montant nominal de la variation du capital (en euros)	Prime d'émission d'apport ou de fusion (en euros)	Montant cumulé 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 €	6713 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
25 octobre 2012	Exercice de 40 BSA 2010	4	50 €		200 €	100 929 750 €	2 018 595
14 décembre 2012	Emission de 2 926 actions gratuites nouvelles	2 926	50 €		143 300 €	101 076 050 €	2 021 521
27 février 2013	Emission de 4 088 actions gratuites nouvelles	4 088	50 €	204 400 €	0	101 280 450 €	2 025 609
27 février 2013	Exercice de 40 BSA 2010 – Augmentation de capital différée	4	50 €	200 €	60 €	101 280 650 €	2 025 613

### 2.3 – Evolution de la répartition du capital social

#### Principaux actionnaires

Le tableau ci-dessous présente la répartition du capital social des actionnaires détenant plus de 5 % avant dilution à la date des 31 décembre 2010, 2011 et 2012 :

Principaux actionnaires	31 décembre 2010		31 décembre 2011		31 décembre 2012	
	Nombre de titres	% du capital	Nombre de titres	% du capital	Nombre de titres	% du capital
PHRV	-	-	371 737	21,3%	706 375	34,9%
Cofitem-Cofimur	214 770	12,3%	322 270	18,5%	322 270	15,9%
Foncière des 6ème et 7ème Arrondissements de Paris	-	-	-	-	148 193	7,3%
<b>Sous-total concert</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>694 007</b>	<b>39,8%</b>	<b>1 176 838</b>	<b>58,1%</b>
Groupe Covéa	-	-	-	-	598 892	29,6%
Le Conservateur	-	-	-	-	90 909	4,5%
Forum European Realty Income	209 237	12,0%	-	-	-	-
Prédica	256 362	14,7%	256 362	14,7%	-	-
Holding Wilson 250	183 908	10,6%	183 908	10,5%	-	-
Neuflize Vie	53 846	3,1%	53 846	3,1%	-	-
Autocontrôle	48 488	2,8%	94 113	5,4%	94 199	4,7%
Autres actionnaires	773 271	44,4%	463 787	26,5%	60 683	3,0%
<b>Total</b>	<b>1 739 882</b>	<b>100%</b>	<b>1 746 023</b>	<b>100 %</b>	<b>2 021 521</b>	<b>100 %</b>

La Société détenait au 31 décembre 2012, 94 199 de ses propres actions d'une valeur nominale de 50 € chacune et valorisées à son bilan pour une valeur nette comptable de 9,34 M€.

#### 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<sup>er</sup> 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 Investment 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.

(ii) Franchissement de seuils déclarés à la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> 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.

(iii) Franchissement de seuils déclarés à la Société depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013

> Par courrier reçu le 28 janvier 2013, la société anonyme Covéa Coopérations a déclaré avoir franchi en hausse, le 28 décembre 2012, indirectement, par l'intermédiaire des sociétés de son groupe qu'elle contrôle, les seuils de 5%, 10%, 15%, 20% et 25% du capital et des droits de vote de la société FONCIERE PARIS FRANCE et détenir indirectement, 549 425 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 27,18% du capital et des droits de vote de la Société. Ce franchissement de seuils résulte d'une restructuration interne au sein du groupe Covéa (dont la société SGAM est la structure faîtière) par laquelle les participations des sociétés opérationnelles du groupe ont été regroupées au sein d'une même structure, la société Covéa Coopérations. La société de groupe d'assurance mutuelle SGAM Covéa n'a quant à elle franchi aucun seuil et détient 550 425 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant 27,23% du capital et des droits de vote de la Société

> Par courrier remis le 11 avril 2013, la société PHRV a déclaré qu'à la suite d'une cession d'actions, elle a franchi à la baisse, en date du 9 avril 2013, le seuil du tiers du capital et des droits de vote de la Société, et détenir, 616 375 actions FONCIERE PARIS FRANCE représentant autant de droits de vote, soit 30,43 % du capital et des droits de vote de la Société.

### **Répartition du capital et des titres donnant accès au capital à la date du présent document de référence**

Le tableau ci-dessous présente la liste des détenteurs d'obligations subordonnées remboursables en actions correspondant aux émissions de 2006 et de 2010 qui restent à rembourser à la date du présent document de référence, ainsi que la dilution qui en résulte dès lors qu'elles seront remboursées.

A la date du présent document de référence, l'actionnariat de la société se décompose comme suit :

Principaux actionnaires	Nombre de titres	% du capital	% des droits de vote	Actions émises par le remboursement en actions des OSRA 2006	Actions émises par le remboursement en actions des OSRA 2010	Nombre total d'actions après remboursement en actions des OSRA	% du capital
PHRV	616 375	30,4%	31,9%	-	366 217	982 592	31,5%
Cofitem-Cofimur	322 270	15,9%	16,7%	-	90 909	413 179	13,2%
Foncière des 6 <sup>ème</sup> et 7 <sup>ème</sup> Arrondissements de Paris	148 193	7,3%	7,7%	140 037	39 119	327 349	10,5%
<b>Sous-total concert</b>	<b>1 086 838</b>	<b>53,6%</b>	<b>56,3%</b>	<b>140 037</b>	<b>496 245</b>	<b>1 723 120</b>	<b>55,2%</b>
Groupe Covéa	598 892	29,6%	31,0%	47 932	406 889	1 053 713	33,7%
Le Conservateur	90 909	4,5%	4,7%	-	-	90 909	2,9%
Autocontrôle	94 199	7,6%	8,0%	-	-	94 199	3,0%
Autres actionnaires	154 775	4,7%	-	-	5 954	160 729	5,2%
<b>Total</b>	<b>2 025 613</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>187 969</b>	<b>909 088</b>	<b>3 122 670</b>	<b>100%</b>

Le nombre d'actions qui seront issues du remboursement en actions des OSRA émises représentent à ce jour 54,2% 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 qui détiendrait 1% du capital avant remboursement des OSRA détiendrait 0,65% du capital après remboursement en actions de la totalité des OSRA.

A la connaissance de la société les actions détenues par PHRV ont été nanties au profit de Natixis qui a apporté le financement bancaire lors de l'OPA.

Conformément aux intentions déclarées lors de l'OPA initiée par PHRV, le concert constitué par PHRV, Cofitem-Cofimur et la Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris maintiendra sa participation à un niveau compatible avec le maintien du statut SIIC pour Foncière Paris France, y compris en tenant compte du remboursement en actions des OSRA 2006 et 2010, de sorte que la Société ne sorte pas de ce régime.

## **2.4 – Dividendes versés au titre des trois derniers exercices**

### **2.4.1 - Politique de distribution des dividendes**

La Société distribue une part significative de son bénéfice net comptable.

Elle entend poursuivre une politique de distribution conséquente, en respectant les règles minimales relatives au régime fiscal des SIIC, à savoir 85% des résultats issus de l'activité locative et 50% des plus-values réalisées.

Concernant l'exercice 2012, le résultat distribuable permet d'assurer la distribution d'un coupon de 6,25 € par action, identique au dividende distribué au titre de l'exercice 2011. L'assemblée générale du 11 avril 2013 a approuvé cette résolution.

Le Conseil d'Administration 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.

#### **2.4.2 - Tableau de distribution des dividendes sur les trois derniers exercices**

L'assemblée générale du 11 avril 2013 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 12,1M€.

Il est rappelé que les distributions par action pleine jouissance des trois dernières années étaient les suivantes :

<b>Exercices</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
<b>Dividende distribué</b>	Néant	5 682 373 €	12 027 988 €

#### **2.5 - Titres donnant accès au capital**

##### **Obligations subordonnées remboursables en actions**

###### ***a) Obligations subordonnées remboursables en actions émises au cours de l'exercice 2006***

Le Conseil d'administration du 19 janvier 2006 avait décidé l'émission de sept cent quatre-vingt-dix-huit mille neuf cent soixante-dix-sept (798.977) obligations subordonnées remboursables en actions (ci-après les « OSRA ») d'un montant nominal total de quatre-vingt-cinq millions onze mille cent cinquante-deux euros et quatre-vingt centimes (85.011.152,80 €), dont les principales caractéristiques sont indiquées ci-après :

Les OSRA 2006 restant en circulation à la date du présent document sont réparties entre :

- Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris (SIIC) : 140 037 OSRA
- Groupe Covéa : 47 932 OSRA

##### **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<sup>ème</sup>) 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<sup>ème</sup>) 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, nonobstant 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<sup>ème</sup>) 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<sup>ème</sup>) 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 avait décidé de procéder aux Emissions Réservées de valeurs mobilières donnant accès au capital mises en œuvre, dans le contexte de l'acquisition de 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 soit le 22 décembre 2017, soit le 22 décembre 2020, sous réserve de la notification préalable par le porteur des OSRA concerné, adressée au plus tard le 30<sup>ème</sup> jour avant le septième anniversaire de la date d'émission, soit le 22 décembre 2017.

La totalité des OSRA 2010 est désormais répartie entre les porteurs suivants :

- GROUPE COVEA	406 889
- PHRV	366 217
- COFITEM – COFIMUR	90 909
- FONCIERE DES 6 <sup>ème</sup> ET 7 <sup>ème</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	39 119
- AMIRAL GESTION	5 954

**Bons de souscription d’actions**

***Bons de souscription d’actions émises au cours de l’exercice 2010***

A l’instar des Emissions Réservées, le Conseil d’administration avait décidé, le 2 décembre 2010, de procéder à l’Attribution de BSA, 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.

Au cours de l’exercice 2012 et début 2013, la Société a racheté puis annulé la quasi-totalité (1 689 835) des BSA 2010. A la date d’établissement du présent document 11 553 BSA 2010 restaient en circulation.

**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 par catégorie de titres en date du 31 décembre 2012 :

En €	Réserves indisponibles au 31/12/2011	Conversion d'OSRA en actions	Exercice de BSA	Annulation de BSA	Réserves indisponibles au 31/12/2012	En € / titres
BSA 2005	3 699 360			-3 699 360		
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	-392 187	2 806	2,39
<b>Total</b>	<b>10 526 221</b>	<b>-2 521 143</b>	<b>-29</b>	<b>-4 091 547</b>	<b>3 913 503</b>	

Ces réserves indisponibles de 3,9 M€ sont déduites des capitaux propres dans le calcul de l’ANR.

## 2.6 – Capital autorisé non émis

Le tableau ci-dessous récapitule les délégations de compétence consenties au Conseil d'administration par l'assemblée générale des actionnaires de la société en date du 28 mars 2012

<b>Autorisation</b>	<b>Montant</b>	<b>Durée</b>
<u>Résolution n° 6</u>  Mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions	Limite du montant maximal pour titres rachetés : 19 000 000 €. Limite du nombre maximal d'actions pouvant être rachetées : 10% du capital.	18 mois
<u>Résolution n° 26</u>  Augmentation du capital social par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, de toute valeur mobilière donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société	Limite de 100 000 000 € pour les émissions de valeurs mobilières et de 150 000 000 € pour les valeurs mobilières représentatives de créances.	26 mois
<u>Résolution n° 27</u>  Augmentation du capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription et par le biais d'une offre au public de titres financiers, de toute valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société	Limite de 100 000 000 €.	26 mois
<u>Résolution n° 28</u>  Réduction du capital (L.225-209)	Limite de réduction à 10% du capital social par période de 24 mois.	18 mois
<u>Résolution n° 29</u>  Attribution d'actions gratuites aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux	Limite d'attribution des actions gratuites à 4% du capital et d'augmentation du capital à 3 000 000 €.	38 mois
<u>Résolution n° 40</u>  Augmentation du capital social par l'émission d'actions réservée aux salariés adhérents d'un plan épargne entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers.	Limite d'augmentation du capital à 1 000 000 €.	26 mois

## C. Evènements récents



COMMUNIQUE DE PRESSE

---

**Cofitem-Cofimur / Foncière Paris France**

- **Fusion-absorption de Foncière Paris France par Cofitem-Cofimur avant fin 2013<sup>1</sup>**
- **Création d'une SIIC spécialisée sur le marché de l'immobilier de bureaux à Paris et dans sa proche périphérie qui totalisera un actif consolidé d'environ 1,9 Md€ en valeur vénale**
- **Un patrimoine locatif situé pour près des deux tiers dans Paris intra-muros**

**Paris, le 3 avril 2013.** Les Conseils d'administration de Cofitem-Cofimur et de Foncière Paris France se sont réunis le mercredi 3 avril 2013. Chaque Conseil a approuvé le principe d'une fusion-absorption de Foncière Paris France par Cofitem-Cofimur.

Cette opération est envisagée dans le but de permettre à ces deux sociétés cotées d'atteindre les objectifs suivants :

- former une SIIC de bureaux parisiens dont près des deux tiers du patrimoine est déjà constitué d'actifs de bureaux situés à Paris, et pour près de 90% d'actifs situés à Paris, Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret, Saint-Denis et Rueil- Malmaison.
- disposer des moyens nécessaires pour assurer un développement à long terme
- unifier les structures juridiques des deux sociétés, Cofitem-Cofimur envisageant d'opter pour le statut SIIC<sup>2</sup>
- améliorer la liquidité du titre

Le nouvel ensemble ainsi créé totalisera **un actif consolidé d'environ 1.9 Md€<sup>3</sup> en valeur vénale hors droits sur la base des dernières expertises réalisées au 31 décembre 2012. Le patrimoine locatif immobilier, d'une valeur vénale d'environ 1.1 Md€, est situé pour près des deux tiers dans Paris intra-muros.** L'activité foncière constituera l'axe de développement du nouvel ensemble.

Le portefeuille d'encours de crédit-bail (0.5 Md€ au 31 décembre 2012), détenu par Cofitem- Cofimur, sera géré en extinction. Celui-ci, sur la base de la dernière évaluation réalisée en juillet 2012, et qui sera actualisée en 2013, dégageait une plus-value latente nette de fiscalité de l'ordre de 16 Millions d'euros. Cofitem-Cofimur sollicitera auprès de l'Autorité de Contrôle Prudentiel le retrait d'agrément du statut d'établissement de crédit.

---

<sup>1</sup> Opération soumise à la décision de l'assemblée générale des actionnaires des deux sociétés à tenir en décembre 2013 au plus tard.

<sup>2</sup> Opération soumise à la décision de l'assemblée générale des actionnaires de Cofitem-Cofimur du 30 mai 2013.

<sup>3</sup> Outre 1.1 Md€ de patrimoine locatif immobilier, l'actif consolidé est constitué par les encours de crédit-bail (0.5 Md€) et, pour le solde, par les valeurs mobilières disponibles à la vente, les actifs courants et la trésorerie.

Un dossier sera également déposé auprès de l'Autorité de la Concurrence. Enfin, une demande de non lieu au dépôt d'une offre publique de retrait sur Foncière Paris France, dans le cadre de l'article 236-6 du règlement général de l'AMF, sera soumise à cette dernière.

Pour les équipes, ce projet de fusion représente une opportunité de mettre en commun leurs expériences et leurs compétences.

Outre les assemblées générales de clôture des comptes 2012 déjà convoquées le 9 avril 2013 pour Cofitem-Cofimur et le 11 avril 2013 pour Foncière Paris France, plusieurs assemblées générales extraordinaires seront réunies :

- Le 30 mai 2013, une assemblée générale extraordinaire de Cofitem-Cofimur se tiendra, dans le but i) d'autoriser l'option pour le régime SIIC ii) de modifier les statuts de la société (élargissement de l'objet social) et de lui permettre une clôture anticipée de l'exercice social au 30 juin 2013, préalables nécessaires à une option pour le statut SIIC en juillet 2013.
- Courant décembre 2013, les assemblées générales de Foncière Paris France et de Cofitem- Cofimur seront réunies afin de se prononcer sur le projet de traité de fusion au vu du rapport des commissaires à la fusion désignés dans l'intervalle. Il sera proposé à cette occasion un changement de gouvernance du nouvel ensemble avec mise en place d'un conseil de surveillance et d'un directoire.

L'admission à la cote des nouvelles actions devrait intervenir avant la fin de l'année.

Une approche multi-critères sera retenue pour estimer la parité de fusion (critères patrimoniaux et de marché). Sous réserve des travaux des commissaires à la fusion qui doivent être désignés, la parité pourrait se situer entre 1.15 et 1.40 action Cofitem-Cofimur pour une action Foncière Paris France.

A l'issue de cette opération, le capital social du nouvel ensemble qui ne fera l'objet d'aucun concert ou pacte d'actionnaires restera très majoritairement détenu par les compagnies d'assurances actuellement au capital, aucune n'atteignant le seuil de 30 % : Allianz, Covéa, Generali, Le Conservateur, Zurich.

A l'avenir, la simplification de l'organisation et la mise en commun des moyens de ces deux entités devrait permettre d'optimiser la création de valeur pour l'actionnaire et d'assurer la poursuite de la croissance régulière du dividende, marque de fabrique de Cofitem-Cofimur depuis sa création en 1985.

### **Contacts**

Olivier Riché / François Thomazeau

### **Communication Financière**

Séverine Farjon - 01 53 70 77 73

## D. Pacte d'actionnaires

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.

## E. Organigramme du Groupe

Le Groupe est composé de la Société elle-même et de ses huit (8) filiales, dans le tableau des filiales et participations de l'annexe aux comptes sociaux. Ces sociétés font toutes parties du groupe consolidé.

## F. Opérations avec des apparentés

Cf. Rapport de gestion : Partie I, Paragraphe 7 – *Conventions réglementées et transactions entre parties liées*

## G. 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 2012.

## H. Contrats Importants

La Société a signé des contrats de bail avec 164 locataires environ représentant un chiffre d'affaires en base annuelle au 31 décembre 2012 de 57 M€.

Les vingt (20) premiers locataires en terme de loyers bruts représentent aujourd'hui en base annuelle un chiffre d'affaires de l'ordre de 38 M€, soit 67 % 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.

## I. 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.

## J. Contrôleurs légaux des comptes

### 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 Madame Anne VEAUTE  
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.

### 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.

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.

## 3 – Honoraires des commissaires aux comptes et de leur réseau

En € HT	MAZARS				DELOITTE			
	Montant		Pourcentage		Montant		Pourcentage	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Commissariat aux Comptes	96 400	94 700	87 %	85 %	84 400	82 700	89 %	83 %
Foncière Paris France	84 400	82 700	76 %	74 %	84 400	82 700	89 %	83 %
Filiales intégrées globalement	12 000	12 000	11 %	11 %	-	-	-	-
Missions accessoires	14 000	16 600	13 %	15 %	10 000	16 600	11 %	17 %
Foncière Paris France	10 000	16 600	9 %	15 %	10 000	16 600	11 %	17 %
Filiales intégrées globalement	4 000	-	4 %	-	-	-	-	-
Sous-total	110 400	111 300	100 %	100 %	94 400	99 300	100 %	100 %
Autres prestations	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	110 400	111 300	100 %	100 %	94 400	99 300	100 %	100 %

## K. Accès à l'information financière

### 1 - Calendrier de communication financière

#### Dates des dernières communications financières effectuées

- Publication du chiffre d'affaires trimestriel (1<sup>er</sup> trimestre 2012) : 26/04/2012
- Publication du chiffre d'affaires trimestriel (2<sup>ème</sup> trimestre 2012) : 27/07/2012
- Rapport financier semestriel 2012 : 02/08/2012
- Publication du chiffre d'affaires trimestriel (3<sup>ème</sup> trimestre 2012) : 25/10/2012
- Activité et Résultats annuels 2012 : 27/02/2013

#### Calendrier prévisionnel de communication financière pour 2013

- Publication du chiffre d'affaires trimestriel (1<sup>er</sup> trimestre 2013) : 14/05/2013
- Publication du chiffre d'affaires trimestriel (2<sup>ème</sup> trimestre 2013) : 30/07/2013
- Rapport financier semestriel 2013 : 01/08/2013
- Publication du chiffre d'affaires trimestriel (3<sup>ème</sup> trimestre 2013) : 29/10/2013

### 2- 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.

## L. Facteurs de risques

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 le rapport du Président du Conseil d'Administration, 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-après 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 rapport du Président du Conseil d'Administration expose les principaux risques dont la société a connaissance, auxquels elle est exposée, et qu'elle considère comme étant les risques les plus significatifs.

## M. Rapport du Président du conseil d'Administration

### 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, SARL Maison Commune, SCI 19 Leblanc, SCI 54 Leclerc, SCI 738 Kermen, SCI Port Chatou, SCI Studios du Lendit 1 et SAS Mt Selwin au 31 décembre 2012 (ci-après le "**Groupe**").

#### **Partie 1 : Gouvernement d'entreprise**

##### **1. Conditions de préparation et d'organisation des travaux 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.

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 aux spécificités de son actionnariat et à sa taille modérée.

Le Conseil d'administration du 25 juin 2012 a décidé d'adopter le Code de Gouvernement d'Entreprise pour les Valeurs Moyennes et Petites, publié par MiddleNext en décembre 2009, en tant que référentiel dans sa démarche de gouvernement d'entreprise de la Société. Ce code de gouvernance est spécifiquement adapté aux valeurs moyennes cotées dont Foncière Paris France fait partie. Il remplace le Code AFEP-MEDEF auquel la société se référait, celui-ci étant le seul Code qui existait précédemment mais qui convient plus particulièrement aux grandes entreprises.

Le Conseil considère que les recommandations et les points de vigilance du Code MiddleNext, dont il a pris connaissance, s'inscrivent dans sa démarche de bonne gouvernance. En conséquence, en application de la Loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, le code MiddleNext est celui auquel se réfère désormais le Conseil d'administration comme cadre pour l'élaboration du présent rapport qui est soumis à son approbation.

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.

Lors de sa réunion du 16 décembre 2009, le Conseil a par ailleurs approuvé l'adhésion par la Société au « Code de Déontologie des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) » édité par la FSIF le 26 juin 2008. Ce Code a en outre été complété par un ensemble de règles de conduite internes à destination principalement des personnels de la Société et des sociétés extérieures qui agissent en son nom, qui ont été adoptées par le Conseil lors de sa réunion du 4 février 2010.

##### **1.1. Règles de composition du Conseil d'administration**

###### ***1.1.1. Principes de nomination des administrateurs et d'exercice de leurs fonctions***

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 par la loi en cas de fusion.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés dans leurs fonctions ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société. Ils sont toujours rééligibles, sous réserve de la limite d'âge statutaire.

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.

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

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.

Chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins une (1) action de la Société, inscrite au nominatif.

### ***1.1.2. Administrateurs indépendants***

La Société est contrôlée par PHRV qui détient 35% de son capital et des droits de vote.

Par ailleurs, le pacte d'actionnaire constitué par PHRV, Cofitem-Cofimur et la Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris détenait 58,2% du capital et des droits de vote au 31 décembre 2012.

En outre, le Groupe Covéa qui détient 29,6% du capital et des droits de vote, dispose de deux sièges au Conseil d'Administration.

Par conséquent, la Société dispose d'un capital dont la répartition est équilibrée entre plusieurs actionnaires institutionnels détenant chacun plus de 5%.

Afin d'assurer un équilibre dans la gouvernance de la Société, plusieurs actionnaires détenant moins de 5% du capital siègent également au Conseil d'administration : Allianz, Le Conservateur et Luc Guinefort.

Le Code MiddleNext recommande que le conseil accueille au moins 2 membres indépendants, ce nombre pouvant être ramené à 1 membre dans l'hypothèse où le conseil est composé de 5 membres ou moins. Il peut être augmenté dans les conseils dont l'effectif est important.

Quatre critères permettent de justifier l'indépendance des membres du conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement :

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années ;
- ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son groupe ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années.

Il appartient au Conseil d'administration d'examiner au cas par cas la situation de chacun de ses membres au regard des critères énoncés ci-dessus. Sous réserve de justifier sa position, le Conseil peut considérer qu'un de ses membres est indépendant alors qu'il ne remplit pas tous ces critères ; à l'inverse, il peut également considérer qu'un de ses membres remplissant tous ces critères n'est pas indépendant.

En application de ces critères, Le Conservateur, représenté par Cyril Le Touzé, est considéré comme administrateur indépendant.

Si le Conseil d'administration n'est composé que d'un membre indépendant, la présence équilibrée de grands actionnaires institutionnels et de personnes expérimentées est un facteur favorable au bon accomplissement de ses missions. Les administrateurs représentant les principaux actionnaires et les personnalités qualifiées choisies pour leur expérience et leur expertise seront particulièrement attentifs au respect par l'équipe dirigeante des orientations fixées et au suivi de la politique de développement de la Société définie.

### ***1.1.3. Composition du Conseil d'administration et liste des mandats de chaque administrateur***

L'Assemblée Générale du 28 mars 2012 a acté le changement de contrôle intervenu dans le capital de la société et a procédé à la nomination de nouveaux administrateurs désignés pour quatre ans :

- Monsieur François Thomazeau,
- Madame Sophie Beuvaden,
- Monsieur Luc Guinefort,
- Monsieur Olivier Riché,

- Allianz Vie, représenté par Monsieur Peter Etzenbach,
- Le Conservateur, représenté par Monsieur Cyril Le Touzé,
- Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris, représenté par Monsieur Arnaud Pomel,
- GMF Vie, représenté par Monsieur Olivier Le Borgne,
- PHRV, représentée par Monsieur Alain Le Véel.

Cofitem-Cofimur, actuellement représenté par Monsieur Guy de Soucy, était déjà administrateur.

Le Conseil d'administration se compose désormais de dix (10) administrateurs, dont un (1) administrateur indépendant. La composition du Conseil d'Administration est en conformité avec la loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011 puisque les hommes et les femmes y sont représentés. La Société veillera à respecter les échéances légales visant à obtenir une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils d'administration.

Le Conseil d'administration a opté pour le principe de cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général, ainsi que pour la nomination d'une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'Administration du 28 mars 2012 a désigné François Thomazeau en tant que Président du Conseil d'Administration et Directeur Général pour toute la durée restant à courir de son mandat d'Administrateur. Il a également désigné Alain Le Véel, Arnaud Pomel, Olivier Riché et Guy de Soucy en tant que Directeurs Généraux Délégués pour la même durée de quatre ans.

En conséquence, depuis le 28 mars 2012 et à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2012, 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 :

Nom Mandat et durée	Autres mandats et fonctions exercées en dehors de la Société
<p><b>M. François Thomazeau</b> 41-43, rue Saint-Dominique 75007 Paris</p> <p>Président Directeur Général Nommé le 28 mars 2012 pour quatre (4) ans</p> <p>63 ans</p>	<p><b>Mandats exercés :</b> Président du Conseil d'Administration de la FONCIERE DES 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et de PHRV Président Directeur Général de FONCIERE PARIS FRANCE 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, de RISQUE &amp; SERENITE et de BOLLORE Censeur de NOAM EUROPE EXPANSION (Sicav) Représentant permanent de P.H.R.V. au Conseil d'Administration de Eurosic Président du Conseil d'Administration de ALLIANZ BELGIUM (Belgique)</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> 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 Informatique). Représentant permanent d'Allianz France au Conseil d'Administration de Allianz</p>

	<p>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>
<p><b>Mme Sophie Beuvadén</b>  76, rue de Prony  75017 PARIS</p> <p>Administrateur  Nommée le 28 mars 2012  pour quatre (4) ans</p> <p>55 ans</p>	<p><b>Mandats exercés :</b>  Directeur Général Délégué de AZUR-GMF MUTUELLES D'ASSURANCES, MAAF ASSURANCES et MAAF ASSURANCES SA, Covéa Coopérations (SA), MMA IARD Assurances Mutuelles, MMA IARD SA, MMA VIE Assurances Mutuelles, MMA VIE SA.  Administrateur à l'étranger de CSE ICO, CSE INSURANCE SERVICES, CSE SAFEGUARD, GMF FINANCIAL.  Représentant permanent de Covéa (SGAM) au Comité de surveillance de COVEA FINANCE (SAS).  Présidente du Conseil d'administration de Cofitem-Cofimur.  Administrateur de PHRV, de la Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris (SIIC) et de Foncière Paris France.  Représentant permanent d'Assurances Mutuelles de France au Conseil d'administration de Covéa Immobilier (GIE).  Représentant permanent de MAAF Assurances SA au Conseil d'administration de MEDICA (SA)</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b>  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.</p>

	<p>Membre du Conseil de surveillance de FONCIERE LFPI 2.  Administrateur à l'étranger de CREDEMASSICURAZIONI S.P.A., CREDEMVITA S.P.A. et ASSURANCES MUTUELLES D'EUROPE.  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.  Représentant permanent de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE au Conseil d'Administration de FONCIERE MALESHERBES COURCELLES et SECURITE PIERRE INVESTISSEMENT.  Représentant permanent de AZUR-GMF au Conseil d'administration de FILASSISTANCE INTERNATIONAL.  Représentant permanent de AZUR VIE au Conseil d'administration de GMF VIE.  Représentant permanent de ALSACIENNE VIE au Conseil d'Administration de BOISSY GESTION.  Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR et la Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris (SIIC).  Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS et PHRV.  Représentant permanent de MAAF ASSURANCES à la Gérance de SCI ACTIMART GRENOBLE, SCI COMPANS SEBASTOPOL, SCI IVRY NORD PICARDIE.  Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'administration de COVEA FINANCES ACTIONS JAPONAISE (anciennement BOISSY ACTIONS JAPONAISES), COVEA FINANCES ACTIONS FRANCAISES (anciennement BOISSY ACTIONS FRANCAISES), COVEA FINANCES MOYEN TERME (anciennement BOISSY MOYEN TERME)  Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'administration de BOISSY FINANCES.  Directeur Général Délégué de AZUR-GMF MUTUELLES D'ASSURANCES ASSOCIEES et MMA Coopérations.</p>
<p><b>M. Luc Guinefort</b>  4, rue Seveste  75018 PARIS</p> <p>Administrateur  Nommé le 28 mars 2012  pour quatre (4) ans</p> <p>66 ans</p>	<p><b>Mandats exercés :</b>  Administrateur de Cofitem-Cofimur, PHRV, Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris (SIIC), Foncière Paris France, Risque &amp; Sérénité et Foncière Cofitem.</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b>  Président du Conseil d'administration de Cofitem-Cofimur, PHRV, Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris (SIIC) et Foncière Cofitem.</p>
<p><b>M. Olivier Riché</b>  41-43, rue Saint-Dominique  75007 Paris</p> <p>Directeur général délégué et administrateur  Nommé le 28 mars 2012  pour quatre (4) ans</p> <p>57 ans</p>	<p><b>Mandats exercés :</b>  Directeur Général de Cofitem-Cofimur et Foncière Cofitem  Directeur Général Délégué de PHRV, Foncière Paris France et Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris (SIIC)  Administrateur de Foncière Paris France, Risque &amp; Sérénité et Foncière Cofitem  Représentant permanent de Cofitem-Cofimur au Conseil d'administration de Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris (SIIC)  Représentant permanent de Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris (SIIC) au Conseil d'administration de Cofitem-Cofimur</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b>  Néant</p>
<p><b>Allianz Vie</b>  Représenté par</p>	<p><b>Mandats exercés :</b>  Membre du Comité Exécutif Allianz France, en charge de l'Unité Investissements.</p>

<p><b>M. Peter Etzenbach</b> 87, rue de Richelieu 75002 Paris</p> <p>Administrateur Nommé le 28 mars 2012 pour quatre (4) ans</p>	<p>Président de Allianz France Richelieu I SAS et Allianz Cash SAS. Administrateur de Allianz IARD, Allianz Vie, Allianz Banque, Château Larose Trintaudon, Génération Vie et Immovalor Gestion. Représentant permanent d'Allianz Vie au Conseil d'administration de Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris, Cofitem-Cofimur et Foncière Paris France Représentant permanent d'Allianz France au Conseil d'administration de Sequana Représentant permanent d'Allianz France, au conseil de surveillance de Oddo et Cie SCA et de IDInvest Partners SA</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Président Directeur général d'Allianz France Richelieu I SA (anciennement Allianz France Infrastructure 1). Président du Conseil d'administration d'Allianz Investment Management Paris GIE Administrateur de AXA Suduiraut SAS, AXA Group Solutions, GIE AXA Group Solutions, GIE AXA, AXA Cessions, AXA Investment Managers, AXA REIM, AXA Investment Managers Private Equity, AXA Investment Managers Private Equity Europe, AllianceBernstein Corporation (USA), AXA Rosenberg (USA), AXA Corporate Solutions Life Reinsurance Cie (USA), AXA Life Europe (Irlande), AXA Technology Services, Bharti AXA Investment Managers Private Limited (Inde), Saint-Georges RE et AXA Japan Holding. Représentant permanent d'AXA au Conseil d'administration de AXA RE et AXA RE Finance Président du Conseil de surveillance de AXA Liabilities Managers SAS Directeur Général Adjoint/Administrateur de AXA Life Japan</p>
<p><b>Les Associations Mutuelles Le Conservateur</b> représentées par <b>M. Cyril Le Touzé</b> 59, rue de la Faisanderie 75116 Paris</p> <p>Administrateur Nommé le 28 mars 2012 pour quatre (4) ans</p>	<p><b>Mandats exercés :</b> Représentant permanent des Assurances Mutuelles Le Conservateur au Conseil d'administration de Cofitem-Cofimur et de Foncière Paris France. Censeur de SIIC de Paris. Président Directeur Général de Conservateur Finance. Censeur de la Sicav Union Plus. Administrateur des Associations et Assurances Mutuelles Le Conservateur, et de Conservateur Finance.</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Président des Associations Mutuelles Le Conservateur et des Assurances Mutuelles Le Conservateur.</p>
<p><b>Cofitem-Cofimur</b> représenté par <b>M. Guy de Soucy</b> 41-43, rue Saint-Dominique 75007 Paris</p> <p>Directeur général délégué et administrateur Nommé le 28 mars 2012 pour quatre (4) ans</p> <p>49 ans</p>	<p><b>Mandats exercés :</b> Président Directeur Général de Risque &amp; Sérénité Directeur Général Délégué de Cofitem-Cofimur, PHRV, Foncière Paris France et Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris (SIIC) Administrateur de Foncière Cofitem Représentant permanent de Cofitem-Cofimur au Conseil d'administration de Foncière Paris France</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Administrateur de RMH</p>
<p><b>Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris</b> représenté par <b>M. Arnaud Pomel</b> 41-43, rue Saint-Dominique 75007 Paris</p>	<p><b>Mandats exercés :</b> Directeur Général de Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris (SIIC) Directeur Général Délégué de Cofitem-Cofimur, Foncière Paris France et PHRV Administrateur de Foncière Cofitem Représentant permanent de Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris (SIIC) au Conseil d'administration de Foncière Paris France</p>

<p>Directeur général délégué et administrateur Nommé le 28 mars 2012 pour quatre (4) ans</p> <p>44 ans</p>	<p>Représentant permanent de PHRV au Conseil d'administration de Risque &amp; Sérénité</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Néant</p>
<p><b>GMF Vie</b> Représenté par <b>M. Olivier Le Borgne</b> 76, rue de Prony 75017 Paris</p> <p>Administrateur Nommé le 28 mars 2012 pour quatre (4) ans</p>	<p><b>Mandats exercés :</b> 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 (SA). Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'administration de la FONCIERE DES 6<sup>ème</sup> ET 7<sup>ème</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), de CEGEREAL, de COFITEM COFIMUR et de FONCIERE PARIS FRANCE. Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'administration de AZUR-GMF-BF (changement de dénomination de BOISSY FINANCES). Administrateur à l'étranger de AME LIFE LUX SA, CSE ICO, CSE INSURANCE SERVICES, CSE SAFEGUARD, GMF FINANCIAL.</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> 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. Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'administration de COFITEM-COFIMUR. Administrateur à l'étranger de ASSURANCES MUTUELLES D'EUROPE LUX SA.</p>
<p><b>PHRV</b> représenté par <b>M. Alain Le Véel</b> 41-43, rue Saint-Dominique 75007 Paris</p> <p>Directeur général délégué et administrateur Nommé le 28 mars 2012 pour quatre (4) ans</p> <p>66 ans</p>	<p><b>Mandats exercés :</b> Directeur Général de PHRV Directeur Général Délégué de Cofitem-Cofimur, Foncière Paris France et Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris (SIIC) Président du Conseil d'administration de Foncière Cofitem Administrateur de Risque &amp; Sérénité Représentant permanent de Cofitem-Cofimur au Conseil d'administration de PHRV Représentant permanent de PHRV au Conseil d'administration de Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris (SIIC) et de Foncière Paris France</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Néant</p>

#### 1.1.4. Convocations et 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 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 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.

#### ***1.1.5. Pouvoirs du Conseil d'administration***

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. 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.

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.

**Professionalisme 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**

Les réunions du Conseil sont précédées de la transmission aux administrateurs des informations relatives aux 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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, le Conseil d'administration s'est réuni sept (7) fois : le 12 janvier, le 8 février, le 28 mars, le 25 juin, le 30 juillet, le 25 octobre et le 14 décembre 2012.

Le taux de présence ou de représentation des administrateurs a été proche de 100 %.

**1.1.6. Evaluation des travaux du Conseil d'administration**

Le Conseil d'administration de la Société a poursuivi le processus d'évaluation de ses travaux dans le cadre des recommandations de l'AMF et du Code MiddleNext.

Le Conseil d'administration a procédé, lors de sa réunion du 27 février 2013, à une évaluation de ses travaux accomplis au cours de l'exercice 2012. A cette fin, un questionnaire individuel portant sur la composition, le fonctionnement, la réalisation des missions et attributions du Conseil, la qualité de son information, ainsi que l'organisation et le fonctionnement des comités a été remis à chaque membre du Conseil.

La synthèse de l'évaluation sera restituée aux membres du Conseil lors de la réunion d'examen des comptes semestriels en juillet 2013.

**1.2. Organisation et fonctionnement des comités spécialisés**

Le Conseil d'administration du 8 novembre 2005 avait approuvé la création de trois comités :

- Comité d'audit et de suivi des risques,
- Comité des nominations et des rémunérations,
- Comité des investissements.

Dans la continuité du changement de contrôle intervenu en mars 2012, le Conseil d'administration du 25 juin 2012 a confirmé l'existence des trois comités constitués depuis 2005 et a procédé au renouvellement de leur composition.

Le mode de fonctionnement et la composition de chacun des comités spécialisés sont détaillés ci-après.

**1.2.1. Comité d'audit et de suivi des risques**

Le Conseil d'administration du 4 février 2010 avait adopté un règlement intérieur applicable au Comité d'audit et de suivi des risques, à l'effet de préciser ses missions et les conditions de son exercice, conformément aux termes de l'ordonnance n°2008-1278 du 8 décembre 2008.

Le Comité d'audit et de suivi des risques est composé de deux (2) administrateurs dont un (1) administrateur indépendant : Monsieur Olivier Le Borgne, Président du comité, représentant le groupe Covéa et Monsieur Cyril Le Touzé, administrateur indépendant. Ces membres ont été désignés en considération de leurs compétences particulières en matière financière et comptable, nécessaires à l'accomplissement de la mission 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 :

- 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, 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 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 de suivi des risques se réunit chaque fois qu'il l'estime nécessaire et au moins deux fois par an, ainsi que préalablement aux réunions du Conseil d'administration dont l'ordre du jour comporte l'examen d'un sujet se rapportant à sa mission, 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 peut entendre toute personne dans le cadre de l'exercice de ses missions, notamment les commissaires aux comptes, le directeur financier ou 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 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 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 2012, le Comité d'audit s'est réuni deux (2) fois.

### ***1.2.2. Comité des Nominations et des Rémunérations***

Le Comité des nominations et des rémunérations est désormais composé de deux (2) administrateurs : Madame Sophie Beuvaden, Présidente du comité, et Monsieur Cyril Le Touzé, administrateur indépendant.

Par ailleurs, Monsieur Michel Dufief, en tant que Président du Comité des rémunérations de PHRV, qui détient 35% du capital de Foncière Paris France, participe aux travaux de ce comité afin de veiller à la cohérence de la rémunération des mandataires sociaux.

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

- toute candidature de membre indépendant au Conseil d'administration ;
- toutes évolutions significatives des modes et montants de rémunération des dirigeants ;
- tous projets de révocation et de nomination des dirigeants ;
- les cas de succession en cas de vacance imprévisible ;
- la politique générale d'attribution gratuite d'actions et toutes propositions en matière d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des dirigeants ;
- 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 2012, le Comité des nominations et rémunérations s'est réuni deux (2) fois.

### ***1.2.3. Comité d'Investissements***

Le Comité d'investissements est désormais composé de sept (7) administrateurs : François Thomazeau (Président), Sophie Beuvaden, Luc Guinefort, Alain Le Véel, Arnaud Pomel, Olivier Riché et Guy de Soucy.

Le Comité d'investissements 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 s'est réuni une (1) fois au cours de l'exercice 2012.

## **1.3. Conflits d'intérêts – Condamnations et sanctions**

### ***1.3.1. 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.

Il n'existe aucun conflit d'intérêt potentiel entre les devoirs, à l'égard de la Société, des membres du Conseil d'administration et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

Il n'existe aucune restriction acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société.

Le 12 mars 2012, les sociétés PHRV, Cofitem-Cofimur et Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris ont conclu un pacte d'actionnaires relatif au capital de la Société, aux termes duquel la société Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris 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.

### ***1.3.2. Condamnations et sanctions***

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.
- 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.

### ***1.3.3. Contrat de services conclu entre les administrateurs ou les dirigeants et la Société***

Il n'existe aucun contrat de services conclu entre la Société ou l'une de ses filiales et l'un de ses administrateurs ou dirigeants.

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 met 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 ;
- 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 décrite 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 2012 s'est établie, au profit de Foncière Paris France, à 1,3 M€ HT (contre 1,0 M€ HT pour 2011).

## **2. 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.

### **2.1. 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.

## **2.2. Directeur général**

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

La durée des fonctions du Directeur Général est déterminée par le Conseil au moment sa 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. Les statuts de la Société n'ont pas prévu de limitations des pouvoirs du Directeur Général.

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 prévoyaient 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, afin de l'aligner sur la limite d'âge fixée pour les administrateurs.

## **2.3. 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.

## **2.4. 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.

Le Conseil d'administration veille à l'application des recommandations du code MiddleNext relatives à la rémunération des dirigeants dans la Société :

- Cumul contrat de travail et mandat social : les mandataires sociaux ne bénéficient pas d'un contrat de travail.

- Définition et transparence de la rémunération : la Société se conforme à la présentation standardisée de la rémunération des dirigeants proposée dans le cadre de la recommandation AMF du 22 décembre 2008. Egalement, le Conseil se conforme aux principes d'exhaustivité, d'équilibre, de benchmark, de cohérence, de lisibilité, de mesure et de transparence pour déterminer le niveau de rémunération des dirigeants.
- Indemnités de départ : la Société n'a pris aucun engagement au profit des dirigeants mandataires sociaux correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci.
- Régimes de retraite supplémentaires : la Société n'a mis en place aucun régime de retraite supplémentaire à prestations définies.
- Stock-options et attributions gratuites d'actions : l'attribution gratuite de 6 000 actions accordée en 2012 aux dirigeants mandataires sociaux nouvellement désignés a été soumise à des conditions de performance qui traduisent l'intérêt à moyen/long terme de la Société. Les dirigeants doivent conserver 25% des actions attribuées gratuitement jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

Aucun mandataire social n'a bénéficié de bonus ou de rémunération complémentaire au titre de l'exercice 2012.

La rémunération des mandataires sociaux est détaillée dans le rapport de gestion du Conseil d'administration à l'assemblée générale.

## 2.5. 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. Perspectives

### 3.1. 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 2012.

### 3.2. Stratégie d'investissement

La stratégie du Groupe et sa politique de développement sont présentées dans le rapport de gestion du Conseil d'administration à l'assemblée générale.

### 3.3. Développement

#### 3.3.1. A court terme (un an)

Au cours de l'exercice 2012, Foncière Paris France a mis en œuvre la politique de recentrage de son patrimoine dans Paris, annoncée lors de l'OPA initiée par PHRV. Elle a acquis pour 52,5 M€ deux immeubles à usage de bureaux (8.500 m<sup>2</sup> et 42 parkings) situés l'un à Paris 8<sup>ème</sup> et l'autre à Paris 2<sup>ème</sup>.

Parallèlement, elle a poursuivi ses investissements immobiliers à Saint-Denis (93) avec le démarrage des travaux de construction de l'immeuble Le Coruscant (ex-Lendit 2). Cet investissement devrait représenter environ 44,6 M€ pour développer 11.200 m<sup>2</sup> (SHON) de bureaux et 3.750 m<sup>2</sup> (SHON) de locaux d'activités. La livraison est prévue en février 2014.

Foncière Paris France a également poursuivi son programme d'arbitrage initié en 2011, ciblé sur des immeubles arrivés à maturité et situés en dehors de Paris. Elle a cédé en 2012 pour 34,6 M€ cinq immeubles (23.524 m<sup>2</sup>) situés essentiellement en banlieue parisienne : La Rachée (Dourdan), Cités (Aubervilliers), Mediacom 3 (Saint-Denis), Décime (Thiais) et La Bellevilloise (Paris 20<sup>ème</sup>).

La Société a travaillé également à la réduction du taux de vacance de son patrimoine en conduisant une politique active de commercialisation locative des surfaces non occupées. L'activité locative qui a été particulièrement soutenue a permis la signature ou le renouvellement de baux sur des surfaces représentant environ 54.000 m<sup>2</sup> et 12,9 M€ de loyers en année pleine.

Le taux de vacance financière s'élève désormais à 7,6 % au 31 décembre 2012, contre 7,7 % à la fin de l'exercice 2011.

La construction du Coruscant à Saint-Denis (93) devrait s'achever début 2014 et permettre à la société de bénéficier de loyers complémentaires, à l'issue de la phase active de commercialisation qui a débuté. Les nouveaux investissements réalisés en 2012 et début 2013 (acquisition des titres Eurosic) pour 86,2 M€ permettront à la société de bénéficier dès l'exercice 2013 de près de 5,5 M€ de revenus supplémentaires.

### **3.3.2. A moyen terme (quatre à cinq ans)**

Le nouvel actionariat de Foncière Paris France a l'intention de poursuivre la politique déjà engagée de développement du patrimoine de la société dans Paris et en première couronne, dans le domaine de l'immobilier tertiaire et commercial, 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 de la société et de ses filiales, en conformité avec ses obligations résultant de son statut de SIIC.

Le développement de la société restera essentiellement opportuniste. Foncière Paris France est prête avec des moyens financiers renouvelés à saisir les opportunités d'acquisition qui se présenteront 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 et son ratio d'endettement (LTV) à un niveau raisonnable.

### **3.4. Régime fiscal et politique de distribution vis-à-vis des actionnaires**

La description détaillée du régime fiscal applicable à la Société et au Groupe est présentée ci-dessous.

## **Partie 2 : Contrôle interne et facteurs de risques de la Société**

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son patrimoine, 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 ci-après.

### **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 (le groupe) et répond aux normes actuellement en vigueur.

#### **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, mais il vise à donner une assurance raisonnable que ses objectifs seront atteints.

#### **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.

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 :

- la Direction Générale, composée du Président Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, 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.

#### **1.3. Procédures de contrôle interne relatives aux principaux risques**

Les principaux risques sont suivis par la Direction Générale, le Conseil d'administration et les Comités.

##### ***1.3.1. 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 les démarches de qualité environnementale (HQE, BBC...) ;
- 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.

### ***1.3.2. 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 collégalement par la Direction Générale.
- 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 des collaborateurs en charge de la commercialisation des actifs. En tant que de besoin, il est fait appel à des commercialisateurs extérieurs.

### ***1.3.3. Le suivi des charges et la refacturation***

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.

### ***1.3.4. Les risques juridiques***

Les contrats de location sont rédigés sur la base d'un bail type. Une veille est effectuée concernant principalement la gestion des baux et l'évolution de la réglementation.

### ***1.3.5. 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 la gestion des actifs immobiliers que sur la gestion et la structuration du passif de la société.

### ***1.3.6. 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. Les procédures de sauvegarde des données informatiques ont été renforcées au cours de l'exercice 2012.

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.

## **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 Foncière Paris France a choisi la méthode de comptabilisation en juste valeur pour ses immeubles de placement.

A ce titre, elle a confié à des prestataires indépendants distincts, d'une part, l'expertise de la valeur de ses actifs immobiliers, celle-ci étant réalisée à la fin 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 ci-dessus.

## **1.5. Diligences mises en œuvre et évaluation des procédures**

### ***1.5.1. 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.

### ***1.5.2. Avancement des travaux d'évaluation et des procédures***

La Société a initié la mise en place d'une base de données informatisée permettant le suivi de son activité de gestion locative, ainsi que la mise en place d'outils de gestion prévisionnelle.

### ***1.5.3. Défaillances ou insuffisances graves du contrôle interne le cas échéant***

Néant.

## **1.6. Dispositions diverses**

### ***1.6.1. 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.

### ***1.6.2. 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](http://www.fonciereparisfrance.com)).

## **2. Réglementation applicable aux activités du Groupe**

### **2.1. Réglementation relative à la santé publique**

#### ***2.1.1. 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 1<sup>er</sup> janvier 1997, pour tous les immeubles bâtis dont le permis est délivré depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1997, en raison de ses effets cancérigènes.

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante est régulièrement renforcée et en dernier lieu par le décret n°2012-639 du 4 mai 2012 entré en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012.

Elle concerne les propriétaires de tout ou partie d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 et les personnes et organismes intervenant pour la réalisation de repérages des mesures d'empoussièrement de fibres d'amiante dans l'air, pour l'analyse des matériaux et produits dans ces immeubles bâtis, et pour la réalisation des travaux de maintenance, de rénovation ou de retrait d'amiante.

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

- obligation pour les propriétaires d'immeubles de 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 Risques industriels et environnementaux*).

### **2.1.2. 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 1<sup>er</sup> janvier 1949. Les actifs immobiliers détenus par le Groupe ne comprenant aucun immeuble à usage d'habitation construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949, ils ne rentrent en conséquence pas dans le champ d'application de cette réglementation.

### **2.1.3. 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 d'établissement du présent rapport, aucun rapport de recherche de légionellose dans les installations concernées des actifs de la Société n'a mis en évidence la présence de légionellose.

## **2.2. Réglementation relative à la sécurité des personnes**

### **2.2.1. 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.

### **2.2.2. 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'entretien 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<sup>ère</sup> initialement fixée au 3 juillet 2008 avait été reportée au 31 décembre 2010, la suivante devant être menée avant le 3 juillet 2013.

Le Groupe respecte ces dispositions.

### **2.2.3. Immeubles de grande hauteur (IGH)**

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

### **2.2.4. 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.

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.

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 pour tout ou partie 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 <sup>ème</sup> catégorie
Le Balcon	281-283 boulevard John Kennedy 91100 Corbeil	ERP 5 <sup>ème</sup> catégorie
Linois	23, rue Linois 75015 Paris	ERP 5 <sup>ème</sup> catégorie
Rond Point	7 bis, avenue Roger Hennequin 78190 Trappes	ERP 5 <sup>ème</sup> catégorie
Mercure 3	9-11, rue Robert de Flers 75015 Paris	ERP 5 <sup>ème</sup> catégorie
Cordon	29, rue Emile Cordon 93400 Saint-Ouen	ERP 5 <sup>ème</sup> catégorie
Leclerc	54, avenue du Général Leclerc 92100 Boulogne Billancourt	ERP 5 <sup>ème</sup> catégorie
Iris	55, route de Longjumeau 91380 Chilly Mazarin	ERP 5 <sup>ème</sup> catégorie
Topaze	44-46, rue de Sèvres 92100 Boulogne Billancourt	ERP 5 <sup>ème</sup> catégorie
Parc de la Croisée	209 à 217 avenue de la République 93800 Epinay sur Seine	ERP 5 <sup>ème</sup> catégorie
Lendit Lumière	12-16, ru André Campra 93200 Saint-Denis	ERP 5 <sup>ème</sup> catégorie
Cordon 2	100-106, rue du Landy 93400 Saint-Ouen	ERP 5 <sup>ème</sup> catégorie
Treilhard	18-20, rue Treilhard 75008 Paris	ERP 5 <sup>ème</sup> catégorie

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

### 2.3. Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement

#### 2.3.1. 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.

#### 2.3.2. 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 joindre l'état des risques naturels et technologiques au bail commercial ou à l'acte de vente.

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.

### **2.3.3. 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 Risques environnementaux et liés à la santé*).

### **2.3.4. 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 ou 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.

### **2.3.5. 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.

## **2.4. 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.

## 2.5. 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<sup>er</sup> avril 2006.

### 2.5.1. 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2007, cette condition est applicable à compter du 1<sup>er</sup> 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.

### 2.5.2. 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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. Ils ne donnent plus lieu, pour les personnes physiques, à l'abattement de 40% et ces derniers ne peuvent plus 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.

#### **2.5.3. 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).

#### **2.6. 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'épargne, ou agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, et ayant une activité de foncière, 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.

#### **2.7. 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 est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 pour les sociétés souhaitant opter pour le régime, et pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010 pour celles ayant opté avant le 1<sup>er</sup> 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.

## 2.8. 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.

## **3. Principaux facteurs de risques**

### **3.1. Risques industriels et environnementaux**

#### ***3.1.1. Risques liés au Groupe et à son organisation***

Le Groupe se compose actuellement de la Société et de huit filiales 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.

#### ***3.1.2. 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 28 de l'annexe aux comptes consolidés.

#### **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 œuvre 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 loyers 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 de 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 28 de l'annexe aux comptes consolidés.

#### **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 soumises à des dispositions d'ordre public et limitent notamment les possibilités 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 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 2012 à 57,0 M€. Sur la base du portefeuille d'actifs immobiliers existant à la date du 31 décembre 2012, la dépendance de la Société à l'égard de ses premiers locataires se présente comme suit : les 20 premiers locataires représentent environ 38,0 M€ en base annuelle, soit 67 % 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 notamment dans le cadre de son activité locative. 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 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 actuellement par CBRE, pour procéder aux évaluations des actifs du patrimoine situés à Paris et à Boulogne-Billancourt, 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 grevés d'un bail à construction et par DTZ Eurexi pour les autres actifs du portefeuille en retenant 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 28 de l'annexe aux comptes consolidés.

### **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 sa responsabilité engagée 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	Groupe-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
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	Groupe froids	Déclaration	Copropriété
Caudron 14	14, rue des frères Caudron 78140 Vélizy	Groupe 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 Boulogne	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	Groupe froids et groupe électrogène	Déclaration et Autorisation	Locataire
Virtuel	4, rue de la Mare Blanche 77186 Noisiel	Stockage archives	Déclaration	Locataire
Treillard	18-20, rue Treillard 75008 Paris	ASL	Déclaration	FPF

La Société est propriétaire d'immeubles comportant dans certains cas des matériaux contenant de l'amiante :

**FONCIERE PARIS FRANCE – Rapport annuel 2012**

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
Cap La Rochette	72-74, av. Gambetta 93170 Bagnole	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
Mercure 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 + conduit ventilation	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 étages dans les circulations	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Leclerc	54-56, avenue du Général Leclerc 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 Bâtiment B : canalisations en fibrociment RDC + 1 <sup>er</sup> étage.	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
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 + portes + faux plafond	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux et prévoir un remplacement de clapet car endommagé et faux plafond à remplacer
Topaze	44-46, rue de Sèvres 92100 Boulogne	Non friable, conduits en fibrociment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Groupe	2, av. du groupe Manouchian 94400 Vitry-sur-Seine	Non friable : conduit en amiante-ciment	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux.
Parc de la Croisée	209, avenue de la République 93800 Epinay sur Seine	Non friable, couverture en fibrociment	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 gouttelette 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 bitumineuses.	Surveillance visuelle courante et analyse étendue en cas de travaux
Treilhard	18-20, rue Treilhard 75008 Paris	Enduit projeté en amiante-ciment.	Prévoir le remplacement de l'enduit projeté

Ces immeubles sont suivis et gérés conformément aux réglementations actuellement en vigueur.

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.

## **3.2. Risques juridiques**

### ***3.2.1. Procédures judiciaires et d'arbitrage***

Il n'existe pas de 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.

### ***3.2.2. 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, 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 (FSIF).

### ***3.2.3. 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.

## **3.3. Risques de marché**

### ***3.3.1. 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.

Dans ce contexte, des swaps particulièrement coûteux et dont la valeur était négative à l'ouverture de l'exercice (-12,6 M€) ont été débouclés par anticipation au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012 à hauteur de 110 M€ de montant notionnel, entraînant le paiement d'une soulte de 9,6 M€ (dont 6,5 M€ comptabilisés en charge de l'exercice). En contrepartie, la Société a souscrit des caps d'une durée de 4 ans in fine, avec un taux plafond de 1,5%, pour un montant notionnel de 100 M€ et des swaps pour un montant notionnel de 65 M€. La prime versée en 2012 pour les nouveaux caps s'est élevée à 1,3 M€ et la variation de valeur des instruments de couverture a représenté -1,2 M€.

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	24,2	5,7	18,5
Part à plus d'un an et moins de 5 ans	197,0	175,3	21,7
Part à plus de 5 ans	14,1	-	14,1
<b>Total</b>	<b>235,3</b>	<b>181,0</b>	<b>54,3</b>

De façon générale, une augmentation des taux d'intérêt, 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'intérêt 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 présente au 31 décembre 2012 un endettement financier d'un montant brut de 278,7 M€. Cet endettement est principalement conclu à 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 ou de type cap.

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%
2013	2,95%	3,18%	3,23%	3,26%
2014	2,99%	3,24%	3,29%	3,33%
2015	2,89%	3,05%	2,95%	2,84%
2016	2,96%	3,17%	3,22%	3,27%

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 2012 est donné aux points 15 et 16 de l'annexe aux comptes consolidés.

### **3.3.2. 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.

Si l'offre publique d'achat de PHRV avait rendu exigible de manière anticipée un crédit bancaire syndiqué représentant environ 100 M€ au 31 décembre 2011, PHRV, dès le lancement de son opération, avait initié des démarches auprès de plusieurs établissements bancaires afin de refinancer les lignes de crédit dont le remboursement anticipé serait demandé. Conformément aux engagements pris lors de l'OPA, une ligne de crédit de 130 M€ et d'une durée de 5 ans in fine a été consentie courant 2012 par un pool bancaire mené par BNP Paribas, afin de permettre, d'une part, le remboursement anticipé du crédit syndiqué et d'autre part, d'assurer le développement de la société.

### **3.3.3. Risque de change**

A la date du présent rapport, 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.

### **3.3.4. 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.

### **3.3.5. Risque sur actions**

Au 31 décembre 2012, la Société ne détenait 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 confié à la société Invest Securitates. Elle n'était 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 28 de l'annexe aux comptes consolidés.

En février 2013, Foncière Paris France a acquis un bloc de titres Eurosic (1 052 888 actions au prix de 32 € par action) pour un investissement total de 33,7 M€. Une variation à la baisse de 5% de la valeur de ces titres en dessous du prix d'acquisition entraînerait une charge de 1,7 M€ dans les comptes de la Société, représentant 0,5% des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2012 (314,2 M€).

## **3.4. 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 1<sup>er</sup> 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 loués à titre de siège social.

Cette police couvre les bâtiments et les installations et matériels détenus par l'assuré contre les événements suivants, concurrence des montants ci-après, par sinistre et par immeuble :

- incendie, explosions et risques spéciaux, à concurrence de la LCI 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 €) comprenant des plafonds intermédiaires en fonction de la nature des dommages ;
- 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 (3.280.940 €) ;
- perte de loyers et d'usage, à concurrence de deux ans de loyers ;
- 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 €).

Ces montants de garantie s'entendent valeur 1<sup>er</sup> janvier 2009 et sont indexés, hors LCI, au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

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.

### **3.5. 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).

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.

# V Personne responsable

## Personne responsable du Document de Référence

Monsieur François THOMAZEAU, Président-Directeur Général de la Société.

## 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 le rapport de gestion ci-joint 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 ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les informations financières historiques présentées dans ce Document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux des comptes figurant en pages 109 (comptes consolidés) et 110 (comptes sociaux). Le rapport sur les comptes sociaux contient une observation.

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. »

François THOMAZEAU  
Le 29 avril 2013

## Tables de concordance

### A Rapport financier annuel

<b>Informations requises par le rapport financier annuel</b>	<b>RAPPORT ANNUEL</b>
<b>Rubriques <sup>(1)</sup></b>	<b>Pages</b>
1. Comptes sociaux annuels	93-108
2. Comptes consolidés annuels	65-92
3. Rapport de gestion	35-55
4. Informations mentionnées à l'article 225-211 du Code de commerce (tableau des délégations)	55
5. Rapport environnemental et social	58-63
6. Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du rapport financier annuel	168
7. Rapports des contrôleurs légaux des comptes	109-114
8. Rapport sur le gouvernement d'entreprise et les procédures de contrôle interne (article L. 225-37 du Code de commerce)	134-167

### B Documents présentés à l'Assemblée Générale

<b>INFORMATIONS</b>	<b>RAPPORT ANNUEL</b>
	<b>Pages</b>
Mandataires sociaux	5-6, 136-140
Projets des résolutions	56-57
Rapport de gestion	35-55
Rapport social et environnemental	58-63
Comptes sociaux annuels	93-108
Comptes consolidés annuels	65-92
Tableau des résultats des cinq derniers exercices	54
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux	110-111
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	109

(1) Article 222-3 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers

## C Document de référence

### TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE

N°de Rubrique <sup>(1)</sup>	INFORMATIONS Pages	RAPPORT ANNUEL
<b>1</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES</b>	
1.1	Nom et fonction	168
1.2	Déclaration	168
<b>2</b>	<b>CONTRÔLEURS LEGAUX DES COMPTES</b>	
2.1	Nom et adresse	132
2.2	Démisionnaires	-
<b>3</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES</b>	
3.1	Informations financières historiques	7-12
3.2	Informations financières intermédiaires	-
<b>4</b>	<b>FACTEURS DE RISQUES</b>	<b>149-167</b>
<b>5</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR</b>	
5.1	Histoire et évolution de la société	
5.1.1	Raison sociale et nom commercial	115
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement	115
5.1.3	Date de constitution et durée	115
5.1.4	Siège social, forme juridique et législation	115
5.1.5	Événements importants	129
5.2	Investissements	
5.2.1	Principaux investissements réalisés	10-26
5.2.2	Principaux investissements en cours	35
5.2.3	Principaux investissements envisagés	-
<b>6</b>	<b>APERCU DES ACTIVITES</b>	
6.1	Principales activités	
6.1.1	Principales activités	10-26, 35-37
6.1.2	Nouveaux produits	35
6.2	Principaux marchés	42
6.3	Événements exceptionnels	-
6.4	Dépendance de l'émetteur	160
6.5	Position concurrentielle	10-26, 159
<b>7</b>	<b>ORGANIGRAMME</b>	
7.1	Description du groupe	64, 78, 131
7.2	Liste des filiales importantes	108
<b>8</b>	<b>PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS</b>	
8.1	Immobilisations corporelles	10-26
8.2	Questions environnementales	42, 58-63, 161-163, 151-155
<b>9</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT</b>	
9.1	Situation financière	38-39
9.2	Résultat d'exploitation	
9.2.1	Facteurs importants	35-37
9.2.2	Changements importants	35-37
9.2.3	Facteurs ayant une influence sensible	41-42
<b>10</b>	<b>TRESORERIE ET CAPITAUX</b>	
10.1	Capitaux de l'émetteur	44-48, 68
10.2	Flux de trésorerie	67
10.3	Structure de financement	39
10.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	-
10.5	Sources de financement attendues	39
<b>11</b>	<b>RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES</b>	<b>44, 160</b>
<b>12</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES TENDANCES</b>	
12.1	Principales tendances	41-42

12.2	Tendances susceptibles d'influer sensiblement	41-42
<b>13</b>	<b>PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE</b>	
13.1	Principales hypothèses	-
13.2	Rapport	-
13.3	Base de comparaison	-
13.4	Suivi des prévisions	-
<b>14</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GENERALE</b>	
14.1	Mandataires sociaux	5-6, 136-140
14.2	Conflits d'intérêts	144
<b>15</b>	<b>REMUNERATION ET AVANTAGES</b>	
15.1	Rémunération versée	48-53
15.2	Avantages provisionnés	48-53
<b>16</b>	<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>	
16.1	Expiration du mandat	136-140
16.2	Contrats de service	40, 50
16.3	Comité d'audit et Comité des rémunérations	142-144
16.4	Gouvernement d'entreprise	134-148
<b>17</b>	<b>SALARIES</b>	
17.1	Nombre de salariés	46
17.2	Participation et stock-options des mandataires sociaux	49-53
17.3	Participation des salariés	46
<b>18</b>	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	
18.1	Principaux actionnaires	44-45, 120-122
18.2	Droits de vote	43, 118, 122
18.3	Contrôle de l'émetteur	44-45, 120-122, 131
18.4	Changement de contrôle	43-44
<b>19</b>	<b>OPERATIONS AVEC DES APPARENTES</b>	<b>40-41</b>
<b>20</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR</b>	
20.1	Informations financières historiques <sup>(2)</sup>	65-92
20.2	Informations financières pro-forma	-
20.3	Etats financiers	65-92
20.4	Vérifications des informations financières historiques annuelles	
20.4.1	Rapport sur les informations financières historiques	109-111
20.4.2	Autres rapports	112-114
20.4.3	Informations financières non vérifiées	-
20.5	Date des dernières informations financières	-
20.6	Informations financières intermédiaires et autres	-
20.6.1	Informations financières intermédiaires vérifiées	-
20.6.2	Informations financières intermédiaires du nouvel exercice	-
20.7	Politique de distribution des dividendes	122
20.8	Procédures judiciaires ou d'arbitrage	131
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	131
<b>21</b>	<b>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b>	
21.1	Capital social	
21.1.1	Montant du capital social	118
21.1.2	Titres non représentatifs du capital	123-127
21.1.3	Actions auto-détenues	47-48
21.1.4	Titres convertibles	123-127
21.1.5	Capital social potentiel	123-128
21.1.6	Capital sous option	123-128
21.1.7	Historique du capital social	45-46, 119-120
21.2	Acte constitutif et statuts	
21.2.1	Objet social	116
21.2.2	Dispositions relatives aux organes d'administration et de direction	43, 134-148
21.2.3	Droits et restrictions attachés aux actions	45, 116-118
21.2.4	Droits des actionnaires	116-118

21.2.5	Assemblées Générales	116-118
21.2.6	Clauses relatives au changement de contrôle	43-45, 117, 131
21.2.7	Franchissements de seuils	120-122
21.2.8	Restrictions aux modifications du capital	43, 118-122
<b>22</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS</b>	131
<b>23</b>	<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS</b>	
23.1	Déclarations d'experts	27-32
23.2	Informations provenant de tiers	-
<b>24</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	133
<b>25</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b>	41, 108

- (1) Annexe I du Règlement CE n° 809/2004 du 29 avril 2004
- (2) En application de l'article 28 du Règlement CE n° 809/2004 de la Commission Européenne, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document de Référence :
- les comptes sociaux et consolidés, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2011 figurant aux pages 136-215 du Document de Référence comprenant le rapport financier annuel de l'exercice 2011 ayant reçu le numéro de dépôt de l'AMF D.12-0433 le 30 avril 2012 ;
  - les comptes sociaux et consolidés, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010 figurant aux pages 120-187 du Document de Référence comprenant le rapport financier annuel de l'exercice 2010 ayant reçu le numéro de dépôt de l'AMF D. 11-0471 le 12 mai 2011.