

# Actualisation du Document de Référence **2012**



3, rue Moncey - Paris 9<sup>e</sup>  
Immeuble loué à Multiposting et Ordipat



Foncière de Paris SIIC



# Actualisation du Document de Référence 2012

## FONCIÈRE DE PARIS SIIC

---

41-43 rue Saint-Dominique  
75007 Paris

Tél. : 01 53 70 77 77

Fax : 01 53 70 77 78

[www.fonciere-de-paris.fr](http://www.fonciere-de-paris.fr)

---

Document de Référence annuel déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers  
le 5 avril 2013 sous le numéro D.13-0300.

Actualisation numéro D.13-0300-A01 déposée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers  
le 22 octobre 2013.

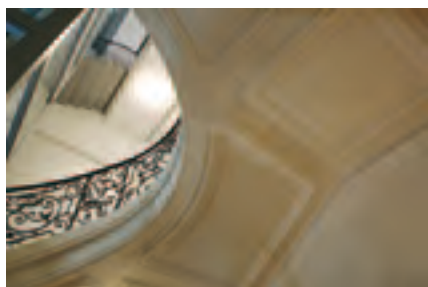
---

Société anonyme au capital de 64 322 535 € – RCS Paris 331 250 472  
Société cotée sur Euronext Paris sous le code ISIN FR0000034431



# Sommaire

## Groupe FONCIÈRE DE PARIS SIIC



Administration de la Société	6
Renseignements de caractère général concernant l'Émetteur	8

## Rapport financier annuel de l'exercice clos le 30 juin 2013



Rapport du Conseil d'Administration	14
Résolutions soumises à l'Assemblée Générale	23
Résultats financiers des cinq derniers exercices	29
Filiales et participations	29
Rapport social et environnemental	30

## Renseignements généraux



Gouvernement d'entreprise et contrôle interne	40
Renseignements de caractère général concernant le capital	64
Autres informations	68

## Comptes sociaux au 30/06/2013



71

## Comptes consolidés au 30/06/2013



91

Table de concordance du rapport financier annuel	115
--	-----

Table de concordance des documents présentés à l'Assemblée Générale	115
---	-----

Table de concordance de l'actualisation du Document de Référence	116
--	-----

Attestation de la personne responsable de l'actualisation du Document de Référence	118
--	-----



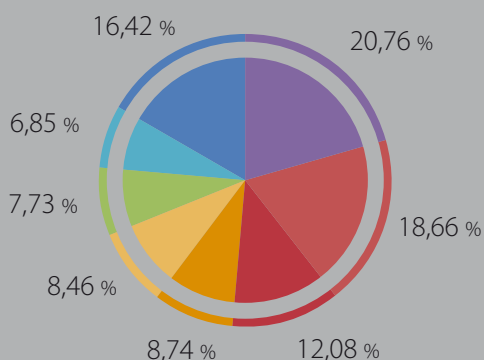
■ **Groupe FONCIÈRE DE PARIS SIIC**

# **Une SIIC de bureaux parisiens**

4, rue de Lasteyrie - Paris 16<sup>e</sup>

# Administration de la Société

## Principaux actionnaires et répartition du capital



	30/06/13	31/12/2012	31/12/2011
Groupe ALLIANZ	20,76 %	20,76 %	20,76 %
Groupe COVÉA	18,66 %	18,66 %	18,66 %
Groupe ZURICH	12,08 %	12,08 %	12,08 %
Groupe GENERALI	8,74 %	8,74 %	8,74 %
FONCIÈRE DES 6 <sup>E</sup> ET 7 <sup>E</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	8,46 %	9,95 %	9,95 %
SCI LA TRICOGNE	7,73 %	7,68 %	7,16 %
ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR	6,85 %	6,85 %	6,85 %
Public	16,42 %	15,09 %	15,58 %

## Conseil d'Administration

### Administrateurs

Sophie BEUVADEN	Présidente du Conseil d'Administration
Luc GUINEFORT	Président d'Honneur
Jean-Paul DUMONT	Administrateur
François THOMAZEAU	Administrateur
ALLIANZ IARD	Administrateur représenté par Juergen GERKE
ALLIANZ VIE	Administrateur représenté par Peter ETZENBACH
LES ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR	Administrateur représenté par Cyril LE TOUZÉ
FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> et 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS	Administrateur représenté par Olivier RICÉ
GMF VIE	Administrateur représenté par Olivier LE BORGNE
GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE	Administrateur représenté par Bruno SERVANT
ZURICH VERSICHERUNGS-GESELLSCHAFT	Administrateur représenté par Cornel WIDMER

### Censeur

Michel DUFIEF

## Comité d'Audit

Membres Michel DUFIEF, Olivier LE BORGNE et Cyril LE TOUZÉ



## Comité des Engagements

Sophie BEUVADEN

Alain LE VÉEL

Olivier RICHÉ

Luc GUINEFORT

Arnaud POMEL

François THOMAZEAU

## L'équipe de FONCIÈRE DE PARIS SIIC

Sophie BEUVADEN

Présidente du Conseil d'Administration

Olivier RICHÉ

Directeur Général

Alain LE VÉEL

Directeur Général Délégué

Arnaud POMEL

Directeur Général Délégué

Guillaume CHAMINADE

Anne-Sophie DEHAY

Séverine FARJON

Stéphane GARDY

Frédéric GUILLET

Patricia LAFON

Solange NATAF

Sophie NHAM

Stéphane PEREZ

Isabelle ROBERT

Laurence ROBIN

## Commissaires aux Comptes

### SAINT-HONORÉ SEREG

140, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 PARIS

Date de premier mandat : 1997

Date de début de mandat : 2009

Date d'expiration du mandat : 2015

Titulaire, représenté par Denis VAN STRIEN

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

### MAZARS

61, rue Henri Regnault, 92400 COURBEVOIE

Date de premier mandat : 2009

Date de début de mandat : 2009

Date d'expiration du mandat : 2015

Titulaire, représenté par Anne VEAUTE

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles

Franck BOYER

Suppléant

TUILLET ASSOCIÉS

Suppléant

# Renseignements de caractère général concernant l'Émetteur

## Renseignements divers

### Dénomination, siège social

Le Conseil d'Administration du 30 juillet 2013 a décidé d'exercer l'option pour le statut SIIC et en conséquence de mettre en œuvre le changement de dénomination sociale décidé par l'Assemblée Générale du 30 mai 2013 :

#### **COFITEM-COFIMUR devient FONCIÈRE DE PARIS SIIC.**

Le nom commercial de la Société est désormais : FONCIÈRE DE PARIS

Le siège social est situé :

43, rue Saint-Dominique – 75007 PARIS

Tel. : 01 53 70 77 77 – Fax : 01 53 70 77 78 – Site internet : [www.fonciere-de-paris.fr](http://www.fonciere-de-paris.fr)

### Forme et nationalité

Société anonyme de droit français, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 331 250 472.

### Législation de l'Émetteur

- Société anonyme régie par les articles L224-1 et suivants du Code de Commerce, relatifs aux sociétés commerciales,
- Société d'investissements immobiliers cotée régie par l'article 208C du CGI.

### Durée

Créée le 30 novembre 1984 sous sa forme actuelle, la Société expirera le 18 décembre 2083 sauf dissolution anticipée ou prorogation.

### Documents accessibles au public

Les documents relatifs à la Société et en particulier ses statuts, ses comptes, les rapports présentés à ses Assemblées par le Conseil d'Administration ou les Commissaires aux Comptes peuvent être consultés au siège social ou sur son site internet.

### Exercice social

L'année sociale commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, afin de permettre l'adoption du statut SIIC, l'Assemblée Générale du 30 mai 2013 a modifié l'article 20 des statuts avec les dispositions suivantes :

- l'exercice social ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2013 aura une durée exceptionnelle de six mois et sera clos par anticipation le 30 juin 2013 ;
- l'exercice postérieur ouvert le 1<sup>er</sup> juillet 2013 aura également une durée exceptionnelle de six mois et sera clos le 31 décembre 2013.

Les exercices suivants auront chacun de nouveau une durée de douze mois du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

### Objet social

L'Assemblée Générale du 30 mai 2013 a adopté un nouvel objet social conforme au statut SIIC et a modifié en conséquence l'article 2 des statuts désormais rédigé comme suit :

*« la Société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur exploitation et mise en valeur, notamment par voie de location, et la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales dont l'objet social est identique.*

*Elle peut également exercer à titre accessoire les activités suivantes :*

- *l'aménagement, la vente, l'entretien, l'exploitation ou la gérance de tous terrains, immeubles ou droits immobiliers à usage professionnel, industriel, commercial, d'habitation, ou d'hôtellerie,*
- *la constitution, l'administration et la gestion de sociétés de toutes formes, notamment immobilières ; l'acquisition, la vente, l'échange, la souscription de tous titres composant le capital desdites sociétés,*
- *le financement au moyen de prêts, avances, cautions, avals ou de quelque autre manière que ce soit, de toute entreprise ou société en vue notamment de leurs investissements immobiliers,*
- *le transfert de la propriété d'immeubles à usage industriel, commercial ou professionnel à leurs locataires dans le cadre d'un contrat de crédit-bail,*
- *et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières, financières, industrielles et commerciales se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes. »*

## Organisation - Filiales

FONCIÈRE DE PARIS SIIC fait partie d'un ensemble de sociétés à vocation de financement et d'investissements immobiliers qui comprend notamment les groupes PHRV, FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et FONCIÈRE PARIS FRANCE.

Ces sociétés n'ont pas d'autre relation entre elles que l'actionariat en partie commun constitué de compagnies d'assurances présentes dans leur capital depuis l'origine de FONCIÈRE DE PARIS SIIC en 1984. Ces sociétés n'ont conclu aucun contrat de prestations de services, ni aucune transaction ayant pour objet un transfert de ressources, de services ou d'obligations à titre gratuit ou onéreux. Elles conservent donc leur autonomie et disposent d'une totale indépendance les unes par rapport aux autres, chacune ayant son effectif salarié.

FONCIÈRE DE PARIS SIIC consolide par mise en équivalence PHRV dont elle détenait 31,1 % du capital au 30 juin 2013.

Depuis 2012, FONCIÈRE DE PARIS SIIC consolide par mise en équivalence FONCIÈRE PARIS FRANCE dont elle détenait 14,6 % du capital au 30 juin 2013.

À la suite de l'OPA de PHRV sur FONCIÈRE PARIS FRANCE, FONCIÈRE DE PARIS SIIC, PHRV et FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) ont déclaré un pacte d'actionnaires valant action de concert, dont l'objet n'était pas de leur conférer le contrôle de FONCIÈRE PARIS FRANCE, mais de se concerter avant les Assemblées Générales et vis-à-vis des tiers. Ce concert détient 55,4 % du capital de FONCIÈRE PARIS FRANCE au 30 juin 2013.

## Actionnaires communs au 1<sup>er</sup> juillet 2013

En %

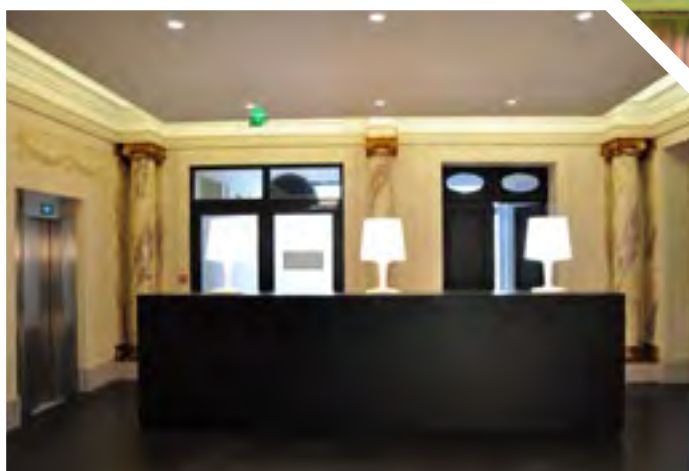
Sociétés actionnaires	Sociétés au sein desquelles les participations sont détenues			
	PHRV	FONCIÈRE DE PARIS SIIC	FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	FONCIÈRE PARIS FRANCE
Groupe ALLIANZ	31,4 %	20,8 %	26,5 %	-
Groupe COVÉA	31,4 %	18,7 %	26,8 %	29,2 %
FONCIÈRE DE PARIS SIIC	31,1 %	-	16,8 %	14,6 %
Groupe PHRV	-	-	0,7 %	27,9 %
FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	-	8,5 %	-	13,0 %

Par un communiqué de presse du 1<sup>er</sup> juillet 2013, PHRV a annoncé la cession de la quasi-totalité de sa participation dans le capital de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), laquelle s'élevait auparavant à 26,31 %.

Les Mesnuls (78) ▼



3, rue Moncey - Paris 9<sup>e</sup> ▼



## Administrateurs et dirigeants communs au 30 juin 2013

	FONCIÈRE DE PARIS SIIC	PHRV	FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	FONCIÈRE PARIS FRANCE
Sophie BEUVADEN	Présidente du Conseil d'Administration	Administrateur	Administrateur	Administrateur
Olivier RICÉ	Directeur Général Représentant permanent de FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué Représentant permanent de FONCIÈRE DE PARIS SIIC	Administrateur Directeur Général Délégué
Alain LE VÉEL	Directeur Général Délégué	Directeur Général Représentant permanent de FONCIÈRE DE PARIS SIIC	Directeur Général Délégué Représentant permanent de PHRV	Directeur Général Délégué Représentant permanent de PHRV
Arnaud POMEL	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général	Directeur Général Délégué Représentant permanent de FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)
François THOMAZEAU	Administrateur	Président du Conseil d'Administration	Président du Conseil d'Administration	Président Directeur Général
Luc GUINEFORT	Administrateur	Administrateur	Administrateur	Administrateur
ALLIANZ IARD	Administrateur	Administrateur	Administrateur	-
ALLIANZ VIE	Administrateur	-	Administrateur	Administrateur
GMF VIE	Administrateur	-	Administrateur	Administrateur
LE CONSERVATEUR	Administrateur	-	-	Administrateur

Parallèlement à la détention directe d'immeubles, la Société développe son patrimoine immobilier par l'intermédiaire de filiales. Le périmètre du Groupe comprend 10 sociétés consolidées par intégration globale (cf. annexe consolidée §1.2).

La FONCIÈRE COFITEM détient l'immeuble situé 56, boulevard de Rochechouart à Paris 18<sup>e</sup>, loué à DARTY et depuis 2007 l'ensemble hôtelier du bassin de la Villette situé 68, quai de la Seine à Paris 19<sup>e</sup>, comportant un restaurant La Criée (exploité par la SARL LA VILLETTE FOOD) et un hôtel de 144 chambres exploité en franchise sous l'enseigne Holiday Inn Express par la SAS HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE, également filiale de FONCIÈRE DE PARIS SIIC. L'immeuble de bureaux situé 43-45, rue Louise Michel et 20, rue Anatole France à Levallois-Perret est porté par la SCI COFITEM LEVALLOIS. L'immeuble transformé en hôtel Courtyard Marriott situé 114-116, route de la Reine à Boulogne-Billancourt est porté par la SCI COFITEM BOULOGNE et exploité par la SAS HÔTELIÈRE DE BOULOGNE, toutes deux filiales.

Les filiales allemandes COFITEM TAUBENSTRASSE 1 (qui détient 100 % de COFITEM TAUBENSTRASSE 2), COFITEM JACOBSTRASSE 1 (qui détient 100 % de COFITEM JACOBSTRASSE 2) et BERNBURGER 1 (qui détient 90 % de BERNBURGER 2), dont chaque sous filiale allemande a vendu l'unique immeuble dont elle était propriétaire, ont été conservées pour assurer la bonne fin des cessions.



4, rue de Lasteyrie - Paris 16<sup>e</sup> ▲



▲ 43-45, rue Louise Michel  
Levallois-Perret (92)

## Répartition statutaire des bénéfices

Le bénéfice distribuable est déterminé par la loi et les règlements en vigueur.

L'Assemblée Générale peut décider, outre la répartition du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a disposition, en indiquant expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements seront effectués.

Il est précisé que le montant net des plus-values de cession provenant de levées d'option anticipées, pour des immeubles donnés en crédit-bail pourra être réparti sur l'année de réalisation et les deux années suivantes.

Une telle répartition s'opèrera, en principe, par parts égales, ou bien, de sorte que le montant cumulé des sommes réintégrées dans la base du bénéfice distribuable soit, au terme de chacune des trois années, au moins égal à autant de tiers de la plus-value que la Société a clos d'exercices depuis la réalisation de la plus-value.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale détermine la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividende.

En tout état de cause, la fraction du bénéfice susceptible d'être soumise à des régimes fiscaux particuliers devra faire l'objet d'une distribution déterminée en conformité des dispositions légales propres à ladite fraction.

## Dividendes

Le délai de prescription des dividendes est celui défini par la loi. Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale Ordinaire peut proposer le paiement du dividende en actions et en fixera les modalités pratiques.

Le dividende global par action distribué au titre des trois derniers exercices a été le suivant :

Exercices	2012	2011	2010
Dividende total	5,30 €	5,15 €	5,00 €

En Euros

La politique de la Société est d'assurer une croissance modeste mais régulière du dividende.

Compte tenu de la clôture anticipée exceptionnelle de l'exercice au 30 juin 2013, le Conseil d'Administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale d'approbation des comptes de mettre en report à nouveau le résultat de cet exercice de six mois.

Le management proposera à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 la distribution en avril 2014 d'un plein dividende annuel, au moins égal au dernier dividende de 5,30 € distribué en avril 2013 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.





# Rapport financier annuel de l'exercice clos le 30 juin 2013

# ■ Rapport du Conseil d'Administration

Ce rapport de gestion porte sur les comptes de l'exercice d'une durée exceptionnelle de six mois, ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et clos par anticipation le 30 juin 2013, conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 30 mai 2013, afin de permettre l'adoption par la Société du statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) et de pouvoir réaliser la fusion-absorption de FONCIÈRE PARIS FRANCE avant la fin de l'année 2013.

Le Conseil d'Administration du 30 juillet 2013 a décidé d'exercer l'option pour le statut SIIC et en conséquence de mettre en œuvre le changement de dénomination sociale approuvé par l'Assemblée Générale du 30 mai 2013 :

## **COFITEM-COFIMUR devient FONCIÈRE DE PARIS SIIC.**

Ce changement de dénomination sociale imposé lors du retrait d'agrément d'établissement de crédit permet de refléter le choix de l'activité foncière comme axe de développement de la Société.

## **Opérations préalables à la fusion-absorption de FONCIÈRE PARIS FRANCE par FONCIÈRE DE PARIS SIIC**

### **Annnonce de la fusion-absorption de FONCIÈRE PARIS FRANCE par FONCIÈRE DE PARIS SIIC**

Par un communiqué commun du 3 avril 2013, les Conseils d'Administration de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et de FONCIÈRE PARIS FRANCE, réunis le même jour, ont annoncé le principe de la fusion-absorption de FONCIÈRE PARIS FRANCE par FONCIÈRE DE PARIS SIIC avant fin 2013 (opération soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires des deux sociétés à tenir en décembre 2013 au plus tard).

Cette opération est envisagée dans le but de permettre à FONCIÈRE DE PARIS SIIC d'atteindre les objectifs suivants :

- former une SIIC de bureaux parisiens de plus grande taille dont près des deux tiers du patrimoine réuni 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,
- adopter le statut SIIC, dont le principe a été approuvé par l'Assemblée Générale du 30 mai 2013,
- améliorer la liquidité du titre.

Le nouvel ensemble ainsi créé, dont l'activité foncière constituera l'axe de développement, devrait totaliser environ 1,9 Md€ d'actifs consolidés en valeur vénale hors droits, sur la base des dernières expertises réalisées au 30 juin 2013. Son patrimoine immobilier locatif, d'une valeur vénale *pro forma* d'environ 1,1 Md€, est déjà situé pour près des deux tiers dans Paris intra-muros. Le solde de l'actif consolidé est constitué par les encours de crédit-bail, les valeurs mobilières disponibles à la vente, les actifs courants et la trésorerie.

### **Retrait du statut d'établissement de crédit**

Si depuis la création de la Société en 1985, le crédit-bail immobilier a été l'une des activités essentielles de la Société, les évolutions réglementaires que connaît actuellement le secteur bancaire en France, marquées par l'adoption des normes Bâle 3 et par leur interprétation dans le droit européen au travers de la directive CRD IV (*Capital Requirements Directive IV*), représentent un enjeu majeur et un coût potentiel significatif pour un établissement de crédit de petite taille, non adossé à un grand réseau bancaire et n'ayant pas accès à des dépôts de liquidités. Dans ce contexte, le Conseil d'Administration de FONCIÈRE DE PARIS SIIC, constatant que les contraintes de l'activité de crédit-bail qui se sont multipliées en rendaient les conditions d'exercice plus onéreuses, a estimé qu'il était nécessaire de privilégier désormais le développement de son activité foncière. FONCIÈRE DE PARIS SIIC a donc sollicité auprès de l'Autorité de Contrôle Prudentiel (ACP) le retrait d'agrément de son statut d'établissement de crédit.

FONCIÈRE DE PARIS SIIC s'est vue notifier le 18 juin 2013 le retrait de cet agrément en qualité de société financière prononcé par le Président de l'ACP le 28 mai 2013. FONCIÈRE DE PARIS SIIC n'a donc plus à ce jour le statut d'établissement de crédit (cf. communiqué du 20 juin 2013).

Par conséquent, FONCIÈRE DE PARIS SIIC gère désormais en extinction son portefeuille d'encours de crédit-bail (477,6 M€ au 30 juin 2013). Ce portefeuille de contrats présente un coût du risque faible et génère des *cash flow* élevés et prévisibles pour une durée moyenne de 8 ans. Les produits de l'activité de crédit-bail contribueront favorablement à la réduction des besoins de financement de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et lui permettront de saisir de nouvelles opportunités de développement.



## Adoption du statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC)

L'Assemblée Générale des actionnaires du 30 mai 2013 a approuvé le principe de l'adoption du statut de SIIC prévu à l'article 208C du Code Général des Impôts. Pour permettre cette démarche, l'Assemblée Générale a approuvé l'adoption d'un nouvel objet social conforme à ce statut.

Celle-ci a décidé de clôturer par anticipation au 30 juin 2013 l'exercice social ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et que l'exercice qui s'est ouvert le 1<sup>er</sup> juillet 2013 sera clos le 31 décembre 2013. Les exercices ultérieurs auront de nouveau chacun une durée de douze mois : du 1<sup>er</sup> janvier et 31 décembre.

Dans le cadre de l'adoption du statut SIIC, FONCIÈRE DE PARIS SIIC devra régler un impôt de sortie (*exit tax*) calculé sur le montant des plus-values latentes sur ses immeubles et sur les parts des SCI de détention. Le paiement de cet impôt qui devrait s'élever à environ 27,6 M€ (y compris 6,0 M€ à payer par sa filiale FONCIÈRE COFITEM) sera étalé sur 4 ans, soit un décaissement annuel d'environ 6,9 M€. Compte tenu de la charge annuelle d'impôt sur les sociétés déjà supportée par FONCIÈRE DE PARIS SIIC (8,1 M€ en 2011 et 9,8 M€ en 2012) qui sera économisée avec le statut SIIC, l'impact en cash de l'option devrait être nul. Le nouvel ensemble bénéficiera ensuite de l'important stock de plus-value latentes portant sur les immeubles détenus par FONCIÈRE DE PARIS SIIC et ses filiales immobilières (145,3 M€ au 30 juin 2013) qui n'est pas comptabilisé dans les fonds propres sociaux ou consolidés.

## Résultats de l'exercice clos au 30 juin 2013

Compte tenu du retrait de son statut d'établissement de crédit qui lui a été notifié le 18 juin 2013, FONCIÈRE DE PARIS SIIC présente désormais ses comptes sociaux selon le format défini par le plan comptable général de 1999 applicable à l'ensemble des sociétés commerciales de droit commun.

Le chiffre d'affaires consolidé de l'exercice de 6 mois clos au 30 juin 2013, en ce compris les produits financiers, a représenté 45,8 M€, contre 96,0 M€ pour la totalité de l'exercice 2012.

Dans ces conditions, le résultat net consolidé part du groupe ressort à 6,6 M€, contre 34,7 M€ pour l'exercice 2012 qui était impacté très favorablement par des plus-values de cession d'immeubles et par l'écart d'acquisition (*badwill*) de 14,8 M€ constaté lors de la première mise en équivalence de FONCIÈRE PARIS FRANCE dans le périmètre de consolidation.

Le périmètre du Groupe comprend 10 sociétés consolidées par intégration globale, ainsi que les sociétés PHRV et FONCIÈRE PARIS FRANCE mises en équivalence (cf. annexe consolidée §1.2). Les résultats des filiales indiqués dans l'annexe sociale (cf. §7) sont ceux de l'exercice 2012, celles-ci n'ayant pas clôturé de comptes intermédiaires au 30 juin 2013, à l'exception de FONCIÈRE COFITEM qui a également clôturé ses comptes au 30 juin 2013 afin d'opter pour le régime SIIC.

Le résultat net social de cet exercice de six mois se traduit par un bénéfice de 14,3 M€, contre un bénéfice net de 27,2 M€ pour l'exercice 2012 qui prenait en compte des plus-values nettes de cession d'immeubles pour 9,8 M€.

## Activité de crédit-bail immobilier

FONCIÈRE DE PARIS SIIC n'a contracté aucun nouvel engagement de crédit-bail depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, conformément à sa démarche de sortie du statut d'établissement de crédit.

Les encours de crédit-bail qui sont désormais gérés en extinction diminuent dans les comptes sociaux, passant de 493,0 M€ au 31 décembre 2012 à 477,6 M€ au 30 juin 2013.

Les dotations nettes aux créances douteuses ont représenté 2,5 M€ au 30 juin 2013, contre une dotation nette de 0,5 M€ en 2012. Après expertise, un dossier de crédit-bail a nécessité la dotation d'une provision sur immeubles de 4,8 M€.

## Activité de location simple

Les loyers nets issus des immeubles de placement détenus par FONCIÈRE DE PARIS SIIC se sont élevés à 5,8 M€ dans les comptes sociaux, contre 11,5 M€ pour l'exercice 2012. Les loyers consolidés se sont élevés à 8,8 M€ pour cet exercice de six mois, contre 17,6 M€ pour l'exercice 2012.

L'hôtel Marriott de Boulogne-Billancourt ouvert en mars 2012 a été contributif de loyers sur cette première moitié de l'année, alors qu'il n'avait été contributif de loyers qu'à partir du 2<sup>nd</sup> semestre 2012. Il représentera 1,8 M€ de loyers en année pleine.

Les travaux de transformation en auberge de jeunesse de l'immeuble situé entre la Gare du Nord et la Gare de l'Est 5, rue de Dunkerque à Paris 10<sup>e</sup> (5 400 m<sup>2</sup>), réalisés par l'intermédiaire de la SCI COFITEM DUNKERQUE, se sont achevés en juin 2013, permettant le démarrage de l'exploitation par l'opérateur (St Christopher's Paris). Cet immeuble contribuera à la croissance des loyers consolidés à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2013 et représentera environ 2,1 M€ en année pleine.

Au 30 juin 2013, hors immeubles en cours de restructuration, le taux d'occupation du patrimoine était de 95,7 % sur la valeur nette comptable. La vacance est essentiellement liée à l'immeuble de la rue de Lasteyrie (1 300 m<sup>2</sup>) entièrement rénové en cours de commercialisation.

Les expertises réalisées sur le patrimoine de location simple de FONCIÈRE DE PARIS SIIC au 30 juin 2013 aboutissent à une estimation globale de 391,2 M€, faisant ressortir un montant de plus-values latentes de 145,3 M€ sur les valeurs nettes comptables des immeubles (y compris l'immeuble de la rue des Saints-Pères retenu pour la quote-part de détention directe soit 32,5 %), stable par rapport à fin 2012 (145,7 M€).

## Activité hôtelière

Le chiffre d'affaires du pôle hôtelier (257 chambres) a poursuivi sa croissance en 2013, notamment en raison de l'ouverture de l'hôtel Courtyard Marriott de Boulogne-Billancourt qui n'avait eu lieu qu'en mars 2012, à l'issue des travaux de construction. Ainsi, les deux hôtels du Groupe (Holiday Inn Express Paris-Canal de La Villette et Courtyard Marriott Boulogne-Billancourt) ont généré en six mois un chiffre d'affaires de 6,2 M€, contre 10,5 M€ pour l'ensemble de l'année 2012.

Ces deux hôtels ont réalisé des performances très satisfaisantes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 : 80 % de taux d'occupation et 118 € HT de prix moyen par chambre pour l'hôtel Holiday Inn Express, 76 % de taux d'occupation et 142 € HT de prix moyen par chambre pour l'hôtel Courtyard Marriott.

## Participations

Au 30 juin 2013, la valeur du portefeuille de titres de foncières cotées détenus par FONCIÈRE DE PARIS SIIC s'élevait à 94,8 M€ (hors OSRA 2010 FONCIÈRE PARIS FRANCE), pour un prix de revient de 93,4 M€. Les dividendes reçus de ces participations se sont élevés au 30 juin 2013 à 5,3 M€, soit un rendement de 5,7 % sur le prix de revient.

Au total, la Société a perçu 9,2 M€ de dividendes de ses participations (y compris les dividendes versés par les sociétés du Groupe), contre 9,7 M€ pour la totalité de l'exercice 2012.

Outre sa participation détenue dans EUROSIC, FONCIÈRE DE PARIS SIIC a vu sa participation dans FONCIÈRE PARIS FRANCE ramenée de 15,9 % à 14,6 % du capital et des droits de vote, à la suite du remboursement en actions des OSRA 2006 FONCIÈRE PARIS FRANCE arrivées à échéance.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2013, FONCIÈRE DE PARIS SIIC s'est portée acquéreur auprès de PHRV de 8,2 % du capital et des droits de vote de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), portant sa participation à 16,8 % du capital et des droits de vote de cette foncière.

## Affectation du résultat

La réserve légale étant déjà entièrement dotée, il est proposé d'affecter la totalité du résultat de l'exercice qui s'élève à 14 285 347 € au compte de report à nouveau qui se trouverait ainsi porté de 36 487 806 € à 50 773 153 €. Ce report à nouveau d'ores et déjà constitué permettra de payer début 2014, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013, un dividende au moins égal à celui de l'exercice 2012.

Il est rappelé le montant par action des dividendes mis en distribution au cours des trois exercices précédents :

Exercices	2012	2011	2010
Dividende total par action	5,30 €	5,15 €	5,00 €

En Euros

## Fonds propres – Refinancement

Au 30 juin 2013, les fonds propres sociaux s'élevaient à 256,8 M€, après prise en compte du résultat de cet exercice de six mois.

Les capitaux propres consolidés part du Groupe ressortent à 293,9 M€ au 30 juin 2013, contre 324,3 M€ à fin 2012, montant qui comprenait la totalité du résultat de l'exercice 2012.

Compte tenu de ces éléments, l'actif net réévalué de FONCIÈRE DE PARIS SIIC au 30 juin 2013 ressort à 104 €, sur la base des comptes consolidés arrêtés au 30 juin 2013.

Les dettes financières nettes consolidées s'élevaient à 639,6 M€ au 30 juin 2013, contre 627,8 M€ au 31 décembre 2012.

Au 30 juin 2013, FONCIÈRE DE PARIS SIIC dispose de 51,4 M€ de trésorerie à laquelle s'ajoutent 62,3 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées.

Afin de poursuivre la diversification de ses sources de financement, FONCIÈRE DE PARIS SIIC a émis le 16 juillet 2013 un emprunt obligataire d'un montant de 80 M€ et d'une durée de 6 ans, portant intérêt au taux annuel de 4,125 %. Cette émission, souscrite dans le cadre d'un placement privé, permettra à la Société de rallonger la durée moyenne de ses financements. Les obligations sont cotées sur Euronext Paris sous le code ISIN FR0011533330. Cette émission obligataire a fait l'objet d'un Prospectus visé par l'Autorité des Marchés Financiers le 9 juillet 2013 sous le n°13-337.

Au 30 juin 2013, FONCIÈRE DE PARIS SIIC avait souscrit pour 191 M€ de caps (dont 30 M€ à départ différé) conclus à un taux moyen de 3,36 % et pour 350 M€ de swaps (dont 155 M€ à départ différé) conclus à un taux moyen de 2,00 %. L'échéancier et la maturité de ces instruments de couverture sont détaillés dans l'annexe aux comptes. Au 30 juin 2013, le taux moyen de refinancement de FONCIÈRE DE PARIS SIIC ressortait à 2,23 % (y compris coût des swaps).

L'exposition de la Société aux risques de marché est détaillée dans la présentation des principaux risques auxquels la Société et son périmètre de consolidation sont confrontés, qui figure dans le rapport du Président du Conseil d'Administration prévu par l'article L 225-37 du Code de Commerce.

Au 30 juin 2013, les dettes fournisseurs présentent une échéance inférieure à 60 jours.

## Évolution du cours de Bourse – Répartition du capital

Au 30 juin 2013, le capital social s'élève à 64 322 535 €, divisé en 4 288 169 actions de 15 € nominal chacune.

Il n'existe aucun titre donnant accès au capital de la Société. Il n'existe ni droit de vote double, ni restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions. À la connaissance de la Société, il n'existe pas de pacte d'actionnaires ou d'action de concert entre eux.

L'évolution des cours de Bourse durant l'exercice a été la suivante :

- Cours au 31 décembre 2012 : 88,00 €
- Cours au 30 juin 2013 : 86,90 €
- Cours le plus bas de l'exercice : 83,50 €
- Cours le plus haut de l'exercice : 102,74 €

FONCIÈRE DE PARIS SIIC comptait environ 520 actionnaires au 30 juin 2013.

La répartition du capital est restée stable au cours de l'exercice et n'a pas connu de modification significative. Les actionnaires qui détenaient plus de 5 % du capital de la Société au 30 juin 2013 étaient les suivants :

	31/12/11	31/12/12	30/06/13
Groupe ALLIANZ	20,76 %	20,76 %	20,76 %
Groupe COVÉA	18,66 %	18,66 %	18,66 %
Groupe ZURICH	12,08 %	12,08 %	12,08 %
Groupe GENERALI	8,74 %	8,74 %	8,74 %
FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	9,95 %	9,95 %	8,46 %
SCI LA TRICOGNE	7,16 %	7,68 %	7,73 %
ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR	6,85 %	6,85 %	6,85 %

En %

Au cours de l'exercice la Société a acquis 6 270 de ses propres actions pour un prix moyen de 86,66 € et en a cédé 697 pour un prix moyen de 92,34 €. Elle détenait à la clôture de cet exercice 13 160 actions acquises pour une valeur nette comptable de 538 K€ et représentant une valeur boursière de 1 144 K€, y compris 6 810 actions attribuées gratuitement et entièrement provisionnées pour leur valeur de 605 K€. Ces actions sont acquises dans le cadre du programme de rachat autorisé par l'Assemblée en vue de régulariser le marché des titres de la Société et de développer l'actionnariat des salariés.

Au 30 juin 2013, 11 494 actions étaient détenues par les salariés et mandataires sociaux dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise.

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2013, 5 610 actions ont été attribuées gratuitement par le Conseil d'Administration. Cette attribution a bénéficié aux salariés et aux dirigeants mandataires sociaux.

L'attribution définitive des actions aux dirigeants mandataires sociaux a été 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.

En outre, le Conseil a décidé que les dirigeants mandataires sociaux devront conserver, jusqu'à la cessation de leurs fonctions, 25 % au moins des actions attribuées gratuitement.

Cette attribution gratuite d'actions n'est pas soumise à une condition de présence dans l'entreprise.

	En %			
	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 moyenne de l'action (cours moyen au jour de l'attribution)
Durant l'année 2013				
Nombre	5 610	1 950	3 300	88,00 €
Valeur	493,7 K€	171,6 K€	290,4 K€	

## Administration de la Société

Le Conseil d'Administration de la Société était composé de 12 membres à la fin de l'exercice. Il s'est réuni deux fois pendant le 1<sup>er</sup> semestre 2013. La liste des mandats et fonctions des mandataires sociaux et la composition des Comités sont présentées en annexe. Le Comité d'Audit s'est réuni une fois au cours du semestre.

Dans la perspective de la fusion projetée, le Conseil d'Administration de FONCIÈRE DE PARIS SIIC a approuvé le principe de l'évolution de la gouvernance de la Société avec l'adoption d'un système dualiste comprenant un Conseil de Surveillance et un Directoire. Cette orientation conduit à soumettre à l'Assemblée Générale la modification du Titre III des statuts (« Administration de la Société ») et l'adoption de nouveaux articles 8 à 16, en remplacement des articles précédents. Les dispositions maintenues des articles suivants 17 à 26 ont été adaptées pour tenir compte du changement de gouvernance de la Société.

Conformément aux dispositions légales, le Conseil de Surveillance serait composé de trois à douze membres, nommés pour une durée de quatre ans par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires. Le Directoire serait composé de deux à cinq membres désignés par le Conseil de Surveillance pour la même durée de quatre ans. La limite d'âge actuellement fixée à 72 ans dans les statuts serait reconduite.

Compte tenu de cette modification statutaire, il est proposé à l'Assemblée Générale d'approuver la désignation de Sophie BEUVADEN, Peter ETZENBACH, Jean-Paul DUMONT et Luc GUINEFORT, ainsi que des sociétés ALLIANZ VIE, LE CONSERVATEUR, FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS, GENERALI, GMF VIE et ZURICH en tant que membres du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans.

Dans le cadre de l'organisation pressentie, il sera ensuite proposé au Conseil de Surveillance nouvellement nommé de procéder à la désignation de Sophie BEUVADEN en qualité de Présidente du Conseil de Surveillance et de Peter ETZENBACH en qualité de Vice-Président, puis de nommer François THOMAZEAU, Olivier RICHÉ et Arnaud POMEL en qualité de membre du Directoire. François THOMAZEAU en serait le Président et Olivier RICHÉ en serait le Directeur Général.

Par ailleurs, il sera proposé à l'Assemblée Générale de fixer à 250 000 € le montant global annuel des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance à compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et à 49 500 € le montant global des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> juillet 2013 et clos le 31 décembre 2013.

Enfin, l'article 17 des statuts relatif à la désignation des censeurs serait modifié afin de limiter leur nombre à trois au plus, au lieu de douze.

## Complément d'informations susceptibles d'influer sur une offre publique

À l'exception de ce qui est décrit dans le rapport de gestion, notamment quant à la description du capital et des principaux risques auxquels la Société est confrontée, il n'existe pas d'éléments particuliers susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique tels qu'envisagés au titre de l'article L 225-100-3 du Code de Commerce.

## Conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société

FONCIÈRE DE PARIS SIIC n'est pas, en sa qualité de société de services, en position de risque environnemental direct. Les financements en crédit-bail concernent en quasi-totalité le secteur des services.

Dans ces domaines, où la politique de la Société est de sélectionner ses engagements en fonction de la qualité des emplacements et du professionnalisme des signatures, les risques strictement immobiliers sont en outre limités par des normes rigoureuses.

Le patrimoine propre de la Société est composé quasi-exclusivement de bureaux situés dans Paris. Lors de toute nouvelle acquisition, la Société fait procéder à des diligences par ses propres experts, en plus des diagnostics réglementaires, pour s'assurer de l'état des immeubles notamment en matière d'amiante et de réseaux. La politique de la Société, qui gère ses actifs immobiliers dans une optique de détention durable, est d'assurer un entretien régulier de son patrimoine et de l'amener progressivement aux meilleures normes de sécurité et de qualité environnementale. Les rénovations lourdes ou constructions effectuées par la Société, notamment sur l'immeuble de la rue de Lasteyrie ou pour l'hôtel Courtyard Marriott de Boulogne-Billancourt, associent valorisation du patrimoine, insertion dans son environnement urbain, confort des espaces de travail et de vie, modernisation des réseaux, qualité des isolations et aménagement paysager des espaces extérieurs et des terrasses.

## Fusion avec FONCIÈRE PARIS FRANCE

Depuis plus de 20 ans, la Société a constitué un patrimoine d'immeubles de bureaux et de commerces situés principalement dans Paris et sa proche périphérie. En matière d'investissements immobiliers directs, son savoir-faire porte sur le développement d'opérations nécessitant des rénovations lourdes et situées dans des quartiers présentant un bon potentiel de valorisation. Ces opérations de création de valeur permettent d'allier un rendement plus élevé et la constitution de plus-values latentes. Son patrimoine locatif recèle aujourd'hui d'importantes plus-values latentes et assure à FONCIÈRE DE PARIS SIIC des revenus totalement indexés.

En complément de son patrimoine immobilier, FONCIÈRE DE PARIS SIIC a acquis des titres de sociétés immobilières cotées, renforçant ainsi sa dimension foncière. Ce portefeuille de participations a connu une évolution particulière avec la réussite en 2012 par PHRV de son OPA sur FONCIÈRE PARIS FRANCE.

La gestion en extinction des encours de crédit-bail et la composition de son patrimoine immobilier ont naturellement conduit FONCIÈRE DE PARIS SIIC à se rapprocher de FONCIÈRE PARIS FRANCE qui présente un patrimoine complémentaire du sien. C'est dans ce contexte que FONCIÈRE DE PARIS SIIC et FONCIÈRE PARIS FRANCE ont annoncé leur intention de fusionner.

Celles-ci ont sollicité sur requête conjointe auprès du Président du Tribunal de Commerce de Paris la nomination d'un ou plusieurs commissaires à la fusion afin d'établir un rapport sur la parité de fusion et un rapport sur la valorisation des apports de FONCIÈRE PARIS FRANCE à FONCIÈRE DE PARIS SIIC. Didier KLING et Dominique LEDOUBLE ont été désignés en cette qualité suivant ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 24 avril 2013.

À l'issue des travaux des Commissaires à la fusion, les deux sociétés ont signé un projet de traité de fusion, joint au présent rapport et mis à disposition des actionnaires, qu'il vous sera demandé d'approuver.

Les comptes utilisés pour établir les conditions de la fusion sont ceux de l'exercice clos au 30 juin 2013 pour FONCIÈRE DE PARIS SIIC et les comptes semestriels intermédiaires arrêtés au 30 juin 2013 pour FONCIÈRE PARIS FRANCE, selon les mêmes méthodes et avec la même présentation que ses derniers comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2012. Ils ont permis de déterminer les conditions dans lesquelles les éléments d'actif et de passif seront respectivement apportés à FONCIÈRE DE PARIS SIIC ou pris en charge par elle au titre de la fusion.

Compte tenu des situations respectives des sociétés parties à l'opération, la méthode d'évaluation appliquée pour déterminer les valeurs d'apport des actifs retenues dans le cadre de la fusion sont les valeurs réelles au 30 juin 2013. À cette date de référence choisie d'un commun accord pour établir les conditions de l'opération, l'actif et le passif de FONCIÈRE PARIS FRANCE consistaient dans les éléments ci-après énumérés à titre indicatif, détaillés dans le traité de fusion. Le patrimoine de FONCIÈRE PARIS FRANCE sera dévolu en totalité à FONCIÈRE DE PARIS SIIC dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation de la fusion. La valorisation permet d'obtenir l'actif net apporté qui se décompose de la manière suivante :

● Immobilisations incorporelles :	50 598 822 €
● Immobilisations corporelles :	267 081 502 €
● Immobilisations financières :	368 951 480 €
● Autres actifs :	100 289 393 €
● Charges à répartir :	2 303 367 €
● <b>Valeur d'apport des éléments d'actif :</b>	<b>789 224 564 €</b>
● Provisions pour risques et charges :	- 145 464 €
● Autres provisions :	- 2 229 796 €
● Dettes :	- 442 472 138 €
● <b>Valeur d'apport des éléments de passif :</b>	<b>- 444 847 398 €</b>
● Valeur nette comptable des actions propres détenues par FONCIÈRE PARIS FRANCE :	- 9 386 568 €
● <b>Montant de l'actif net transmis par FONCIÈRE PARIS FRANCE :</b>	<b>334 990 598 €</b>

Les critères retenus pour comparer la valeur des sociétés concernées par l'opération relèvent des pratiques usuelles en matière de fusion. Ainsi, la détermination du rapport d'échange a fait l'objet d'une approche patrimoniale fondée sur l'actif net réévalué au 30 juin 2013, recoupée par une approche de marché fondée sur le cours de Bourse et par une approche par le rendement fondée sur le dividende. Ces méthodes ont été considérées comme les plus pertinentes, s'agissant de sociétés immobilières cotées.

Ces méthodes, dont le détail est donné dans le projet de traité de fusion, ont conduit à retenir une parité de 9 actions FONCIÈRE DE PARIS SIIC pour 7 actions FONCIÈRE PARIS FRANCE.

En cas d'existence de rompus, les actionnaires de FONCIÈRE PARIS FRANCE ne possédant pas un nombre d'actions suffisant pour exercer la totalité de leurs droits devront faire leur affaire personnelle de la vente ou de l'achat du nombre de titres nécessaires à cet effet. Toutefois, pour les actionnaires de FONCIÈRE PARIS FRANCE qui, à la date de réalisation de la fusion, ne seraient pas propriétaires du nombre d'actions FONCIÈRE PARIS FRANCE nécessaires pour obtenir un nombre entier d'actions FONCIÈRE DE PARIS SIIC, le Conseil d'Administration de FONCIÈRE DE PARIS SIIC proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires de FONCIÈRE DE PARIS SIIC de décider :

- la cession sur le marché des actions FONCIÈRE DE PARIS SIIC non attribuées correspondant aux droits formant rompus, selon les modalités prévues aux articles L 228-6.1 et R 228-13 du Code de Commerce et
- la répartition des fonds ainsi obtenus entre les titulaires de droits formant rompus, en proportion de leurs droits.

FONCIÈRE DE PARIS SIIC détenant 322 270 actions du capital de FONCIÈRE PARIS FRANCE, elle renonce à émettre les actions qui devraient lui revenir en rémunération de la quote-part de l'apport représentative de ces actions. En outre, les actions auto-détenues par FONCIÈRE PARIS FRANCE ne seront pas rémunérées. L'augmentation de capital à réaliser par FONCIÈRE DE PARIS SIIC devra donc rémunérer uniquement les actionnaires de FONCIÈRE PARIS FRANCE autres que FONCIÈRE DE PARIS SIIC et FONCIÈRE PARIS FRANCE.

Compte tenu du rapport d'échange proposé, FONCIÈRE DE PARIS SIIC augmenterait son capital d'une somme nette de 34 691 760 € par création de 2 312 784 actions nouvelles de 15 € chacune qui seront attribuées aux actionnaires de FONCIÈRE PARIS FRANCE autres que FONCIÈRE DE PARIS SIIC et FONCIÈRE PARIS FRANCE en rémunération des apports de FONCIÈRE PARIS FRANCE. PHRV a d'ores et déjà indiqué qu'elle renonçait à son droit à échange de 4 actions FONCIÈRE PARIS FRANCE et ce afin de permettre l'émission par FONCIÈRE DE PARIS SIIC d'un nombre d'actions qui correspond à un multiple de neuf.

Après fusion, le capital social de FONCIÈRE DE PARIS SIIC serait porté de 64 322 535 €, composé de 4 288 169 actions de 15 € de nominal, à 99 014 295 €, divisé en 6 600 953 actions de 15 € de nominal chacune.

Les actions nouvelles créées par FONCIÈRE DE PARIS SIIC seront soumises à toutes ses dispositions statutaires et seront immédiatement négociables dans les délais légaux. Elles auront droit aux dividendes dont la distribution sera décidée à compter de leur émission. Ces actions seront créées sous la forme nominative.

La différence entre :

● le montant net de la valeur de l'apport de FONCIÈRE PARIS FRANCE <sup>(1)</sup> :	284 093 839 €
● et la valeur nominale des actions à créer par FONCIÈRE DE PARIS SIIC :	34 691 760 €
● constituerait une prime de fusion de :	249 402 079 €

sur laquelle porteront les droits des actionnaires de FONCIÈRE DE PARIS SIIC anciens et nouveaux.

(1) Correspondant aux droits des actionnaires de FONCIÈRE PARIS FRANCE autres que FONCIÈRE PARIS FRANCE elle-même et FONCIÈRE DE PARIS SIIC.

Il vous sera proposé d'approuver spécialement les dispositions du traité de fusion relatives au montant et à l'affectation de la prime de fusion et de donner tous pouvoirs au Directoire :

- de procéder à l'imputation sur la prime de fusion de tous frais et droits résultant de la fusion ;
- de prélever sur ladite prime les sommes nécessaires à la dotation de la réserve légale, soit 3 469 176 € ;
- de prélever sur ladite prime la somme de 2 175 527 € nécessaire à la reconstitution chez FONCIÈRE DE PARIS SIIC des réserves indisponibles comptabilisés chez FONCIÈRE PARIS FRANCE au 30 juin 2013.

La différence entre :

- la valeur d'apport de la fraction de l'actif net de FONCIÈRE PARIS FRANCE correspondant aux droits de FONCIÈRE DE PARIS SIIC dans FONCIÈRE PARIS FRANCE, soit 50 896 759 € ;
- et la valeur comptable des actions détenues par FONCIÈRE DE PARIS SIIC dans FONCIÈRE PARIS FRANCE inscrite dans les comptes de FONCIÈRE DE PARIS SIIC, soit 34 912 200 € ;

constituerait un boni de fusion d'un montant de :

15 984 559 €

qui sera comptabilisé au niveau de FONCIÈRE DE PARIS SIIC en résultat financier.

Les parties à la fusion ont décidé de placer l'opération sous le bénéfice du régime fiscal de faveur des fusions prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts, dont le détail est présenté dans le traité de fusion.

Nous vous rappelons que, sur délégation de l'Assemblée Générale des actionnaires de FONCIÈRE PARIS FRANCE, le Conseil d'Administration de FONCIÈRE PARIS FRANCE a consenti à un certain nombre de salariés et de mandataires sociaux des droits à l'attribution d'actions gratuites de la société FONCIÈRE PARIS FRANCE, dont le détail figure en annexe A du projet de Traité de fusion (ci-après les « Droits à Attribution d'Actions Gratuites FONCIÈRE PARIS FRANCE »), étant précisé que l'ensemble des Droits à Attribution d'Actions Gratuites sont encore, à la date des présentes, en période d'acquisition. Sous réserve de l'approbation du traité de fusion, il vous sera demandé à cet égard :

- de constater, compte tenu de l'approbation de la fusion-absorption, que la Société est substituée de plein droit à FONCIÈRE PARIS FRANCE dans ses obligations envers les bénéficiaires de Droits à Attribution d'Actions Gratuites FONCIÈRE PARIS FRANCE, de telle sorte que, sous réserve de ce qui est dit ci-dessous, les Droits à Attribution d'Actions Gratuites FONCIÈRE PARIS FRANCE se reporteront *mutatis mutandis* sur les actions de la Société (ci-après les « Droits à Attribution d'Actions Gratuites FONCIÈRE DE PARIS SIIC ») ;
- de décider, compte tenu de la parité de fusion, que, pour chacun des bénéficiaires de Droits à Attribution d'Actions Gratuites FONCIÈRE PARIS FRANCE, le droit de se faire attribuer sept (7) actions gratuites FONCIÈRE PARIS FRANCE sera substitué par le droit de se faire attribuer neuf (9) actions gratuites FONCIÈRE DE PARIS SIIC, étant précisé que dans l'hypothèse où les Droits à Attribution d'Actions Gratuites FONCIÈRE PARIS FRANCE détenus par un titulaire lui permettraient d'obtenir un nombre d'actions gratuites de la société FONCIÈRE PARIS FRANCE qui n'est pas un multiple de sept (7), le nombre d'actions gratuites de la Société auquel aura droit ledit titulaire à la suite de l'exercice de ses Droits à Attribution d'Actions Gratuites FONCIÈRE DE PARIS SIIC sera calculé sur la base du multiple de sept (7) immédiatement inférieur (de telle sorte, par exemple, que des Droits à Actions Gratuites FONCIÈRE PARIS FRANCE qui permettraient de se voir attribuer 100 actions gratuites FONCIÈRE PARIS FRANCE, seront substitués, à l'occasion de la fusion, par des Droits à Attribution d'Actions Gratuites FONCIÈRE DE PARIS SIIC permettant de se voir attribuer 126 actions gratuites de la Société) ;
- d'autoriser, en tant que de besoin, l'émission par la Société des actions gratuites résultant de l'exercice de leurs droits par les titulaires de Droits à Attribution d'Actions Gratuites FONCIÈRE DE PARIS SIIC ;
- de donner, sous réserve de l'adoption de la résolution relative au changement de mode d'administration de la Société, tous pouvoirs au Directoire pour constater, le moment venu, l'exercice par les titulaires de Droits à Attribution d'Actions Gratuites FONCIÈRE DE PARIS SIIC, le nombre d'actions nouvelles émises par la Société, et pour procéder aux formalités consécutives aux augmentations de capital, apporter aux statuts les modifications correspondantes, et plus généralement prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles.

Par ailleurs, FONCIÈRE PARIS FRANCE ayant émis en 2010, au profit de ses actionnaires, de certaines personnes ou catégories de personnes, des BSA et des OSRA, et FONCIÈRE DE PARIS SIIC reprenant du fait de la fusion les engagements souscrits par FONCIÈRE PARIS FRANCE aux termes de ces émissions, il vous sera demandé, sous réserve de l'approbation du traité de fusion et de la rémunération de la fusion :

- de constater que FONCIÈRE DE PARIS SIIC sera substitué à FONCIÈRE PARIS FRANCE dans l'ensemble de ses obligations envers les titulaires de BSA et d'OSRA, et qu'en conséquence il sera substitué à chaque BSA 2010 non exercé ou à chaque OSRA 2010 non remboursée à la date de réalisation de la fusion, respectivement, un BSA ou une OSRA portant sur les actions FONCIÈRE DE PARIS SIIC, de telle sorte qu'il serait émis par la Société 11 366 BSA et 909 088 OSRA qui seront attribués aux détenteurs de BSA 2010 et aux détenteurs d'OSRA 2010 de FONCIÈRE PARIS FRANCE, autres que FONCIÈRE DE PARIS SIIC elle-même ;
- de décider que les OSRA FONCIÈRE DE PARIS SIIC seront remboursables en actions de la Société selon la parité de fusion, de telle sorte que sept (7) OSRA FONCIÈRE DE PARIS SIIC donneraient droit au remboursement de neuf (9) actions de la Société ;
- de décider que l'exercice des BSA FONCIÈRE DE PARIS SIIC donnera droit à la souscription d'actions de la Société selon la parité de fusion, de telle sorte que l'exercice de soixante-dix (70) BSA FONCIÈRE DE PARIS SIIC donneraient le droit de souscrire neuf (9) actions de la Société,

étant précisé que dans l'hypothèse où le nombre d'OSRA FONCIÈRE DE PARIS SIIC détenues par un titulaire ne lui permettrait pas d'obtenir, à la suite de l'exercice de ses droits, un nombre entier d'actions de la Société, ledit titulaire devrait faire son affaire des droits formant rompus ;

- de décider que, sous réserve de ce qui est dit ci-dessus s'agissant de la correction du nombre d'actions de la Société auquel peuvent prétendre les titulaires des OSRA et des BSA FONCIÈRE DE PARIS SIIC à la suite de l'exercice de leurs droits, les OSRA FONCIÈRE DE PARIS SIIC et les BSA FONCIÈRE DE PARIS SIIC seront régis par des termes et conditions identiques aux termes et conditions, respectivement, des OSRA FONCIÈRE PARIS FRANCE et des BSA FONCIÈRE PARIS FRANCE, qui seront donc applicables *mutatis mutandis*, étant toutefois précisé qu'il serait donné tous pouvoirs au Directoire à l'effet de déterminer les adaptations des termes et conditions des OSRA FONCIÈRE DE PARIS SIIC et des BSA FONCIÈRE DE PARIS SIIC rendues strictement nécessaires par la fusion ;
- d'autoriser, en tant que de besoin, l'émission par la Société des actions résultant de l'exercice de leurs droits par les titulaires d'OSRA et de BSA FONCIÈRE DE PARIS SIIC, et de constater que, conformément aux termes de l'article L 228-101 du Code de Commerce, l'approbation de la fusion-absorption de la société FONCIÈRE PARIS FRANCE par la FONCIÈRE DE PARIS SIIC emporte renonciation, par ses actionnaires, à leur droit préférentiel de souscription au titre des actions à émettre par la Société au profit des titulaires d'OSRA et de BSA FONCIÈRE DE PARIS SIIC ;
- de donner tous pouvoirs au Directoire pour constater, le moment venu, l'exercice par les titulaires d'OSRA et de BSA FONCIÈRE DE PARIS SIIC de leurs droits, le nombre d'actions nouvelles émises par la Société, et pour procéder aux formalités consécutives aux augmentations de capital, apporter aux statuts les modifications correspondantes, et plus généralement prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles.

Il est rappelé que la fusion aurait, d'un point de vue comptable et fiscal, un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> juillet 2013, premier jour de l'exercice social de FONCIÈRE DE PARIS SIIC en cours à la date de réalisation de la fusion. En conséquence, les opérations réalisées par FONCIÈRE PARIS FRANCE à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2013 et jusqu'à la date de réalisation de la fusion seront considérées de plein droit comme étant faites pour le compte de FONCIÈRE DE PARIS SIIC qui supportera exclusivement les résultats actifs ou passifs de l'exploitation des biens à elle transmis. FONCIÈRE PARIS FRANCE transmettra à FONCIÈRE DE PARIS SIIC tous les éléments composant son patrimoine dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation de la fusion.

La réalisation définitive de la fusion-absorption de FONCIÈRE PARIS FRANCE qui a vocation à intervenir le 20 novembre 2013 à 23h59 entraînerait la transmission universelle de son patrimoine à FONCIÈRE DE PARIS SIIC et la dissolution sans liquidation de FONCIÈRE PARIS FRANCE de plein droit à cette date.

## Perspectives : développement de l'activité foncière

Début juillet 2013, FONCIÈRE DE PARIS SIIC a acquis, auprès du groupe VIVARTE qui en restera le locataire, l'immeuble de son siège social situé 28, avenue de Flandre et 27-29, quai de la Seine à Paris 19<sup>e</sup>, représentant environ 15 700 m<sup>2</sup> et 120 parkings. Ce nouvel investissement de 53,1 M€ hors droits permettra à FONCIÈRE DE PARIS SIIC de bénéficier dès le 1<sup>er</sup> août 2013 de 3,5 M€ de loyers supplémentaires en année pleine dans le cadre d'un bail de 12 ans, dont 9 ans fermes. Avec l'immeuble de la rue de Dunkerque, ce sont 5,6 M€ de nouveaux loyers consolidés qui viendront s'ajouter aux près de 18 M€ déjà perçus en année pleine.

Le bilan du nouvel ensemble sera à 95 % entièrement libre de tout engagement. FONCIÈRE DE PARIS SIIC continuera de bénéficier de l'expertise de son management dans la gestion du risque de taux qui lui a permis jusqu'ici de bénéficier de conditions de financement attractives. Le coût moyen de financement du nouvel ensemble devrait être inférieur à 3 %. Comme le démontre l'existence d'une trésorerie significative et de lignes de crédit confirmées non utilisées qui s'élèvent au total à 205,2 M€, le nouvel ensemble bénéficiera d'un bon accès au crédit bancaire, dans la continuité de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et de FONCIÈRE PARIS FRANCE. Les sources de financement de FONCIÈRE PARIS FRANCE qui sont par ailleurs plus longues que celles de FONCIÈRE DE PARIS SIIC contribueront à l'allongement de la durée moyenne de la dette. Également, l'émission obligataire de FONCIÈRE DE PARIS SIIC du 16 juillet 2013 contribue d'ores et déjà à allonger la durée du passif du nouvel ensemble.

Dans son développement, FONCIÈRE DE PARIS SIIC pourra réemployer les *cash flow* du crédit-bail dont la contribution au chiffre d'affaires diminuera en même temps que la baisse des encours. Les produits de l'activité de crédit-bail contribueront favorablement à la réduction des besoins de financement de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et lui permettront de saisir de nouvelles opportunités de développement.

Pour les équipes, le projet de fusion qui sera soumis aux Assemblées Générales des actionnaires des deux sociétés courant décembre 2013 au plus tard, représente une opportunité de mettre en commun leurs expériences et leurs compétences. À l'avenir, la simplification de l'organisation et la mise en commun des moyens des deux entités permettront d'optimiser la création de valeur pour l'actionnaire et d'assurer la poursuite de la croissance régulière du dividende, marque de fabrique de FONCIÈRE DE PARIS SIIC depuis sa création en 1985. Au terme des opérations de fusion, les actionnaires institutionnels historiques de FONCIÈRE DE PARIS SIIC (COVÉA, ALLIANZ, ZURICH, LE CONSERVATEUR, GENERALI principalement) détiendront, chacun agissant séparément, environ 65 % du capital du nouvel ensemble.



# ■ **Projet des résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 20 novembre 2013**

## **RÉSOLUTIONS SOUMISES AUX CONDITIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES**

### **Première résolution**

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos au 30 juin 2013)

Après communication et lecture des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, approuve les comptes sociaux arrêtés au 30 juin 2013, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale prend acte de ce qu'aucune dépense ou charge visée à l'article 39-4 du Code Général des Impôts n'a été engagée par la Société au titre de l'exercice clos le 30 juin 2013.

### **Deuxième résolution**

(Affectation du résultat de l'exercice)

La réserve légale étant déjà entièrement dotée, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter la totalité du résultat de l'exercice qui s'élève à 14 285 347 € au compte de report à nouveau qui est ainsi porté de 36 487 806 € à 50 773 153 €.

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

Exercices	2012	2011	2010
Dividende total par action	5,30 €	5,15 €	5,00 €

En Euros

### **Troisième résolution**

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos au 30 juin 2013)

Après communication et lecture des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, approuve les comptes consolidés arrêtés au 30 juin 2013, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### **Quatrième résolution**

(Approbation du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, prend acte du rapport spécial établi par les Commissaires aux Comptes, au titre de l'exercice clos le 30 juin 2013, en exécution des articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce et en approuve les termes et les conventions qui y sont mentionnées.

### **Cinquième résolution**

(Quitus aux administrateurs et aux Commissaires aux Comptes)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, donne quitus entier et sans réserve aux membres du Conseil d'Administration de leur gestion pour l'exercice clos le 30 juin 2013. L'Assemblée Générale donne également quitus de leur mandat aux Commissaires aux Comptes au titre de l'exercice clos.

## **RÉSOLUTIONS SOUMISES AUX CONDITIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES**

### **Sixième résolution**

(Approbation de la fusion-absorption de la société FONCIÈRE PARIS FRANCE par la Société)

Connaissance prise :

- du rapport du Conseil d'Administration ;
- du projet de Traité de fusion, en date à Paris du 12 septembre 2013, entre la société FONCIÈRE PARIS FRANCE, société anonyme au capital de 110 679 100 € ayant son siège social 43, rue Saint-Dominique, 75007 Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 414 877 118 et la société FONCIÈRE DE PARIS SIIC, aux termes duquel la société FONCIÈRE PARIS FRANCE fait apport à titre de fusion à la société FONCIÈRE DE PARIS SIIC de l'ensemble de ses biens, actifs et passifs, avec effet rétroactif comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> juillet 2013, tels qu'ils sont décrits dans le projet de Traité de fusion (le « projet de Traité de fusion »);
- des rapports établis par Didier KLING et Dominique LEDOUBLE, désignés aux fonctions de Commissaires à la fusion par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris, en date du 24 avril 2013.

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives affectant la fusion :

- approuve le projet de Traité de fusion dans toutes ses parties par lequel la société FONCIÈRE PARIS FRANCE apporte à la société FONCIÈRE DE PARIS SIIC, l'intégralité de ses actifs, moyennant la prise en charge de la totalité des passifs, l'actif net apporté ressortant à 334 990 598 € et approuve en conséquence la fusion par absorption de la société FONCIÈRE PARIS FRANCE par la société FONCIÈRE DE PARIS SIIC dans les conditions prévues au projet de Traité de fusion ;
- approuve la rémunération de l'opération de fusion selon la parité retenue dans le projet de Traité de fusion qui ressort à 9 actions FONCIÈRE DE PARIS SIIC pour 7 actions FONCIÈRE PARIS FRANCE, étant précisé qu'en cas d'existence de rompus, l'Assemblée Générale décide que les actionnaires de FONCIÈRE PARIS FRANCE ne possédant pas un nombre d'actions suffisant pour exercer la totalité de leurs droits devront faire leur affaire personnelle de la vente ou de l'achat du nombre de titres nécessaires à cet effet. Toutefois, pour les actionnaires de FONCIÈRE PARIS FRANCE qui, à la date de réalisation définitive de la fusion, ne seraient pas propriétaires du nombre d'actions FONCIÈRE PARIS FRANCE nécessaires pour obtenir un nombre entier d'actions FONCIÈRE DE PARIS SIIC, l'Assemblée Générale décide que les actions FONCIÈRE DE PARIS SIIC non attribuées correspondant aux droits formant rompus seront cédées sur le marché à l'issue d'une période d'une durée d'un (1) mois à compter de la date des présentes, selon les modalités prévues aux articles L 228-6.1 et R 228-13 du Code de Commerce et que les fonds ainsi obtenus seront répartis entre les titulaires de droits formant rompus, en proportion de leurs droits ;
- décide que la réalisation définitive de la fusion interviendra le 20 novembre 2013 à 23h59, date à laquelle l'ensemble des actifs et passifs de la société FONCIÈRE PARIS FRANCE seront transmis à FONCIÈRE DE PARIS SIIC, avec effet rétroactif comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> juillet 2013 ;
- rappelle que, sur délégation de l'Assemblée Générale des actionnaires de la société FONCIÈRE PARIS FRANCE, le Conseil d'Administration de FONCIÈRE PARIS FRANCE a consenti des droits à l'attribution d'actions gratuites de la société FONCIÈRE PARIS FRANCE, dont le détail figure en annexe A du projet de Traité de fusion (ci-après les « Droits à Attribution d'Actions Gratuites FONCIÈRE PARIS FRANCE ») ;
- constate, compte tenu de l'approbation de la fusion-absorption de la société FONCIÈRE PARIS FRANCE par la Société, et conformément aux termes du projet de Traité de fusion, que la Société est substituée de plein droit à la société FONCIÈRE PARIS FRANCE dans ses obligations envers les bénéficiaires de Droits à Attribution d'Actions Gratuites FONCIÈRE PARIS FRANCE, de telle sorte que, sous réserve de ce qui est dit ci-dessous, les Droits à Attribution d'Actions Gratuites FONCIÈRE PARIS FRANCE se reporteront *mutatis mutandis* sur les actions de la Société (ci-après les « Droits à Attribution d'Actions Gratuites FONCIÈRE DE PARIS SIIC ») ;
- décide, compte tenu de la parité de fusion, que, pour chacun des bénéficiaires de Droits à Attribution d'Actions Gratuites FONCIÈRE PARIS FRANCE, le droit de se faire attribuer sept (7) actions gratuites FONCIÈRE PARIS FRANCE sera substitué par le droit de se faire attribuer neuf (9) actions gratuites FONCIÈRE DE PARIS SIIC, étant précisé que dans l'hypothèse où les Droits à Attribution d'Actions Gratuites FONCIÈRE PARIS FRANCE détenus par un titulaire lui permettraient d'obtenir un nombre d'actions gratuites de la société FONCIÈRE PARIS FRANCE qui n'est pas un multiple de sept (7), le nombre d'actions gratuites de la Société auquel aura droit ledit titulaire à la suite de l'exercice de ses Droits à Attribution d'Actions Gratuites FONCIÈRE DE PARIS SIIC sera calculé sur la base du multiple de sept (7) immédiatement inférieur (de telle sorte, par exemple, que des Droits à Actions Gratuites FONCIÈRE PARIS FRANCE qui permettraient de se voir attribuer 100 actions gratuites FONCIÈRE PARIS FRANCE, seront substitués, à l'occasion de la fusion, par des Droits à Attribution d'Actions Gratuites FONCIÈRE DE PARIS SIIC permettant de se voir attribuer 126 actions gratuites de la Société) ;
- autorise, en tant que de besoin, l'émission par la Société des actions gratuites résultant de l'exercice de leurs droits par les titulaires de Droits à Attribution d'Actions Gratuites FONCIÈRE DE PARIS SIIC ;
- donne, sous réserve de l'adoption de la dixième résolution ci-dessous, tous pouvoirs au Directoire pour constater, le moment venu, l'exercice par les titulaires de Droits à Attribution d'Actions Gratuites FONCIÈRE DE PARIS SIIC, le nombre d'actions nouvelles émises par la Société, et pour procéder aux formalités consécutives aux augmentations de capital, apporter aux statuts les modifications correspondantes, et plus généralement prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles.

---

### Septième résolution

---

(Augmentation de capital de la Société en rémunération de la fusion susvisée – Émission d'OSRA et de BSA)

En conséquence et sous réserve d'une part de l'adoption de la précédente résolution et d'autre part de la réalisation des conditions suspensives affectant la fusion, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, du projet de Traité de fusion et des rapports établis par les Commissaires à la fusion :

- décide d'augmenter le capital social de la Société d'un montant de 34 691 760 € par émission de 2 312 784 actions nouvelles d'une valeur nominale de 15 €, entièrement libérées, en rémunération des apports effectués à titre de fusion par les actionnaires de FONCIÈRE PARIS FRANCE autres que FONCIÈRE PARIS FRANCE elle-même et la Société ;
- décide d'inscrire la différence entre la fraction de l'actif net transmis par FONCIÈRE PARIS FRANCE et correspondant aux droits des actionnaires de FONCIÈRE PARIS FRANCE autres que FONCIÈRE DE PARIS SIIC et FONCIÈRE PARIS FRANCE elle-même, égale à 284 093 839 € d'une part, et la valeur nominale des actions à créer par FONCIÈRE DE PARIS SIIC dans le cadre de l'augmentation de capital susvisée, égale à 34 691 760 €, soit une différence égale à 249 402 079 €, au compte « *prime de fusion* », sur lequel porteront les droits des actionnaires de FONCIÈRE DE PARIS SIIC anciens et nouveaux ;
- rappelle que la société FONCIÈRE PARIS FRANCE a émis
  - 909 088 obligations subordonnées remboursables en actions (ci-après les « OSRA FONCIÈRE PARIS FRANCE ») et
  - 11 366 bons de souscription d'action (les « BSA FONCIÈRE PARIS FRANCE ») ;
- constate, compte tenu de l'approbation de la fusion-absorption de la société FONCIÈRE PARIS FRANCE par la Société, et conformément aux termes des premier et quatrième alinéas de l'article L 228-101 du Code de Commerce, que la Société est substituée de plein droit à la société FONCIÈRE PARIS FRANCE dans ses obligations envers les titulaires d'OSRA FONCIÈRE PARIS FRANCE et de BSA FONCIÈRE PARIS FRANCE, de telle sorte que ces derniers exerceront leurs droits dans la Société ;
- rappelle que le projet de Traité de fusion prévoit que chacune des OSRA FONCIÈRE PARIS FRANCE et chacun des BSA FONCIÈRE PARIS FRANCE sera substitué, respectivement par une (1) OSRA et un (1) BSA émis par la Société, et constate en conséquence l'émission par la Société, à compter de la date de réalisation définitive de la fusion, de 909 088 obligations subordonnées remboursables en actions (les « OSRA FONCIÈRE DE PARIS SIIC ») et 11 366 bons de souscription d'actions (les « BSA FONCIÈRE DE PARIS SIIC ») ;
- décide, conformément au second alinéa de l'article L 228-101 du Code de Commerce :
  - que les OSRA FONCIÈRE DE PARIS SIIC seront remboursables en actions de la Société selon la parité de fusion, de telle sorte que sept (7) OSRA FONCIÈRE DE PARIS SIIC donneront droit au remboursement de neuf (9) actions de la Société,
  - que l'exercice des BSA FONCIÈRE DE PARIS SIIC donnera droit à la souscription d'actions de la Société selon la parité de fusion, de telle sorte que l'exercice de soixante dix (70) BSA FONCIÈRE DE PARIS SIIC donneront le droit de souscrire neuf (9) actions de la Société,
 étant précisé que dans l'hypothèse où le nombre d'OSRA FONCIÈRE DE PARIS SIIC détenues par un titulaire ne lui permettrait pas d'obtenir, à la suite de l'exercice de ses droits, un nombre entier d'actions de la Société, ledit titulaire fera son affaire des droits formant rompus ;
- décide que, sous réserve de ce qui est dit ci-dessus s'agissant de la correction du nombre d'actions de la Société auquel peuvent prétendre les titulaires des OSRA et des BSA FONCIÈRE DE PARIS SIIC à la suite de l'exercice de leurs droits, les OSRA FONCIÈRE DE PARIS SIIC et les BSA FONCIÈRE DE PARIS SIIC seront régis par des termes et conditions identiques aux termes et conditions, respectivement, des OSRA FONCIÈRE PARIS FRANCE et des BSA FONCIÈRE PARIS FRANCE, qui seront donc applicables *mutatis mutandis*, étant toutefois précisé que, sous réserve de l'adoption de la dixième résolution, l'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Directoire à l'effet de déterminer les adaptations des termes et conditions des OSRA FONCIÈRE DE PARIS SIIC et des BSA FONCIÈRE DE PARIS SIIC rendues strictement nécessaires par la fusion ;
- autorise, en tant que de besoin, l'émission par la Société des actions résultant de l'exercice de leurs droits par les titulaires d'OSRA et de BSA FONCIÈRE DE PARIS SIIC, et rappelle que, conformément aux termes de l'article L 228-101 du Code de Commerce, l'approbation de la fusion-absorption de la société FONCIÈRE PARIS FRANCE par la Société emporte renonciation, par les actionnaires de la Société, à leur droit préférentiel de souscription au titre des actions à émettre par la Société au profit des titulaires d'OSRA et de BSA FONCIÈRE DE PARIS SIIC ;
- donne, sous réserve de l'adoption de la dixième résolution ci-dessous, tous pouvoirs au Directoire pour constater, le moment venu, l'exercice par les titulaires d'OSRA et de BSA FONCIÈRE DE PARIS SIIC de leurs droits, le nombre d'actions nouvelles émises par la Société, et pour procéder aux formalités consécutives aux augmentations de capital, apporter aux statuts les modifications correspondantes, et plus généralement prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles.

L'Assemblée Générale décide que ces actions nouvelles seront entièrement et immédiatement assimilées aux actions anciennes, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges dès réalisation définitive de la fusion.

---

### Huitième résolution

---

(Approbation du montant et de l'affectation de la prime de fusion)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du projet de Traité de fusion, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, approuve spécialement, sous réserve d'une part de l'adoption des résolutions qui précèdent et d'autre part de la réalisation des conditions suspensives affectant la fusion, les dispositions du

projet de Traité de fusion relatives à l'imputation de la prime de fusion, et décide en conséquence, sous réserve de l'adoption de dixième résolution ci-dessous, de donner tous pouvoirs au Directoire à l'effet :

- de procéder à l'imputation sur la prime de fusion de tous frais et droits résultant de la fusion ;
- de prélever sur ladite prime les sommes nécessaires à la dotation de la réserve légale, soit 3 469 176 € ;
- de prélever sur ladite prime la somme de 2 175 527 € nécessaire à la reconstitution chez FONCIÈRE DE PARIS SIIC des réserves indisponibles comptabilisées chez FONCIÈRE PARIS FRANCE au 30 juin 2013.

---

### Neuvième résolution

---

(Constatation de la réalisation des conditions suspensives à la réalisation définitive de la fusion susvisée)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du projet de Traité de fusion, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires :

- rappelle que le projet de Traité de fusion prévoyait que la réalisation définitive de la fusion-absorption de la société FONCIÈRE PARIS FRANCE par la société COFITEM-COFIMUR (devenue FONCIÈRE DE PARIS SIIC) était subordonnée à la réalisation de conditions suspensives visées à la huitième partie du projet de Traité de fusion (les « Conditions Suspensives ») ;
- constate qu'à la suite :
  - de l'autorisation de la fusion par l'autorité de la concurrence ;
  - de l'approbation de la fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de FONCIÈRE PARIS FRANCE et
  - de l'adoption des résolutions qui précèdent l'ensemble des Conditions Suspensives se trouvent réalisées ;
- constate en conséquence le caractère définitif de l'ensemble des décisions qui précèdent (en ce compris notamment l'augmentation de capital de la Société faisant l'objet de la septième résolution ci-dessus), et plus généralement de la fusion-absorption de la société FONCIÈRE PARIS FRANCE par la société FONCIÈRE DE PARIS SIIC, étant rappelé que la réalisation définitive de la fusion et de l'augmentation de capital précitée interviendront le 20 novembre à 23h59 ;
- constate en conséquence que la société FONCIÈRE PARIS FRANCE sera dissoute sans liquidation à cette même date.

---

### Dixième résolution

---

(Changement du mode de direction et d'administration de la Société et adoption de la formule à Directoire et Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, décide de modifier à compter de la réalisation définitive de la fusion, le mode d'administration et de direction de la Société, et d'adopter à compter de cette date la gestion par un Directoire et un Conseil de Surveillance, prévue aux articles L 225-57 à L 225-93 du Code de Commerce.

---

### Onzième résolution

---

(Modification des statuts)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et sous réserve de l'adoption des sixième, septième et dixième résolutions ci-dessus, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires :

- décide de modifier les statuts de la Société, afin notamment de refléter
  - le nouveau montant du capital social résultant de l'adoption de la septième résolution ci-dessus et
  - le nouveau mode d'administration et de direction de la Société résultant de l'adoption de la dixième résolution ci-dessus,
- adopte le texte des nouveaux statuts qui régiront la Société à compter de la réalisation définitive de la fusion, article par article, puis dans son ensemble, étant précisé qu'un exemplaire des statuts à jour de ces modifications restera annexé au présent procès-verbal.

---

### Douzième résolution

---

(Pouvoirs au Président du Directoire)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, donne, sous réserve de l'adoption des dixième et onzième résolutions ci-dessus, tous pouvoirs au Directoire à l'effet de réitérer et de confirmer, par acte authentique ou autrement si besoin est, les apports effectués à titre de fusion par la société FONCIÈRE PARIS FRANCE, préciser si nécessaire et compléter la désignation, la consistance et les conditions de ces apports, réparer toute omission et à cet effet faire toute déclaration et passer tout acte complémentaire, veiller à l'accomplissement des formalités, au besoin concourir à tous actes et formalités nécessaires ayant pour objet la transmission de ces apports ; constater si nécessaire la réalisation définitive de la fusion, faire toutes déclarations auprès de tout tiers, y compris toute déclaration de nature fiscale.

## RÉSOLUTIONS SOUMISES AUX CONDITIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES.

### Treizième résolution

(Nomination de Madame Sophie BEUVADEN en qualité de membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide de nommer Madame Sophie BEUVADEN, de nationalité française, née le 1<sup>er</sup> avril 1957, à Romilly-sur-Seine (10), demeurant 14, rue Alfred de Vigny 75008 Paris, en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2017 pour statuer sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2016. Madame Sophie BEUVADEN a fait savoir par avance qu'elle accepte ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance et ne fait l'objet d'aucune incompatibilité ou interdiction à l'effet de leur exercice.

### Quatorzième résolution

(Nomination de Monsieur Peter ETZENBACH en qualité de membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide de nommer Monsieur Peter ETZENBACH, de nationalité allemande, né le 9 janvier 1968, à Uccle (Belgique), demeurant 77 bis, avenue Charles Laffitte 92200 Neuilly-sur-Seine, en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2017 pour statuer sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2016.

Monsieur Peter ETZENBACH a fait savoir par avance qu'il accepte ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance et ne fait l'objet d'aucune incompatibilité ou interdiction à l'effet de leur exercice.

### Quinzième résolution

(Nomination de Monsieur Luc GUINEFORT en qualité de membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide de nommer Monsieur Luc GUINEFORT, de nationalité française, né le 22 février 1947, à Paris 13<sup>e</sup> (75), demeurant 4, rue Seveste 75018 Paris, en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2017 pour statuer sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2016.

Monsieur Luc GUINEFORT a fait savoir par avance qu'il accepte ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance et ne fait l'objet d'aucune incompatibilité ou interdiction à l'effet de leur exercice.

### Seizième résolution

(Nomination de Monsieur Jean-Paul DUMONT en qualité de membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide de nommer Monsieur Jean-Paul DUMONT, de nationalité française, né le 22 décembre 1945, à Loué (72), demeurant 600, chemin du Bord de Mer 29470 Plougastel-Daoulas, en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2017 pour statuer sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2016.

Monsieur Jean-Paul DUMONT a fait savoir par avance qu'il accepte ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance et ne fait l'objet d'aucune incompatibilité ou interdiction à l'effet de leur exercice.

### Dix-septième résolution

(Nomination de la société ALLIANZ VIE en qualité de membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide de nommer la société ALLIANZ VIE, société anonyme, identifiée sous le numéro 340 234 962 RCS Paris, ayant son siège social 87, rue de Richelieu 75002 Paris, en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2017 pour statuer sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2016.

La société ALLIANZ VIE a fait savoir par avance qu'elle accepte ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance et ne fait l'objet d'aucune incompatibilité ou interdiction à l'effet de leur exercice.

### Dix-huitième résolution

(Nomination des ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR en qualité de membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide de nommer les ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR, assurance mutuelle domiciliée 59, rue de

la Faisanderie 75116 Paris, en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2017 pour statuer sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2016.

Les ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR ont fait savoir par avance qu'elles acceptent leurs fonctions de membre du Conseil de Surveillance et ne font l'objet d'aucune incompatibilité ou interdiction à l'effet de leur exercice.

---

#### **Dix-neuvième résolution**

---

(Nomination de la société FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) en qualité de membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide de nommer la société FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), société anonyme, identifiée sous le numéro 389 857 707 RCS Paris, ayant son siège social 209, rue de l'Université 75007 Paris, en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2017 pour statuer sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2016.

La société FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a fait savoir par avance qu'elle accepte ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance et ne fait l'objet d'aucune incompatibilité ou interdiction à l'effet de leur exercice.

---

#### **Vingtième résolution**

---

(Nomination de la société GENERALI VIE en qualité de membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide de nommer la société GENERALI VIE, société anonyme, identifiée sous le numéro 602 062 481 RCS PARIS, ayant son siège social 11, boulevard Haussmann 75009 Paris en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2017 pour statuer sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2016.

La société GENERALI VIE a fait savoir par avance qu'elle accepte ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance et ne fait l'objet d'aucune incompatibilité ou interdiction à l'effet de leur exercice.

---

#### **Vingt-et-unième résolution**

---

(Nomination de la société GMF VIE en qualité de membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide de nommer la société GMF VIE, société anonyme, identifiée sous le numéro 315 814 806 RCS Paris, ayant son siège social 76, rue de Prony 75017 Paris, en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2017 pour statuer sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2016.

La société GMF VIE a fait savoir par avance qu'elle accepte ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance et ne fait l'objet d'aucune incompatibilité ou interdiction à l'effet de leur exercice.

---

#### **Vingt-deuxième résolution**

---

(Nomination de la société ZURICH VERSICHERUNGS-GESELLSCHAFT en qualité de membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide de nommer la société ZURICH VERSICHERUNGS-GESELLSCHAFT, personne morale de droit étranger, ayant son siège social 2, Mythenquai 8022 Zurich (Suisse), en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2017 pour statuer sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2016.

La société ZURICH VERSICHERUNGS-GESELLSCHAFT a fait savoir par avance qu'elle accepte ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance et ne fait l'objet d'aucune incompatibilité ou interdiction à l'effet de leur exercice.

---

#### **Vingt-troisième résolution**

---

(Jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, décide, conformément aux dispositions de l'article L 225-83 du Code de Commerce, de fixer à 250 000 € le montant global annuel des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance à compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et pour chacun des exercices suivants, et de fixer à 49 500 € le montant global des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> juillet 2013 et clos le 31 décembre 2013.

---

#### **Vingt-quatrième résolution**

---

(Pouvoirs pour formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire ou d'une copie des présentes pour procéder aux formalités nécessaires.

## Résultats financiers des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS (en €)	2009 12 mois	2010 12 mois	2011 12 mois	2012 12 mois	2013 6 mois
<b>Situation financière en fin d'exercice</b>					
Capital social en €	62 250 705	62 250 705	64 322 535	64 322 535	64 322 535
Nombre d'actions émises	4 150 047	4 150 047	4 288 169	4 288 169	4 288 169
Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
<b>Résultat global des opérations effectives en €</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes <sup>(1)</sup>	119 746 003	109 679 013	94 201 145	85 942 576	43 384 358
Bénéfices avant impôts, participation des salariés amortissements et provisions <sup>(2)</sup>	75 538 360	75 232 608	55 955 365	71 290 124	33 297 199
Impôts sur les bénéfices & contribution s/revenus distribués	5 126 268	6 660 185	8 083 337	9 793 166	1 873 712
Bénéfices après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	20 606 031	21 372 382	22 088 393	27 234 373	14 285 347
Montant des bénéfices distribués	19 712 723	20 750 235	22 084 070	22 727 296	-
<b>Résultat des opérations réduit a une seule action (par action pleine jouissance) en €</b>					
Bénéfices avant impôts	6,20	6,75	7,04	8,63	3,77
Bénéfices après impôts, avant participation des salariés amortissements et provisions <sup>(2)</sup>	16,97	16,52	11,16	14,34	7,33
Bénéfices après impôts, participation des salariés amortissements et provisions	4,97	5,15	5,15	6,35	3,33
Dividende attribué à chaque action	4,75	5,00	5,15	5,30	-
<b>Personnel</b>					
Nombre de salariés	14	13	14	14	14
Montant de la masse salariale en €	1 535 017	1 522 786	1 543 593	1 795 170	2 140 064
Montant versé au titre des organismes sociaux	770 126	769 740	825 152	973 832	863 956
Versement Participation / Intéressement / PEE en €	229 112	260 725	275 368	291 135	431 006

(1) En 2009 et 2010, le chiffre d'affaires est indiqué y compris les produits financiers.

(2) Compte non tenu de l'incidence des levées d'option des contrats de crédit-bail (compensées par la reprise de la provision article 64 & 57).

## Filiales et participations

En milliers d'Euros

	Part détenue	Valeur brute	VNC	Capitaux propres (avant résultat)	Résultat dernier exercice (2012)	Engagements hors bilan	Prêts	Dividendes reçus	Intérêts reçus
<b>Filiales françaises</b>									
FONCIÈRE COFITEM	99,71 %	17 764	17 764	16 852	326	10 000	12 138	538	33
PHRV	31,07 %	15 919	15 919	156 686	5 262	-	13 000	2 672	59
HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE	100,00 %	1 150	1 150	1 281	587	-	12 907	613	39
HÔTELIÈRE DE BOULOGNE	100,00 %	150	150	102	- 317	-	2 635	-	8
SCI COFITEM BOULOGNE	99,99 %	10	10	10	732	-	33 145	-	33
SCI COFITEM LEVALLOIS	99,99 %	10	10	10	987	-	19 789	-	18
SCI SAINTS-PÈRES FLEURY	32,50 %	975	975	3 000	1 962	-	6 892	-	18
LA VILLETTE FOOD	50,00 %	5	5	315	31	-	-	15	-
SCI COFITEM DUNKERQUE	1,00 %	1	1	100	- 922	22 675	-	-	-
FONCIÈRE PARIS FRANCE	14,56 %	34 912	34 912	212 955	10 173	-	-	2 014	334
<b>Filiales allemandes</b>									
COFITEM TAUBENSTRASSE 1 (détenant 100 % de COFITEM TAUBENSTRASSE 2)	100 %	28	28	- 6	607	-	795	-	-
COFITEM BERNBURGER 1 (détenant 94 % de COFITEM BERNBURGER 2)	100 %	28	28	- 6	825	-	175	-	-
COFITEM JACOBSTRASSE 1 (détenant 100 % de COFITEM JACOBSTRASSE 2)	100 %	28	28	25	- 307	-	953	-	-

# 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 zone géographique	<p>L'effectif salarié du Groupe est de 58 personnes à la clôture de l'exercice, dont 14 personnes pour la Société mère (y compris 3 dirigeants) et 44 personnes pour les deux sociétés hôtelières. La répartition de cet effectif est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par sexe : 30 femmes et 28 hommes ;</li> <li>- par âge : 43 personnes ont moins de 40 ans et 15 personnes ont plus de 40 ans ;</li> <li>- par zone géographique : 35 personnes travaillent dans Paris et 23 personnes travaillent en région parisienne.</li> </ul>
Embauches et licenciements	<p>La Société n'a procédé à aucune embauche ni à aucun licenciement au cours de l'exercice.</p> <p>Les sociétés hôtelières ont procédé à 7 embauches et à aucun licenciement au cours de l'exercice.</p>
Rémunérations et leur évolution	<p>La masse salariale du Groupe s'élève à 4 253 K€ à la clôture de l'exercice (dont 616 K€ pour l'activité hôtelière), contre 4 721 K€ pour toute l'année 2012 (dont 1 208 K€ pour l'activité hôtelière).</p>
<b>Organisation du travail</b>	
Organisation du temps de travail	<p>L'organisation du temps de travail s'inscrit dans le cadre légal de la convention collective nationale des sociétés financières pour la Société mère, soit sur une durée hebdomadaire de 35h.</p> <p>L'organisation du temps de travail s'inscrit dans le cadre légal de la convention collective nationale des HCR pour les filiales hôtelières, soit sur une durée hebdomadaire de 35h ou une durée de 39h qui est alors compensée par une semaine supplémentaire de congés et des heures majorées.</p>
Absentéisme	<p>Au cours de l'exercice, le Groupe n'a pas été confronté à un problème d'absentéisme.</p>
<b>Relations sociales</b>	
Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci.	<p>Le Groupe ne dispose pas d'institutions représentatives du personnel. Les 11 salariés de la Société dialoguent directement avec le Directeur Général.</p> <p>Un Directeur d'Exploitation présent dans chaque hôtel assure le dialogue social direct avec les salariés de son hôtel. Le Directeur d'Exploitation informe les salariés, les consulte, et conduit la négociation au niveau de chaque hôtel.</p>
Bilan des accords collectifs	<p>La Société a mis en place un accord de participation et un accord d'intéressement ratifiés avec une majorité des deux tiers des salariés, dont les sommes sont investies dans le cadre d'un plan d'épargne entreprise (PEE) mis en place sur décision du chef d'entreprise. La Société a également mis en place un régime de retraite supplémentaire à cotisations définies.</p>



Nature information Grenelle 2	Informations quantitatives et/ou qualitatives
<b>Santé et sécurité</b>	
Conditions de santé et de sécurité au travail	<p>Le Groupe respecte les dispositions du Code du travail applicables aux immeubles de bureaux pour les salariés de la Société mère et les dispositions applicables à l'hôtellerie-restauration pour les salariés des sociétés hôtelières. Les salariés du Groupe exercent leur activité dans de très bonnes conditions de santé et de sécurité au travail.</p> <p>La Société est installée depuis fin 2009 dans l'immeuble de bureaux du 41-43, rue Saint-Dominique à Paris 7<sup>e</sup> qui bénéficie du meilleur niveau de confort des espaces de travail après avoir été entièrement restructuré.</p> <p>L'hôtel Holiday Inn Express de La Villette a été ouvert en mai 2008 après construction neuve de l'immeuble (opération de reconstruction en hôtel, auberge de jeunesse et restaurant d'un bâtiment des magasins généraux de la Ville de Paris).</p> <p>L'hôtel Courtyard Marriott de Boulogne-Billancourt a été ouvert en mars 2012 après reconstruction à neuf de l'immeuble (opération de transformation en hôtel d'une succursale de la Banque de France).</p>
Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé - sécurité au travail	Le Groupe n'a signé aucun accord avec des organisations syndicales ou des représentants du personnel en matière de santé ou de sécurité au travail.
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.
Le nombre total d'heures de formation	Le nombre total d'heures de formation s'est élevé à 513 heures dans les sociétés hôtelières du Groupe au cours de l'exercice. Aucune formation n'a eu lieu dans la Société mère.
<b>Égalité de traitement</b>	
Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	<p>L'effectif du Groupe présente une répartition équilibrée avec 30 femmes et 28 hommes.</p> <p>Le Groupe est particulièrement attentif au respect de l'égalité de traitement entre hommes et femmes. Le Conseil d'Administration de la Société délibère annuellement sur ce point et le Directeur Général veille au respect de cette égalité de traitement par les deux Directeurs d'Exploitation.</p>
Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	<p>Compte tenu de son effectif, la Société n'est pas soumise à une obligation d'emploi de personnel handicapé. Cependant, elle profite de chaque rénovation ou départ de locataire pour faciliter l'accès de ses immeubles à tout type de handicap.</p> <p>Le Groupe a recours à des fournisseurs spécialisés dans l'emploi de travailleurs handicapés (par exemple ateliers protégés) pour certains de ses approvisionnements (fournitures, papeterie...).</p>
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.

Nature information Grenelle 2	Informations quantitatives et/ou qualitatives
<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	Le Groupe respecte la liberté d'association et le droit de négociation collective.
À 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 profession.
À l'élimination du travail forcé ou obligatoire	Non applicable.
À 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	<p>Signature des premières annexes environnementales des baux : en 2012 pour l'Auberge de jeunesse de l'immeuble du 5, rue de Dunkerque à Paris 10<sup>e</sup> et en 2013 pour l'acquisition de l'immeuble du 27-29, quai de la Seine à Paris 19<sup>e</sup>, siège du groupe Vivarte.</p> <p>Contrairement aux constructions neuves, le référentiel en matière de performance énergétique en réhabilitation reste en attente d'un cadre réglementaire précis. Malgré cela, la Société réalise des diagnostics permettant d'optimiser les consommations énergétiques (Ex : Étude thermique dynamique et énergétique).</p> <p>Par ailleurs, la Société valorise ses travaux d'un point de vue énergétique par l'obtention de CEE (Certificats d'Économie d'Énergie).</p>
Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	Une formation prévue en 2013, suite aux évolutions règlementaires, notamment en termes de performance énergétique en réhabilitation, sera réalisée à la suite de la publication du décret d'application.
Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	<p>Le Groupe reste particulièrement attentif au respect de toute réglementation, notamment concernant la politique QSE des entreprises qui réalisent les travaux pour son compte.</p> <p>Chaque actif fait l'objet de diagnostics (amiante, plomb...), notamment lors des nouvelles acquisitions ou de travaux sur le patrimoine.</p> <p>Les études géotechniques menées permettent également de déceler tous risques liés à la pollution des sols.</p>
Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	La Société n'a constitué aucune provision ni garantie pour risques en matière d'environnement.
<b>Pollution et gestion des déchets</b>	
Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	Lors de travaux, les sociétés ainsi que les maîtres d'œuvres travaillant pour la Société sont sensibilisés aux divers risques liés au chantier. Les documents contractuels, CCAP ou clauses générales communes aux entreprises, reprennent ces prérogatives.
Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	Malgré des opérations lourdes de réhabilitation en milieu urbain dense, le Groupe a souhaité que chacun des chantiers soient traités avec des impositions en matière de « gestion douce » du chantier (tri des déchets, décantation des eaux...).
Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	<p>Dans ses rénovations et le traitement de ses immeubles, le Groupe est particulièrement attentif à l'isolation phonique pour le confort des utilisateurs mais aussi vis-à-vis des transmissions au voisinage.</p> <p>Par exemple, la Société a mené une étude acoustique approfondie dans le cadre de la réalisation de l'Auberge de jeunesse. Les travaux entrepris ont été menés pour dépasser le cadre réglementaire applicable au foyer, pour se rapprocher de celui lié à l'hôtellerie.</p> <p>De même des dispositions particulières ont été prises pour éviter la transmission de bruit aux immeubles voisins.</p>

Nature information Grenelle 2	Informations quantitatives et/ou qualitatives
<b>Utilisation durable des ressources</b>	
Consommation d'eau et approvisionnement en eau fonction des contraintes locales	Le Groupe prévoit dans chacune de ses réhabilitations des dispositifs permettant des économies et une meilleure gestion de l'eau. Ex : un bassin de récupération des eaux de pluie a été mis en œuvre dans l'immeuble du 5, rue de Dunkerque à Paris 10 <sup>e</sup> (Auberge de jeunesse).
Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	Utilisation de papier et d'enveloppes recyclables dans les bureaux, et recyclage systématique du papier fax dans les hôtels (confirmation de réservation achevées par exemple). Par ailleurs, une attention particulière est portée sur la durabilité des matériaux employés en fonction de leur destination. Malgré des coûts maîtrisés, l'accent est mis dans les espaces communs.
Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	Les sociétés hôtelières du Groupe ont souscrit l'offre « Équilibre + » d'EDF qui comprend une part importante d'énergie renouvelable dans l'énergie fournie et contribue au financement de la recherche dans ce domaine.
Utilisation des sols	Les projets de la Société étant principalement réalisés en milieu urbain, son activité n'entraîne pas une artificialisation des sols. Dès qu'elle en a la possibilité, la Société traite les emprises libres en jardin végétalisé.
<b>Changement climatique</b>	
Rejets de gaz à effet de serre	Le Groupe a mis en place une démarche 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	La Société profite des travaux de rénovation qu'elle entreprend pour améliorer l'isolation du bâti (changement de fenêtres, isolation des murs extérieurs) afin de diminuer les consommations énergétiques et donc les émissions de gaz à effet de serre.
<b>Protection de la biodiversité</b>	
Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	Le Groupe profite de ses rénovations pour agrémenter les bureaux de jardins et terrasses arborées, malgré des implantations en milieu urbain dense. Par exemple, dans le cadre des travaux de rénovation de l'immeuble de la rue Moncey à Paris 9 <sup>e</sup> le jardin a été végétalisé alors qu'il comportait auparavant des plantes artificielles. L'hôtel Marriott de Boulogne-Billancourt a créé un potager sur une terrasse et une partie du toit a été traité en toit végétal.
<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'il contracte avec ses fournisseurs, le Groupe encourage le recours à l'emploi local.

Nature information Grenelle 2	Informations quantitatives et/ou qualitatives
Sur les populations riveraines ou locales	La Société essaie de limiter l'impact territorial de ses activités sur les populations riveraines ou locales. Notamment, dans ses opérations de reconstruction ou de rénovation, l'intégration paysagère des immeubles est une problématique prise en compte par la Société dès les premières études du projet. Par exemple, la façade de l'hôtel Holiday Inn Express du bassin de La Villette est habillée en sapin de Douglas provenant du Limousin sur laquelle une résille métallique a été suspendue pour rappeler les mouvements aquatiques. Autre exemple, l'Auberge de jeunesse de la rue de Dunkerque a fait l'objet d'un traitement acoustique et phonique particulièrement soigné afin de limiter les nuisances sonores de l'exploitation envers les riverains.
<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	Contact principalement avec les riverains impactés par les travaux (boîte de dialogue à l'entrée des chantiers par exemple) et communication sur le projet.
Actions de partenariat ou de mécénat	Via la « Fondation Ville et Patrimoine » (fondation d'entreprise), la Société participe à plusieurs opérations de mécénat (édition ou réédition de livres sur le patrimoine architectural, événements culturels, financement de travaux...).
<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 sous-traitants à une politique d'achats responsables : conditionnements recyclables (palettes, etc.), produits issus du recyclage. Par exemple, le mémoire technique de l'entreprise de gros œuvre ayant réalisé l'Auberge de jeunesse imposait des conditionnements recyclables lors de l'approvisionnement des matériaux.
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	La sous-traitance sur les chantiers est très encadrée, et les pièces contractuelles précisent les qualifications attendues pour les entreprises et leurs sous-traitants. Les filiales hôtelières ont choisi de faire appel à des sous-traitants qui travaillent à l'amélioration de leur responsabilité sociale et environnementale. Par exemple l'hôtel Marriott de Boulogne-Billancourt fait appel à une société spécialisée, déclarée en Préfecture, pour le traitement de ses déchets. Autre exemple, la société Elis, fournisseur de linge des sociétés hôtelières, a mis en place une politique et des actions pour le développement durable.
<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. L'ensemble des rénovations de FONCIÈRE DE PARIS SIIC a été mené avec pour objectif d'offrir à ses clients locataires les immeubles les plus performants et sécurisés pour leurs occupants.
<b>Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme</b>	
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	Non applicable.

## SIIC FONCIÈRE DE PARIS

### **Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion au 30 juin 2013.**

Aux actionnaires,

En notre qualité d'Organisme Tiers Indépendant, dont le dossier d'accréditation a été reçu par le COFRAC le 24 juillet 2013, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales de la SIIC FONCIÈRE DE PARIS présentées dans le rapport de gestion (dénommées ci-après les « Informations RSE ») établi au titre de l'exercice clos le 30 juin 2013 en application des dispositions de l'article L 225-102-1 du Code de Commerce.

#### **Responsabilité de la Société**

Il appartient au Conseil d'Administration de la société FONCIÈRE DE PARIS d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R 225-105-1 du Code de Commerce.

#### **Indépendance et contrôle qualité**

Nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer notre indépendance et la conformité de nos travaux avec les textes légaux et réglementaires applicables.

#### **Responsabilité de l'OTI**

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R 225-105 du Code de Commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les informations prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux se sont déroulés durant 9,5 jours en octobre 2013 avec 6 entretiens.

#### **I - Attestation de présence des Informations RSE**

Nous avons conduit les travaux suivants conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'Organisme Tiers Indépendant conduit sa mission :

- nous avons pris connaissance de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la Société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent ;
- nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R 225-105-1 du Code de Commerce ;
- nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la Société ainsi que ses filiales au sens de l'article L 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L 233-3 du Code de Commerce ;
- en cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R 225-105 alinéa 3.

**Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations requises.**

#### **II - Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE**

##### *Nature et étendue des travaux*

Nous avons effectué nos travaux conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'Organisme Tiers Indépendant conduit sa mission.

Nous avons mis en œuvre les diligences suivantes conduisant à obtenir une assurance modérée sur le fait que les Informations RSE ne comportent pas d'anomalies significatives de nature à remettre en cause leur sincérité, dans tous leurs aspects significatifs. Une assurance de niveau supérieur aurait conduit à des vérifications plus étendues.

Nous avons effectué les travaux suivants :

- nous avons identifié les personnes qui, au sein de la Société, sont en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, sont responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques ;
- nous avons vérifié la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des informations. Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE. Nous avons mené des entretiens auprès des personnes responsables de la préparation des Informations RSE ;
- nous avons sélectionné les informations consolidées à tester et déterminé la nature et l'étendue des tests en prenant en considération leur importance au regard des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité du Groupe ainsi que de ses engagements sociétaux.
  - Concernant les informations quantitatives nous avons contrôlé l'ensemble des informations présentées soit donc 100 % des informations quantitatives.
  - Concernant les informations qualitatives consolidées que nous avons considérées les plus importantes, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer ces informations et apprécier leur sincérité. Nous avons en particulier étudié :
    - informations environnementales : les consommations d'énergie, les rejets de gaz à effet de serre, les démarches d'évaluation et de certification ;
    - informations sociétales : prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux, importance de la sous-traitance et prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale ;
- nous avons visité les sites de : Hôtel de Boulogne Billancourt, Hôtel du Quai de Seine, l'immeuble de bureaux de la rue Moncey, la Rotonde de Ledoux et l'Auberge de Jeunesse rue de Dunkerque, soit plus de 20 % de la surface des immeubles en location simple possédés par laFONCIÈRE DE PARIS ;
- pour les autres Informations RSE consolidées publiées, nous avons apprécié leur sincérité et leur cohérence par rapport à notre connaissance de la Société et, le cas échéant, par des entretiens ou la consultation de sources documentaires ;
- enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives à l'absence de certaines informations.

Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

#### **Conclusion**

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause la sincérité des informations présentées.

Paris, le 21 octobre 2013

**L'Organisme Tiers Indépendant,**

**Cabinet de Saint Front**

Jacques de Saint Front







# Renseignements généraux

4, rue de Lasteyrie - Paris 16<sup>e</sup>

# ■ Gouvernement d'entreprise et contrôle interne

## Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques (Article L 225-37 du Code de Commerce)

En tant qu'établissement de crédit et société cotée depuis près de 25 ans, FONCIÈRE DE PARIS SIIC (ex COFITEM-COFIMUR) avait mis en place depuis de nombreuses années les dispositions nécessaires pour se conformer au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France, en les adaptant aux spécificités de son actionariat et à sa taille modérée.

Depuis 2010, le Conseil d'Administration a adopté 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. Il considère que les recommandations et les points de vigilance de ce Code dont il a pris connaissance s'inscrivent dans cette démarche. 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. La Société applique l'ensemble des recommandations de ce code, à l'exception de la première recommandation partiellement appliquée (cf. infra II-4).

## Composition du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration comptait 12 membres dont 11 administrateurs et 1 Censeur à la fin de l'exercice clos le 30 juin 2013. 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 est composé de représentants des actionnaires détenant plus de 5 % du capital, notamment les groupes ALLIANZ, COVÉA, LE CONSERVATEUR, GENERALI, ZURICH, ainsi que de personnalités qualifiées. Le Conseil d'Administration a estimé que la présence à la fois de représentants des grands actionnaires et de personnalités qualifiées expérimentées était un facteur favorable au bon accomplissement de ses missions.

Sans avoir d'actionnaire de référence, la Société dispose d'un capital dont la répartition est équilibrée entre plusieurs actionnaires institutionnels détenant entre 5 % et 20 % du capital. Les administrateurs représentant ces principaux actionnaires, ainsi que les personnalités qualifiées choisies pour leur expérience et leur expertise peuvent être considérés comme membres indépendants. En effet, ils n'ont pas de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance de leur jugement.

En complément des critères d'indépendance du code MiddleNext que la Société applique, ne sont pas considérés comme administrateurs indépendants ceux détenant plus de 10 % du capital de la Société. Par conséquent, il ressort de l'analyse que peuvent être considérés comme indépendants : Jean-Paul DUMONT (SCI LA TRICOGNE) et Cyril LE TOUZÉ (ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR). Le nombre des administrateurs indépendants s'élève donc à deux.

Cette analyse s'inscrit dans le contexte de représentation au Conseil d'Administration des cinq actionnaires ayant la participation la plus élevée dans le capital (ALLIANZ, COVÉA, ZURICH, FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS et GENERALI).

Chaque Administrateur doit détenir au moins une action FONCIÈRE DE PARIS SIIC.

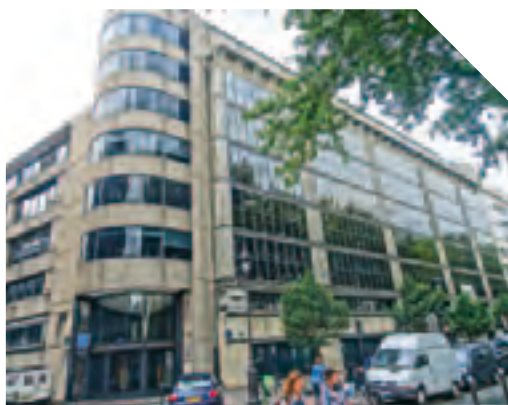
Les mandats et fonctions que les mandataires sociaux ont exercés au cours de cet exercice et des cinq dernières années étaient les suivants :

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
<b>Sophie BEUVADEN</b> 76, rue de Prony 75017 Paris	Présidente du Conseil d'Administration depuis 2010 Administrateur depuis 1995 Échéance du mandat en cours : 2016	<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 COVÉA FINANCE (SAS). Présidente du Conseil d'Administration de FONCIÈRE DE PARIS SIIC. Administrateur de PHRV, de la FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</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).

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
<b>Sophie BEUVADEN</b> (suite) 76, rue de Prony 75017 Paris	Présidente du Conseil d'Administration depuis 2010 Administrateur depuis 1995 Échéance du mandat en cours : 2016	<p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b></p> <p>Président Directeur Général de GRANDS MILLÉSIMES DE FRANCE.</p> <p>Membre du Comité de Gérance de SC DU CHÂTEAU BEYCHEVELLE et SCE DU CHÂTEAU BEAUMONT.</p> <p>Administrateur à l'étranger de AME LIFE LUX, AME LUX SA.</p> <p>Représentant permanent de AZUR-GMF MUTUELLES D'ASSURANCES ASSOCIÉES au Comité de Surveillance de COVÉA FINANCE.</p> <p>Représentant permanent de BOISSY FINANCES au Conseil d'Administration de GMF VIE SA.</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance à l'étranger de LMIH.</p> <p>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.</p> <p>Représentant permanent de MAAF ASSURANCES au Conseil de Surveillance de OFIVALMO PARTENAIRES.</p> <p>Représentant permanent de COVÉA FINANCE au Conseil d'Administration de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE.</p> <p>Président de COVÉA PART.</p> <p>Vice-Président de FILASSISTANCE INTERNATIONAL.</p> <p>Membre du Directoire de MAAF VIE.</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de FONCIÈRE LFPI 2.</p> <p>Administrateur à l'étranger de CREDEMASSICURAZIONI S.P.A., CREDEMVITA S.P.A. et ASSURANCES MUTUELLES D'EUROPE.</p> <p>Représentant permanent de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE au Conseil d'Administration de FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES.</p> <p>Représentant permanent de ASSURANCES MUTUELLES DE FRANCE au Conseil d'Administration de AZUR PATRIMOINE.</p> <p>Représentant permanent de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE au Conseil d'Administration de FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES et SÉCURITÉ PIERRE INVESTISSEMENT.</p> <p>Représentant permanent de AZUR-GMF au Conseil d'Administration de FILASSISTANCE INTERNATIONAL.</p> <p>Représentant permanent de AZUR VIE au Conseil d'Administration de GMF VIE.</p> <p>Représentant permanent de ALSACIENNE VIE au Conseil d'Administration de BOISSY GESTION.</p> <p>Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR et la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).</p> <p>Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS et PHRV.</p> <p>Représentant permanent de MAAF ASSURANCES à la Gérance de SCI ACTIMART GRENOBLE, SCI COMPANS SEBASTOPOL, SCI IVRY NORD PICARDIE.</p> <p>Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de COVÉA FINANCES ACTIONS JAPONAISES (anciennement BOISSY ACTIONS JAPONAISES), COVÉA FINANCES ACTIONS FRANCAISES (anciennement BOISSY ACTIONS FRANCAISES), COVÉA FINANCES MOYEN TERME (anciennement BOISSY MOYEN TERME).</p> <p>Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'Administration de BOISSY FINANCES.</p> <p>Directeur Général Délégué de AZUR-GMF MUTUELLES D'ASSURANCES ASSOCIÉES et MMA COOPÉRATIONS.</p>
<b>FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS</b> représentée par <b>Olivier RICHIÉ</b> 43, rue Saint-Dominique 75007 Paris	Directeur Général depuis 2002 Échéance du mandat en cours : 2014 Administrateur depuis 2012 Échéance du mandat en cours : 2018	<p><b>Mandats exercés :</b></p> <p>Directeur Général de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et FONCIÈRE COFITEM.</p> <p>Directeur Général Délégué de PHRV, FONCIÈRE PARIS FRANCE et FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).</p> <p>Administrateur de FONCIÈRE PARIS FRANCE, RISQUE &amp; SÉRÉNITÉ et FONCIÈRE COFITEM.</p> <p>Représentant permanent de FONCIÈRE DE PARIS SIIC au Conseil d'Administration de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).</p> <p>Représentant permanent de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) au Conseil d'Administration de FONCIÈRE DE PARIS SIIC.</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b></p> <p>Néant.</p>

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
<b>Arnaud POMEL</b> 43, rue Saint-Dominique 75007 Paris	Directeur Général Délégué depuis 2009 Échéance du mandat en cours : 2015	<b>Mandats exercés :</b> Directeur Général de FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Directeur Général Délégué de FONCIÈRE DE PARIS SIIC, FONCIÈRE PARIS FRANCE et PHRV. Administrateur de FONCIÈRE COFITEM. Représentant permanent de FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) au Conseil d'Administration de FONCIÈRE PARIS FRANCE. Représentant permanent de PHRV au Conseil d'Administration de RISQUE & SÉRÉNITÉ. <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Néant.
<b>Alain LE VÉEL</b> 43, rue Saint-Dominique 75007 Paris	Directeur Général Délégué depuis 2009 Échéance du mandat en cours : 2015	<b>Mandats exercés :</b> Directeur Général de PHRV. Directeur Général Délégué de FONCIÈRE DE PARIS SIIC, FONCIÈRE PARIS FRANCE et FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Président du Conseil d'Administration de FONCIÈRE COFITEM. Administrateur de RISQUE & SÉRÉNITÉ. Représentant permanent de FONCIÈRE DE PARIS SIIC au Conseil d'Administration de PHRV. Représentant permanent de PHRV au Conseil d'Administration de FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et de FONCIÈRE PARIS FRANCE. <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Néant.
<b>ALLIANZ IARD représentée par Juergen GERKE</b> 87, rue de Richelieu 75002 Paris	Administrateur depuis 2012 Échéance du mandat en cours : 2018	<b>Mandats exercés :</b> Membre du Comité Exécutif ALLIANZ FRANCE, en charge de l'Unité Finances. Administrateur de ARCALIS, AVIP – ASSURANCE VIE et PRÉVOYANCE ET MARTIN MAUREL VIE. Membre du Conseil de Surveillance du GIE ALLIANZ INFORMATIQUE. Représentant permanent d'ALLIANZ FRANCE au Conseil d'Administration de ALLIANZ IARD et ALLIANZ VIE. Représentant permanent d'ALLIANZ VIE au Conseil d'Administration de COMPAGNIE DE GESTION ET DE PRÉVOYANCE et GÉNÉRATION VIE. Représentant permanent d'ALLIANZ IARD au Conseil d'Administration de FONCIÈRE DE PARIS SIIC. Censeur de TINUBU SQUARE. <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Administrateur de ALLIANZ FRANCE INTERNATIONAL SA, AGF BRASIL SEGUROS, CARENE SA, AGF HOLDING SA, COPARC SA, W FINANCE SA, ALLIANZ INVESTMENT MANAGEMENT PARIS GIE. Membre du Conseil de Surveillance de ALLIANZ NEDERLAND GROEP. Administrateur suppléant de COLSEGUROS GENERALES, COLSEGUROS VIDA, COLSEGUROS CAPI, FIDUCIARA COLSEGUROS. Représentant permanent d'AGF HOLDING au Conseil d'Administration de ALLIANZ IARD et ALLIANZ VIE.

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
<b>ALLIANZ VIE</b> représentée par <b>Peter ETZENBACH</b> 87, rue de Richelieu 75002 Paris	Administrateur depuis 2000 Échéance du mandat en cours : 2018	<p><b>Mandats exercés :</b></p> <p>Membre du Comité Exécutif ALLIANZ FRANCE, en charge de l'Unité Investissements.</p> <p>Président d'ALLIANZ FRANCE RICHELIEU I SAS et ALLIANZ CASH SAS.</p> <p>Administrateur de ALLIANZ IARD, ALLIANZ VIE, ALLIANZ BANQUE, CHÂTEAU LAROSE TRINTAUDON, GÉNÉRATION VIE ET IMMOVALOR GESTION.</p> <p>Représentant permanent d'ALLIANZ VIE au Conseil d'Administration de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), FONCIÈRE DE PARIS SIIC et FONCIÈRE PARIS FRANCE.</p> <p>Représentant permanent d'ALLIANZ FRANCE au Conseil d'Administration de SEQUANA.</p> <p>Représentant permanent d'ALLIANZ FRANCE, au Conseil de Surveillance de ODDO ET CIE SCA et de IDINVEST PATNERS SA.</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b></p> <p>Président Directeur Général d'ALLIANZ FRANCE RICHELIEU I SA (anciennement ALLIANZ FRANCE INFRASTRUCTURE 1).</p> <p>Président du Conseil d'Administration ALLIANZ INVESTMENT MANAGEMENT PARIS GIE.</p> <p>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, ALLIANCE BERNSTEIN 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.</p> <p>Représentant permanent d'AXA au Conseil d'Administration de AXA RE et AXA RE FINANCE.</p> <p>Président du Conseil de Surveillance de AXA LIABILITIES MANAGERS SAS.</p> <p>Directeur Général Adjoint/Administrateur de AXA LIFE JAPAN.</p>
<b>Jean-Paul DUMONT</b> 600, chemin du Bord de Mer 29470 Plougastel- Daoulas	Administrateur depuis 2009 Échéance du mandat en cours : 2015	<p><b>Mandats exercés :</b></p> <p>Gérant de la SC LA TRICOGNE.</p> <p>Administrateur de FONCIÈRE DE PARIS SIIC.</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b></p> <p>Gérant de AVENIR &amp; INVESTISSEMENT.</p>
<b>Luc GUINEFORT</b> 4, rue Seveste 75018 Paris	Président d'Honneur Administrateur depuis 1984 Échéance du mandat en cours : 2018	<p><b>Mandats exercés :</b></p> <p>Administrateur de FONCIÈRE DE PARIS SIIC, PHRV, FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</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></p> <p>Président du Conseil d'Administration de FONCIÈRE DE PARIS SIIC, PHRV, FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et FONCIÈRE COFITEM.</p>



Immeuble Vivarte - Paris 19<sup>e</sup> ▲

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
<b>GMF VIE</b> <b>représenté par</b> <b>Olivier LE BORGNE</b> 76, rue de Prony 75017 Paris	Membre du Comité d'Audit Administrateur depuis 2012 Échéance du mandat en cours : 2018	<p><b>Mandats exercés :</b></p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de GMF INTER ENTREPRISE (FCPE).            Administrateur de UNIVERS MUTUALITÉ (Mutuelle).            Représentant permanent de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE au Conseil de Surveillance de COVÉA FINANCE (SAS).            Représentant permanent de COVÉA FINANCE au Conseil d'Administration de FIDELIA SERVICES (SA).            Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), de CEGEREAL, de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et de FONCIÈRE 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></p> <p>Membre du Comité de Gérance de SCE CHÂTEAU BEAUMONT et de SC CHÂTEAU BEYCHEVELLE.            Représentant permanent de GMF VIE au Conseil de Surveillance de COVÉA FINANCE.            Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES.            Représentant permanent de GMF VIE au Conseil de Surveillance de ANTHEMIS, au Conseil d'Administration de BARRIÈRE FRÈRES.            Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'Administration de GRANDS MILLÉSIMES DE FRANCE.            Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de FONCIÈRE DE PARIS SIIC.            Administrateur à l'étranger de ASSURANCES MUTUELLES D'EUROPE LUX SA.</p>
<b>GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE</b> <b>représenté par</b> <b>Bruno SERVANT</b> 7-9, boulevard Haussmann 75009 Paris	Administrateur depuis 1999 Échéance du mandat en cours : 2018	<p><b>Mandats exercés :</b></p> <p>Représentant permanent de GENERALI VIE au Conseil d'Administration de FONCIÈRE DE PARIS SIIC (à compter du 25/07/2013).</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b></p> <p>Gérant de la SCI GPA PIERRE.            Représentant permanent de GENERALI VIE, administrateur de GENERALI LUXEMBOURG SA.            Administrateur, représentant de GENERALI VIE au Conseil d'Administration de la Sicav OBJECTIF SELECTION (LAZARD FRÈRES GESTION).            Représentant permanent de GENERALI FRANCE ASSURANCES au Conseil de Surveillance de la FONCIÈRE DES MURS.            Membre du Conseil de Surveillance de LION RIVER I et LION RIVER II.</p>

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
<b>ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR</b> représentées par <b>Cyril LE TOUZÉ</b> 59, rue de la Faisanderie 75116 Paris	Membre du Comité d'Audit Administrateur depuis 2002 Échéance du mandat en cours : 2014	<b>Mandats exercés :</b> Représentant permanent des ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR au Conseil d'Administration de FONCIÈRE DE PARIS SIIC 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. <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Président des ASSOCIATIONS MUTUELLES LE CONSERVATEUR et des ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR.
<b>ZURICH VERSICHERUNGS GESELLSCHAFT</b> représenté par <b>Cornel WIDMER</b> 2 Mythenquai 8022 Zurich	Administrateur depuis 2004 Échéance du mandat en cours : 2018	<b>Mandats exercés :</b> Administrateur de ZURICH IMRE AG, ZURICH. Représentant permanent de ZURICH COMPAGNIE D'ASSURANCE SA, ZURICH. Représentant permanent de ZURICH COMPAGNIE D'ASSURANCE SUR LA VIE SA, ZURICH. Représentant permanent de GENEVOISE COMPAGNIE IMMOBILIÈRE SA, GENÈVE. Représentant permanent de ZURICH FONDATION DE PLACEMENT, ZURICH. <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Néant.
<b>François THOMAZEAU</b> 43, rue Saint-Dominique 75007 Paris	Administrateur depuis 1996 Échéance du mandat en cours : 2018	<b>Mandats exercés :</b> Président du Conseil d'Administration de la FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et de PHRV. Président Directeur Général de FONCIÈRE 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 FONCIÈRE DE PARIS SIIC et de BOLLORÉ. Représentant permanent de FONCIÈRE DE PARIS SIIC au Conseil d'Administration de EUROSIC. Président du Conseil d'Administration de ALLIANZ BELGIUM (Belgique). <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, CARÈNE, GIE ALLIANZ INVESTMENT MANAGEMENT PARIS, PROTEXIA FRANCE, MAG SAS (anciennement dénommée MONDIAL ASSISTANCE AG). Membre du Conseil de Surveillance de GIE ALLIANZ INFORMATIQUE (anciennement GIE AGF INFORMATIQUE).

Noms	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
<b>François THOMAZEAU (suite)</b> 43, rue Saint-Dominique 75007 Paris	Administrateur depuis 1996 Échéance du mandat en cours : 2018	<p>Représentant permanent d'ALLIANZ FRANCE au Conseil d'Administration de ALLIANZ BANQUE (anciennement dénommée BANQUE AGF).</p> <p>Représentant permanent d'AGF VIE au Conseil d'Administration de BOLLORÉ.</p> <p>Représentant permanent de FONCIÈRE DE PARIS SIIC au Conseil d'Administration de FONCIÈRE PARIS FRANCE. Membre du Conseil de Surveillance de LOCINDUS, ARSA BV, W FINANCE.</p> <p>Président du Conseil d'Administration de ALLIANZ BRASIL SEGUROS, AGF HOLDINGS UK, AGF INSURANCE, ALLIANZ BELGIUM et COMPANIA COLOMBANIA DE INVERSION COLSEGUROS.</p> <p>Président du Conseil d'Administration de AGF BRASIL SEGUROS, ADRIATICO DE SEGUROS, IMMOBIARA DRIAVENA, AGF BELGIUM HOLDING, AGF BÉNÉLUX, CAISSE DE RETRAITE AGF et IMMOBIARA DRIAVENA.</p> <p>Vice-Président du Conseil d'Administration de AGF RAS HOLDING et de AGF BRASIL SEGUROS.</p> <p>Vice-Président Délégué de MONDIAL ASSISTANCE AG.</p> <p>Administrateur à l'étranger de THOMPSON CLIVE (Jersey n°3) Ltd et ALLIANZ SEGUROS Y REASEGUROS.</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de ALLIANZ NEDERLAND GROEP.</p> <p>Directeur Général d'AGF IART.</p> <p>Administrateur d'AGF ASSURANCES FINANCIÈRES.</p> <p>Membre du Directoire de HOLLAND BELEGGINGSGROEP.</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de ZA LEVEN, ZA SCHADE.</p> <p>Administrateur d'EUROPE EXPANSION, RESTAURATION INVESTISSEMENT.</p> <p>Administrateur à l'étranger de AZ MENA HOLDING (Bermuda) Ltd.</p>

Il n'existe aucun autre mandataire social.

Mello Princesse - Route de Clermont - Mello (60) ➤



Hôtel Marriott, Boulogne-Billancourt (92) ▲



▲ Restaurant « La Compagnie des Zincs » (51)



## Fonctionnement du Conseil d'Administration

### 1 – Organisation du Conseil d'Administration

La Société est représentée à l'égard des tiers par ses dirigeants mandataires sociaux. Conformément aux dispositions statutaires, il n'existe pas de limitation aux pouvoirs légaux du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

Le Conseil d'Administration du 22 octobre 2002 a opté pour une organisation dualiste de la direction de la Société en séparant les fonctions de Président et de Directeur Général, comme les statuts le permettent. Ainsi, Olivier RICHE est depuis cette date Directeur Général de la Société. Le Conseil d'Administration du 11 février 2009 a également nommé Alain LE VÉEL et Arnaud POMEL en tant que Directeurs Généraux Délégués pour une durée de six ans.

Le Conseil d'Administration du 28 juillet 2010 a nommé Sophie BEUVADEN Présidente de la Société à compter du 1<sup>er</sup> août 2010, pour la durée restant à courir de son mandat d'Administrateur, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Le Conseil d'Administration du 30 juillet 2013 a constaté la démission de Guy DE SOUCY de son mandat de Directeur Général Délégué à effet du 2 mai 2013.

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.

Le Conseil a constitué trois comités dont le mode de fonctionnement et les missions sont détaillés ci-dessous. Ces comités spécialisés ont pour but d'assister le Conseil dans ses décisions en lui apportant un avis sur des sujets particuliers.

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 présentation 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 sont régulièrement informés de la situation financière, des conditions et des perspectives du marché, des projets d'acquisition d'actifs, ainsi que des litiges sur les activités de la Société. Les projets de développement stratégique ou les opérations significatives font l'objet d'une consultation de ses membres.

Les membres du Conseil reçoivent, avant le Conseil, les principaux éléments du dossier qui leur sera soumis. Une fois par an, les administrateurs sont invités à s'exprimer sur son fonctionnement au cours de l'année et sur la qualité de la préparation de ses travaux, et à proposer des pistes d'amélioration.

Le Conseil d'Administration se réunit en tant que de besoin et au moins deux fois par an, pour examiner et arrêter les comptes annuels et semestriels de la Société.

Il s'est réuni deux fois depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le taux moyen de présence des administrateurs s'est élevé à 86,4 %. Outre les points et décisions relevant légalement de cet organe, le Conseil a débattu de toutes les actions majeures conduites depuis début 2013 : arrêté des comptes de l'exercice 2012, arrêt de l'activité de crédit-bail et retrait du statut d'établissement de crédit, fusion avec FONCIÈRE PARIS FRANCE et adoption du statut SIIC. Par ailleurs, le Conseil a pris une délibération annuelle sur l'égalité professionnelle et salariale entre hommes et femmes qu'il s'engage à respecter.

Les membres du Conseil d'Administration sont soumis à un règlement intérieur qui prévoit qu'ils doivent exercer 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 :

- s'engagent à consacrer à leurs fonctions le temps et l'attention nécessaires,
- doivent être assidus et participer, sauf impossibilité, à toutes les réunions du Conseil d'Administration et des Comités dont ils sont membres,
- s'informent sur les métiers et les spécificités de l'activité de la Société, ses enjeux et ses valeurs,
- s'attachent à mettre à jour les connaissances qui leur sont utiles pour le bon exercice de leur mission,
- 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.

## 2 – Rémunération du Conseil d'Administration

Les jetons de présence alloués annuellement aux membres du Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale s'élèvent au total à 198 000 €. Ils sont traditionnellement répartis également entre ses membres.

En outre, la rémunération des membres du Comité d'Audit est de 3 000 € par an (6 000 € pour le Président). Cette rémunération s'ajoute aux jetons de présence ordinaires des administrateurs concernés.

À l'issue de l'exercice clos le 30 juin 2013, le Conseil d'Administration a décidé de répartir entre ses membres les trois-quarts du montant annuel total alloué par l'Assemblée Générale, soit 148 500 €.

## 3 – Comité des Rémunérations

Le Comité des Rémunérations est composé de deux membres du Conseil d'Administration (François THOMAZEAU et Michel DUFIEF) et de la Présidente du Conseil d'Administration qui assiste à ses réunions, sauf en ce qui la concerne. Il se réunit autant que nécessaire et au moins une fois par an.

Les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux sont soumis au principe de la reconnaissance du travail effectué et des services rendus. Les règles de fixation sont établies par le Comité des Rémunérations sur délégation du Conseil d'Administration, les montants et avantages étant révisés annuellement.

## 4 – Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

Le Conseil d'Administration a décidé d'adopter les recommandations du code MiddleNext en tant que référentiel de normes de bonne gouvernance. Ainsi, le Conseil d'Administration veille à leur application dans la Société.

Concernant la recommandation de non cumul entre contrat de travail et mandat social applicable au Président du Conseil d'Administration et au Directeur Général, la Société déclare que Sophie BEUVADEN, Présidente du Conseil d'Administration, ne bénéficie d'aucun contrat de travail.

Le Conseil d'Administration qui a renouvelé Olivier RICHE dans ses fonctions de Directeur Général, en raison de son statut préalable de salarié de la Société depuis près de 25 ans, a confirmé le maintien de son contrat de travail antérieur à sa fonction de mandataire social et correspondant à un emploi effectif. Compte tenu de l'actionnariat de la Société, de sa politique de rémunération des dirigeants et des conditions légales strictes de ce cumul, le Conseil d'Administration a estimé qu'il n'était pas opportun d'appliquer cette recommandation, mais a souhaité maintenir le contrat de travail préexistant d'un salarié amené à exercer par la suite des fonctions de mandataire social, parallèlement à ses fonctions initiales.

Les dirigeants mandataires sociaux ne bénéficient d'aucun contrat personnel de protection sociale supplémentaire ou de retraite.

Le Conseil d'Administration applique les autres recommandations dans les conditions suivantes :

- 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, à l'exception de la prime de retraite fixée au maximum à un an de salaire (hors stock-options ou actions gratuites) pour dix ans d'ancienneté. Les droits à cette prime de retraite provisionnée par la Société sont acquis proportionnellement sur la période de dix ans. Ce dispositif concerne également tous les salariés.
- Régimes de retraite supplémentaires : la Société n'a mis en place aucun régime de retraite supplémentaire à prestations définies. Elle a mis en place un régime de retraite supplémentaire à cotisations définies. Cette cotisation s'élève à 9 % du salaire brut, plafonnée à huit fois le plafond annuel de la Sécurité sociale. Ce régime bénéficie à l'ensemble des salariés et des dirigeants mandataires sociaux.
- 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. Également, 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.
- Stock options et attributions gratuites d'actions : aucun plan de stock options n'a été mis en œuvre par le Conseil d'Administration. Conformément à la politique de rémunération approuvée par le Conseil d'Administration, les dirigeants mandataires se sont vus attribuer gratuitement 3 300 actions en 2013. L'acquisition définitive des actions a été soumise à des conditions de performance qui traduisent l'intérêt à moyen/long terme de la Société.

Aucun mandataire social n'a bénéficié de bonus ou de rémunération complémentaire au titre de l'exercice clos le 30 juin 2013. Le détail de la rémunération des mandataires sociaux est présenté dans la rubrique « Rémunérations des mandataires sociaux – Intérêts des dirigeants – Programmes de stock-options » du rapport annuel.

## 5 – Comité des Engagements

Le Comité des Engagements est composé de la Présidente, de deux administrateurs et des membres de la Direction Générale.

Il a pour attributions la définition du cadre général des investissements et des arbitrages, ainsi que l'examen des opérations significatives présentées par la Direction Générale.

## 6 – Comité d'Audit

Le Conseil d'Administration du 25 septembre 2003 a décidé la mise en place d'un Comité d'Audit. Il est composé d'Olivier LE BORGNE, Cyril LE TOUZÉ et Michel DUFIEF.

Le Comité d'Audit est nommé par le Conseil d'Administration pour l'assister dans son rôle de surveillance et de contrôle de l'activité de la Société. Il assure plus particulièrement 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.

Le Comité d'Audit a élaboré une Charte qui régit ses missions et son fonctionnement, charte qui a été approuvée par le Conseil d'Administration.

Les mandataires sociaux déclarent au Comité d'Audit le nombre d'actions de la Société qu'ils détiennent.

Le Comité d'Audit s'est réuni une fois depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Les travaux du Comité d'Audit ont porté essentiellement sur l'élaboration des comptes de l'exercice 2012 et sur le suivi de la gestion ALM.

## 7 – Conflits d'intérêts – Contrats de service – Condamnations et sanctions

Il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels au niveau des organes d'administration, de direction, de surveillance et de la Direction Générale.

Il n'existe pas de contrat de service liant les mandataires sociaux et les dirigeants de la Société à l'Émetteur ou à l'une de ses filiales.

Les dirigeants de la Société n'ont pas fait l'objet de condamnation pour fraude, n'ont pas été mandataires d'une société en faillite, mise sous séquestre ou liquidée, n'ont pas fait l'objet d'incrimination ou de sanction publique dans les cinq dernières années.

## Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales

Les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales prévues par la loi et les statuts sont présentées dans la rubrique « Assemblées d'actionnaires et droits de vote » du rapport annuel.

## Facteurs de risques et contrôle interne

En tant qu'ancienne société financière, le dispositif de contrôle interne de FONCIÈRE DE PARIS SIIC est organisé selon les principes et les règles du règlement CRBF n°97-02. Pour la rédaction du présent rapport, la Société ne s'est pas appuyée sur le cadre de référence établi par l'AMF, dont elle a néanmoins pris connaissance. Au cours de l'exercice, la Société a poursuivi le renforcement de son dispositif avec l'aide de la société spécialisée AUDISOFT qui l'accompagne dans la mise à jour de ses manuels et procédures.

Le dispositif de contrôle interne de FONCIÈRE DE PARIS SIIC repose sur la collégialité des processus de décisions dans le domaine des engagements stratégiques, une organisation et un référentiel de procédures permettant d'optimiser le fonctionnement de l'entreprise tout en assurant la maîtrise des risques et la sauvegarde des actifs, la qualité de l'information comptable et financière, ainsi que la conformité aux lois et aux règlements. Le contrôle interne de second niveau est assuré par un collaborateur qui assiste au Comité d'Audit. Un collaborateur de la Société était par ailleurs correspondant TRACFIN. Le dispositif de contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue, mais vise à donner une assurance raisonnable que ces objectifs seront atteints.

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 ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-après.

### 1 – Risques liés à l'Émetteur

Les informations suivantes constituent une présentation des facteurs de risques et de leurs mécanismes de gestion mis en place au sein de l'Émetteur.

#### 1-1 Risques liés aux actifs immobiliers de location simple

Grâce aux *cash flow* dégagés par son activité de crédit-bail, l'Émetteur a constitué un patrimoine d'immeubles destinés à être loués en bureaux ou commerces. Celui-ci est principalement situé dans Paris et sa proche périphérie. Il lui assure des revenus totalement indexés et recèle d'importantes plus-values latentes.

L'Émetteur poursuit le développement de cette activité par l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers en fonction des opportunités de marché.

#### Risques généraux liés à l'investissement immobilier à Paris

Le patrimoine de location simple détenu par l'Émetteur est situé principalement à Paris ou en proche périphérie. Le marché immobilier francilien étant le plus grand marché français et l'un des principaux marchés européens, il offre un bon niveau de liquidité et de diversification des risques.

Néanmoins, au cours des 150 dernières années, le marché immobilier parisien a connu plusieurs crises graves ayant entraîné des baisses de prix des biens immobiliers aussi bien que des loyers. Ces crises n'avaient généralement pas été prévues par les opérateurs et les analystes.

Ainsi, si une nouvelle crise significative sur le marché immobilier parisien devait survenir, la situation financière, les résultats et/ou les perspectives de l'Émetteur pourraient être impactés négativement.

#### Risques liés aux opérations de développement

Dans le cadre du développement de son patrimoine de location simple, l'Émetteur acquiert de nouveaux actifs immobiliers destinés essentiellement à l'usage de bureaux ou de commerces. Ceux-ci doivent généralement être rénovés ou restructurés avant d'être loués ou exploités par un opérateur. Ces opérations immobilières permettent de créer de la valeur, mais sont soumises à des risques lors de l'acquisition, au cours des travaux et lors de la mise en location.

L'Émetteur est tenu de respecter de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant entre autres l'urbanisme commercial, la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement, la sécurité. Toute modification substantielle de ces réglementations est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

L'Émetteur est par ailleurs exposé au risque que l'immeuble ait été acheté trop cher, que ces travaux soient plus coûteux ou prennent plus de temps que ce qui avait été estimé au départ de l'opération ou encore que l'immeuble soit loué à un loyer inférieur à celui escompté. Ces risques liés aux opérations de développement pèseraient sur la rentabilité locative de l'actif à l'achèvement des travaux réalisés et pourraient avoir un impact défavorable sur les résultats et/ou les perspectives de l'Émetteur.

Les projets de développement et d'acquisition d'actifs font l'objet d'une analyse économique, commerciale, financière et juridique avant d'être soumis au Comité de Direction, dans le cadre des orientations fixées par le Comité des Engagements. Les diligences techniques sont effectuées par le réseau d'experts de la Société, en sus des expertises réglementaires obligatoires.

### **Risques liés à la valorisation des actifs de location simple**

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose l'Émetteur au risque de fluctuation de leur valeur. Toutefois, cette exposition est atténuée car les actifs sont détenus dans une perspective de long terme et demeurent valorisés dans les comptes au coût historique. Ainsi, le patrimoine de location simple de l'Émetteur qui ne fait l'objet d'aucune réévaluation recèle des plus-values latentes.

FONCIÈRE DE PARIS SIIC détenant ses immeubles dans une optique de long terme, la politique de la Société est d'amener progressivement son patrimoine aux plus hautes normes de qualité environnementale et aux meilleurs standards de confort et de sécurité souhaités par les grands utilisateurs. Cette politique permet ainsi la meilleure valorisation des immeubles en leur assurant un niveau de loyer élevé.

Dans le domaine de la maîtrise d'ouvrage, les équipes de la Société bénéficient d'une expérience et d'une expertise leur permettant de mener à bien des opérations de restructuration lourde par la maîtrise des risques qui leur sont liés. Par exemple, les travaux de transformation en auberge de jeunesse de l'immeuble situé 5, rue de Dunkerque à Paris 10<sup>e</sup> (5 400 m<sup>2</sup>), réalisés par l'intermédiaire de la SCI COFITEM DUNKERQUE, se sont achevés en juin 2013, conformément au calendrier prévu.

La quasi-totalité du portefeuille immobilier de l'Émetteur est évalué chaque année par des experts indépendants dont la compétence est reconnue en matière immobilière. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier. Une nouvelle expertise externe de la valeur de la totalité des actifs immobiliers de l'Émetteur a été réalisée en juin 2013 dans la perspective de la fusion avec FONCIÈRE PARIS FRANCE.

Une variation à la hausse de la valeur économique de son portefeuille d'actifs sera sans impact sur la situation nette et le résultat comptable de l'Émetteur. En revanche, cette variation positive se traduira par une augmentation du stock de plus-values latentes sur les actifs de l'Émetteur.

Une variation à la baisse de la valeur économique de son patrimoine se traduira par un impact défavorable sur la situation nette, ainsi que sur le résultat comptable de l'Émetteur si la valeur économique dévient inférieure à la valeur nette comptable. En effet, chaque immeuble doit être provisionné ligne à ligne par la constitution d'une provision spécifique si sa valeur vénale ou d'utilité, calculée notamment sur la base des expertises externes, vient à devenir inférieure à sa valeur nette comptable.

Les expertises externes réalisées en juin 2013 sur les immeubles de placement en exploitation (hors immeubles en travaux) permettaient de constater 145,3 M€ de plus-value latente globale.

### **Risques liés à la gestion locative**

À l'issue des travaux de restructuration ou lors du départ d'un locataire, les immeubles de placement détenus par l'Émetteur sont destinés à être loués dans le cadre d'un bail commercial comportant une durée ferme minimum de 3 ans. Comme tous les opérateurs fonciers, l'Émetteur pourrait être confronté à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation, de plafonnement des loyers ou de calcul des indemnités d'éviction dues aux locataires ; ces modifications pouvant avoir un impact sur la situation financière, les résultats et/ou les perspectives de l'Émetteur.

Les niveaux des loyers à usage tertiaire sont fortement influencés par l'offre et la demande qui dépend de nombreux facteurs. Toutefois, le patrimoine de l'Émetteur composé essentiellement d'immeubles indépendants est le plus apte à résister aux cycles immobiliers. L'Émetteur veille à maintenir un faible niveau de risque de contrepartie lié aux éventuels impayés des locataires.

Avant toute signature des baux, la situation financière des candidats est strictement analysée. Les baux sont en outre assortis de garanties qui peuvent, le cas échéant, selon le secteur d'activité ou le risque présenté par l'utilisateur, être renforcées (notamment par une ou plusieurs cautions). Ces garanties représentent habituellement trois mois de loyers et sont consenties sous forme de versement d'un dépôt de garantie lors de la signature du bail ou de l'obtention d'une garantie bancaire à première demande portant sur un montant identique. L'ensemble des baux bénéficie d'une pleine indexation annuelle du loyer et du dépôt de garantie, selon différents indices INSEE de référence (ICC ou ILAT).

Compte tenu de la qualité de ses immeubles, ceux-ci s'adressent essentiellement à des utilisateurs de premier plan et à de grandes signatures, dont la situation financière est moins sensible aux aléas de la conjoncture économique. La répartition des loyers des principaux locataires était la suivante au 30 juin 2013 : SNCF (20,8 %), « Sciences Po » (18,4 %), AOS Studley (6,9 %), Weka Editions (4,1 %), GrDF (3,2 %), Darty (3,0 %).

À l'exception de l'immeuble à usage mixte d'habitation et de commerce situé boulevard de Rochechouart à Paris 18<sup>e</sup>, l'Émetteur ne détient pas d'immeuble d'habitation. FONCIÈRE DE PARIS SIIC n'est donc pas exposé significativement à cette réglementation.

Au 30 juin 2013, hors immeubles en cours de restructuration, le taux d'occupation du patrimoine était de 95,7 % sur la valeur nette comptable, la vacance étant liée essentiellement à l'immeuble de la rue de Lasteyrie.

Pour mesurer les risques liés à la gestion locative, l'Émetteur a mis en place un tableau de bord faisant intervenir l'effet des acquisitions envisagées, la vacance liée aux opérations de restructuration, le jeu de l'indexation, l'évolution prévue des loyers de relocation, ainsi que le taux de vacance lié au départ des locataires. Ce tableau de bord permet d'envisager une progression régulière des loyers qui pourrait néanmoins être infléchiée par l'évolution des valeurs locatives, notamment à l'achèvement des opérations de restructuration ou lors des relocations liées au départ d'un locataire.

L'organisation et les contrôles de facturation et de recouvrement des loyers et des charges font l'objet de procédures définies pour assurer une grande réactivité face à la survenance des événements. Par ailleurs, tout impayé de plus de trois mois est également provisionné à 100 %.

## 1-2 Risques liés aux contrats de crédit-bail

### Risques liés aux engagements de crédit-bail et risque de contrepartie

Si depuis la création de la Société en 1985, le crédit-bail immobilier a été l'une de ses activités essentielles, les évolutions réglementaires actuelles du secteur bancaire, marquées notamment par l'adoption des normes Bâle 3 et par leur interprétation dans le droit européen au travers de la directive CRD IV (*Capital Requirements Directive IV*), représentent un enjeu majeur et un coût potentiel significatif pour un établissement de crédit de petite taille, non adossé à un grand réseau bancaire et n'ayant pas accès à des dépôts de liquidités.

Dans ce contexte, le Conseil d'Administration, constatant que les contraintes de l'activité de crédit-bail qui se sont multipliées, rendaient les conditions d'exercice plus onéreuses, a estimé qu'il était nécessaire de privilégier désormais le développement de l'activité foncière. FONCIÈRE DE PARIS SIIC a donc sollicité auprès de l'Autorité de Contrôle Prudentiel (ACP) le retrait de son agrément en qualité de société financière, prononcé par le Président de l'ACP le 28 mai 2013 et notifié le 18 juin 2013. FONCIÈRE DE PARIS SIIC n'a donc plus à ce jour le statut d'établissement de crédit (cf. communiqué du 20 juin 2013).

Par conséquent, FONCIÈRE DE PARIS SIIC gère désormais en extinction son portefeuille d'encours de crédit-bail (477,6 M€ au 30 juin 2013). Ce portefeuille de contrats présente un coût du risque faible et génère des *cash flow* élevés et prévisibles pour une durée moyenne de 8 ans. Les produits de l'activité de crédit-bail contribueront favorablement à la réduction des besoins de financement de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et lui permettront de saisir de nouvelles opportunités de développement. Les risques liés aux engagements de crédit-bail diminueront avec la disparition progressive des contrats.

Depuis sa création en 1985, la Société a financé dans le cadre d'une enveloppe définie lors de la signature du contrat l'acquisition ou les travaux de construction d'un immeuble qui sera donné en crédit-bail au crédit-preneur.

Elle est notamment exposée au risque que l'investissement consenti soit d'un montant supérieur à la valeur de marché de l'actif financé. Ainsi, en cas de défaut du crédit-preneur, l'Émetteur resterait propriétaire d'un immeuble pour une valeur comptable supérieure à sa valeur de marché. Il devrait provisionner la perte éventuelle attendue en cas de revente de l'actif ou du fait de la baisse de la rentabilité en cas de relocation à un loyer inférieur à celui prévu dans le contrat initial.

Le risque de crédit (ou de contrepartie) est le risque encouru en cas de défaillance d'une contrepartie ou de contreparties considérées comme un même bénéficiaire. En cas de défaut du crédit-preneur, l'Émetteur devrait provisionner les éventuels impayés en attente de recouvrement.

Le risque de crédit serait d'autant plus fort que la concentration serait importante. Le risque de concentration est le risque, direct ou indirect, résultant de l'octroi de crédits à une même contrepartie, à des contreparties considérées comme un même bénéficiaire, à des contreparties opérant dans le même secteur économique ou la même zone géographique, ou de l'octroi de crédits portant sur la même activité, ou de l'application de techniques de réduction du risque de crédit, notamment de sûretés émises par un même Émetteur.

Les risques liés aux engagements de crédit-bail et au risque de contrepartie sont susceptibles de peser sur la rentabilité des activités de l'Émetteur et sur ses résultats.

Afin de limiter les risques de concentration et de contrepartie, le règlement n°93-05 imposait à l'Émetteur de limiter le montant des financements accordés à une même contrepartie à 15 % du montant de ses fonds propres (environ 37 M€ au 31 décembre 2012, soit 4 % du total du bilan).

La stratégie de l'Émetteur était d'intervenir sur des segments de marché dynamiques (distribution, hôtellerie, restauration notamment), en ciblant ses interventions sur des emplacements stratégiques. Cette sélectivité lui permet, y compris en cas de défaut des crédit-preneurs, de relouer ou de céder les biens immobiliers en s'appuyant sur une valorisation de marché supérieure à ses engagements.

Conformément à sa démarche de sortie du statut d'établissement de crédit, FONCIÈRE DE PARIS SIIC n'a contracté aucun nouvel engagement de crédit-bail depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Chaque dossier faisait l'objet d'une analyse immobilière et financière avec la restitution d'éléments permettant de constituer un dossier de crédit et de contrepartie. Le suivi des risques fait l'objet d'un classement statistique global des encours par région et secteur d'activité économique. La Société a mis en place une notation des engagements fondée sur une analyse multicritères qui analyse quantitativement et qualitativement son exposition à chaque signature. La Société continuera d'être attentive à l'évolution de la situation financière de ses crédits-preneurs. L'intégralité des impayés de plus de trois mois est provisionnée.

### **Risques de taux et de marché**

Le risque de taux d'intérêt global est le risque encouru en cas de variation des taux d'intérêt du fait de l'ensemble des opérations de bilan et de hors-bilan.

Pour l'Émetteur, le risque global de taux d'intérêt est caractérisé par l'encours des actifs qui procurent un produit à taux fixe (dont le niveau n'est pas directement dépendant de celui des taux d'intérêts) et qui sont financés par des passifs qui entraînent une charge à taux variable (dont le niveau est directement dépendant de celui des taux d'intérêts). Pour ces actifs, l'Émetteur est exposé à une augmentation de ses charges en cas de hausse du niveau des taux d'intérêts qui ne serait pas compensée par une augmentation de ses produits. Cela aurait un impact négatif sur ses résultats. En revanche, l'Émetteur bénéficie favorablement de la baisse du niveau des taux d'intérêts.

Ce risque de transformation en taux est couvert par la souscription d'instruments de couverture de taux, contrats de caps et/ou contrats de swaps, affectés à la couverture des emprunts à taux variable, que l'Émetteur renouvelle en fonction de leur arrivée à échéance. Sur la base de la situation au 30 juin 2013, après prise en compte des instruments de couverture (191 M€ de caps et 350 M€ de swaps), une hausse moyenne des taux d'intérêts de 100 points de base au-delà de 0,218 % (Euribor 3 mois constaté au 30 juin 2013), aurait un impact négatif sur le cash-flow de - 0,7 M€.

Le risque de taux est périodiquement analysé par la Direction Générale qui est ainsi en mesure d'actualiser si nécessaire les règles de financement et de couverture à mettre en œuvre compte tenu des opérations envisagées.

L'Émetteur n'a pas d'activité de marché proprement dite. Il n'a pas pour activité d'acheter ou de vendre des instruments de couverture de taux d'intérêts en vue de réaliser un profit spéculatif. En effet, il conserve ses instruments de couverture jusqu'à leur date d'échéance et n'est donc pas soumis à un éventuel risque de marché.

Par ailleurs, l'Émetteur acquiert dans une optique de placement des titres de sociétés cotées exerçant une activité similaire à la sienne. D'éventuelles moins-values latentes seraient provisionnées soit sur la base du cours de Bourse, soit sur la base de l'actif net réévalué publié, soit par une méthode multicritères se basant à la fois sur le cours de Bourse et sur l'actif net réévalué éventuellement diminué d'un coefficient tenant compte de risques.

### **Risque de liquidité**

Le risque de liquidité est le risque pour l'Émetteur de ne pas pouvoir faire face à ses engagements ou de ne pas pouvoir dénouer ou compenser une position en raison de la situation du marché, dans un délai déterminé et à un coût raisonnable.

Le risque de liquidité découle pour l'Émetteur de son activité de crédit-bail, désormais gérée en extinction, qui implique une transformation en durée. Celle-ci est caractérisée par le fait que l'Émetteur a consenti des financements en crédit-bail d'une durée généralement comprise entre 12 et 15 ans et se refinance auprès des établissements bancaires dans le cadre de contrats de prêts d'une durée généralement comprise entre 1 an et 5 ans.

Les lignes de crédit venant à échéance chaque année sont soit renouvelées, soit couvertes par des lignes de crédit confirmées non tirées ou par de nouveaux emprunts obtenus ou encore par la trésorerie de l'Émetteur issue des *cash flow* récurrents de son activité.

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une surveillance constante de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources. Elle est assurée dans le cadre d'un tableau de trésorerie prévisionnel qui présente les exigibilités mensuelles et les liquidités immédiatement disponibles. Le risque de liquidité qui demeurerait faible pour FONCIÈRE DE PARIS SIIC, compte tenu de la structure de ses emplois et ressources, sera réduit en raison de la gestion en extinction des encours de crédit-bail qui va permettre de générer une trésorerie disponible élevée et prévisible en l'absence de nouveaux engagements.

L'Émetteur a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité en fin d'exercice et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir. Un tableau des échéances des créances et des dettes sur les établissements de crédit est présenté dans les annexes aux comptes.

## 1-3 Risques liés au fonctionnement de l'Émetteur

### Risques juridiques et opérationnels

Le risque juridique est le risque de tout litige avec une contrepartie, résultant de toute imprécision, lacune ou insuffisance susceptible d'être imputable à l'entreprise au titre de ses opérations.

Le risque opérationnel est le risque résultant d'une inadaptation ou d'une défaillance imputable à des procédures, des personnels et des systèmes internes ou à des événements extérieurs y compris d'événements de faible probabilité d'occurrence mais à fort risque de perte. Il inclut les risques de fraude interne et externe.

La cartographie des risques opérationnels mise en place au sein de l'Émetteur a permis de mettre en évidence que le risque opérationnel est fort en cas de très grande fréquence des opérations ou en cas de perte financière potentielle supérieure à 2 M€. Compte tenu de la nature des activités de l'Émetteur et du très petit nombre d'intervenants, la probabilité de survenance d'un tel risque est particulièrement faible. Le niveau élevé de fonds propres de l'Émetteur assure une large couverture de ce type de risque.

Les acquisitions foncières et les contrats de crédit-bail se font systématiquement par l'intermédiaire d'actes notariés à l'occasion desquels les risques juridiques inhérents aux immeubles sont vérifiés par des experts professionnels.

Les risques opérationnels font l'objet d'une revue régulière dans le cadre des procédures courantes de contrôle interne. L'Émetteur dispose notamment d'une politique de sécurité des systèmes d'information (PSSI) qui définit les procédures de sauvegarde et de sécurité informatique. Elles font l'objet d'une revue régulière dans le cadre de la mise à jour des manuels et procédures de la Société.

FONCIÈRE DE PARIS SIIC dispose par ailleurs d'un plan de continuité de l'activité qui a pour objectif de préserver la poursuite de l'exploitation en cas d'accidents majeurs.

En tant qu'ancien établissement de crédit, l'Émetteur dispose également d'un manuel de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et a établi une note méthodologique dans le cadre de sa démarche de classification de ses risques de blanchiment. Ces systèmes d'évaluation et de gestion des risques doivent lui permettre de mieux identifier les risques induits par ses activités et d'adapter son niveau de vigilance aux différentes relations d'affaires. Les principes directeurs de sa démarche sont :

- Respecter les obligations réglementaires et en particulier les principes rappelés par l'ordonnance n°2009-104, et de prendre en compte les informations et les déclarations diffusées par le GAFI, le Ministre chargé de l'économie et TRACFIN ;
- Contribuer à fiabiliser le dispositif de prévention du blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme en place au sein de la Société :
  - couvrir l'ensemble de la clientèle susceptible de l'exposer à des risques en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT) ;
  - affecter un niveau de risque à l'ensemble des clients, quel que soit l'objet ou la nature de la relation d'affaires, afin que leur soit appliqué un niveau de vigilance adapté ;
  - définir et mettre en œuvre des contrôles / diligences (allégées, standards, renforcées) en corrélation avec le niveau de surveillance défini ;
- Être en mesure de justifier du respect de l'obligation de classification des risques et de l'adéquation des procédures aux risques identifiés.

### Risque de non-conformité

Le risque de non-conformité est caractérisé par le risque de sanction judiciaire, administrative ou disciplinaire, de perte financière significative ou d'atteinte à la réputation, qui naît du non-respect de dispositions propres aux activités bancaires et financières, qu'elles soient de nature législatives ou réglementaires, ou qu'il s'agisse de normes professionnelles et déontologiques, ou d'instructions de l'organe exécutif prises notamment en application des orientations de l'organe délibérant.

Dans le cadre de sa précédente activité de crédit-bail, l'Émetteur était soumis à un risque de non-conformité. Néanmoins, compte tenu de sa très modeste taille dans ce secteur (ses encours de crédit-bail représentent moins de 1 % des encours du secteur) et de l'absence de toute production nouvelle, ce risque de perte financière significative ou d'atteinte à la réputation présente désormais une très faible probabilité de survenance.

### Risque de change

L'Émetteur n'effectue aucune opération dans une autre devise que l'Euro. Il n'est pas exposé à un éventuel risque de change.



## **2 – Information financière et comptable**

La tenue de la comptabilité est assurée par une équipe dédiée dans le cadre d'un système d'information homogène et centralisé. Ceci facilite le contrôle des traitements comptables dans le respect de la piste d'audit et des principes et normes comptables définis par la Société et permet d'en vérifier l'exhaustivité, la réalité et l'exactitude.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle de second niveau sur la base d'une analyse des écarts entre résultat et prévision de clôture.

Le processus de consolidation repose également sur un outil informatique spécifique dont les restitutions font l'objet d'un rapprochement avec les soldes comptables sociaux. Les retraitements de consolidation sont documentés et font l'objet d'un contrôle exhaustif de la part du contrôle de gestion.

Après validation par la direction de la Société, l'information financière et comptable est analysée par le Comité d'Audit à chaque arrêté semestriel et annuel (cf. supra). Les vérifications par les Commissaires aux Comptes sont organisées en conséquence selon un calendrier de travail qui leur permet d'effectuer leurs diligences dans des délais satisfaisants et préalablement à la communication au marché des résultats et des comptes.

## **3 – Évaluation du contrôle interne et pistes d'amélioration**

Compte tenu de son effectif modéré et d'une organisation non pourvue de délégation hiérarchique, la Société ne procède pas à une évaluation annuelle de son dispositif de contrôle interne. Elle conduit cependant une démarche d'amélioration régulière de celui-ci. Notamment, le collaborateur en charge du contrôle interne effectue dans le cadre du plan de contrôle permanent défini annuellement des missions d'audit, en s'appuyant sur l'équipe de gestion, dont il rend compte au Comité d'Audit. Des contrôles ad hoc peuvent être effectués en tant que de besoin.

## **4 – Assurances**

La description des polices d'assurances souscrites par le Groupe est générale afin de préserver les impératifs de confidentialité qui s'imposent en la matière et de protéger sa compétitivité.

FONCIÈRE DE PARIS SIIC assure en son nom chacun des immeubles de son patrimoine propre par une police tous dommages, y compris les tempêtes, les actes de terrorisme et attentats, le recours des voisins et des tiers. Les immeubles sont assurés en valeur à neuf de reconstruction au jour du sinistre.

Du fait de la dispersion géographique de ses actifs et d'une couverture d'assurance adaptée, un sinistre total touchant l'un de ses immeubles aurait peu d'incidence sur la situation financière de la Société. Les niveaux de franchise du programme d'assurances permettent par ailleurs d'absorber sans effet les sinistres de fréquence qui se trouvent mutualisés entre tous les immeubles de la Société.

Le programme d'assurance des immeubles comprend aussi des polices souscrites à l'occasion des opérations de construction ou de restructuration, conformément à la loi 78-12 du 4 janvier 1978.

Les encours de crédit-bail, qui représentent l'essentiel des engagements de la Société, sont couverts par une police « Tous dommages » souscrite contractuellement par le crédit-preneur pour le compte du crédit-bailleur. Une circularisation est effectuée chaque année pour s'assurer du respect de cette obligation par le crédit-preneur.

Les conséquences corporelles, matérielles et immatérielles de la responsabilité civile du fait de l'exploitation ou d'une faute professionnelle sont assurées par un contrat spécifique.

Les primes d'assurances acquittées par la Société se sont élevées pour l'exercice clos le 30 juin 2013 à 45 K€. Ce montant comprend les primes versées pour couvrir des risques spécifiques (TRC ou DO) et qui sont immobilisées dans la valeur des actifs produits.

## **5 – Dépendance de l'Émetteur à l'égard de contrats extérieurs ou à l'égard de l'environnement**

FONCIÈRE DE PARIS SIIC n'a pas de client, de fournisseur ou de contrepartie dont l'importance soit suffisante pour déterminer l'activité de la Société. L'Émetteur n'a pas conclu de contrat important, autre que ceux conclus dans le cadre normal de ses affaires.

La Présidente du Conseil d'Administration  
Sophie BEUVADEN

## **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 DE PARIS SIIC (ex COFITEM-COFIMUR S.A.)**

### **Exercice clos le 30 juin 2013**

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société FONCIÈRE DE PARIS SIIC (ex COFITEM-COFIMUR S.A.) 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 30 juin 2013.

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 Paris et Courbevoie, le 3 octobre 2013

Les Commissaires aux Comptes

**MAZARS**  
Anne VEAUTE

**SAINT-HONORÉ SEREG**  
Denis VAN STRIEN

## Rémunération des dirigeants mandataires sociaux et programme de stock-options

Le Conseil d'Administration du 28 juillet 2010 a nommé Sophie BEUVADEN Présidente de la Société à compter du 1<sup>er</sup> août 2010, pour la durée restant à courir de son mandat d'Administrateur, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Le Conseil d'Administration du 16 octobre 2008 a renouvelé le mandat de Directeur Général d'Olivier RICHÉ pour une durée de six ans. Le Conseil d'Administration du 11 février 2009 a nommé Arnaud POMEL et Alain LE VÉEL en tant que Directeurs Généraux Délégués pour une durée de six ans. Le Conseil d'Administration du 30 juillet 2013 a constaté la démission de Guy DE SOUCY de son mandat de Directeur Général Délégué à effet du 2 mai 2013.

La rémunération et les avantages en nature perçus par les mandataires sociaux au cours de l'exercice de six mois, clos le 30 juin 2013, ont été les suivants :

### Jetons de présence

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2013, les jetons de présence afférents à l'exercice 2012 dont la part s'élève à 12 857 € ont été versés à chacun des administrateurs et Censeurs. À cette part fixe, s'ajoutent 3 000 € pour les membres du Comité d'Audit et 6 000 € pour son Président.

### Rémunérations

- Sophie BEUVADEN, Présidente du Conseil d'Administration : 209 516 € (y compris jetons de présence)
- Olivier RICHÉ, Directeur Général : 340 967 €
- Arnaud POMEL, Directeur Général Délégué : -
- Alain LE VÉEL, Directeur Général Délégué : 47 000 € (y compris jetons de présence)

Ces montants correspondent à la rémunération brute fixe qui ne comporte pas d'élément variable. Ils valorisent les avantages en nature (voitures de fonction) et intègrent la valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice.

Par ailleurs, les dirigeants ont également bénéficié des dispositifs mis en place pour l'ensemble des salariés :

- attribution gratuite d'actions,
- plan d'épargne entreprise (PEE),
- accords de participation et d'intéressement.

Le management de la Société, y compris mandataires sociaux, ne bénéficie pas d'éléments de rémunération, d'indemnités ou d'avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci, à l'exception de la prime de retraite fixée au maximum à un an de salaire (hors stock-options ou actions gratuites) pour dix ans d'ancienneté. Les droits à cette prime de retraite provisionnée par la Société sont acquis proportionnellement sur la période de dix ans. Ce dispositif concerne tous les bénéficiaires d'un contrat de travail.

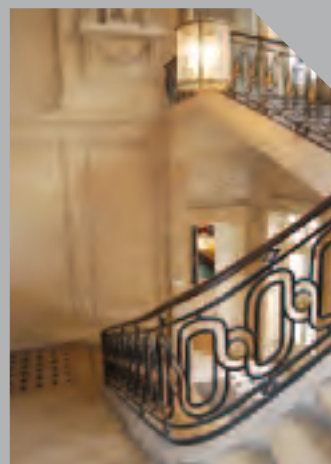
Les dirigeants ne bénéficient d'aucune indemnité due au titre d'une clause de non-concurrence.

La Société n'a pas mis en place de régime de retraite supplémentaire à prestations définies. En revanche, un régime de retraite supplémentaire à cotisations définies s'élevant à 9 % du salaire brut plafonné bénéficie à l'ensemble des salariés et des dirigeants mandataires sociaux.

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 ».

## SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

	Exercice 30 juin 2013	Exercice 2012
<b>Sophie BEUVADEN – Présidente du Conseil d'Administration</b>		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	95 116	143 754
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	114 400	51 420
<b>TOTAL</b>	<b>209 516</b>	<b>195 174</b>
<b>Olivier RICHÉ – Directeur Général</b>		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	252 967	475 731
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	88 000	-
<b>TOTAL</b>	<b>340 967</b>	<b>475 731</b>
<b>Alain LE VÉEL – Directeur Général Délégué</b>		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	3 000	3 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	44 000	-
<b>TOTAL</b>	<b>47 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Arnaud POMEL – Directeur Général Délégué</b>		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

68, quai de Seine - Paris 19<sup>e</sup> ▶162, rue du Faubourg Saint-Martin - Paris 10<sup>e</sup> ▲26/28, rue des Saints-Pères - Paris 7<sup>e</sup> ▲

## RÉMUNÉRATION BRUTE DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Sophie BEUVADEN Présidente du Conseil d'Administration	Exercice 30 juin 2013		Exercice 2012	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	80 773	80 773	49 994	49 994
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	80 000	80 000
Jetons de présence	12 857	12 857	10 786	10 786
Avantages en nature	1 486	1 486	2 974	2 974
<b>TOTAL</b>	<b>95 116</b>	<b>95 116</b>	<b>143 754</b>	<b>143 754</b>
Olivier RICHE Directeur Général	Exercice 30 juin 2013		Exercice 2012	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	236 929	236 929	389 368	389 368
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	80 000	80 000
Jetons de présence	12 857	12 857	-	-
Avantages en nature	3 181	3 181	6 363	6 363
<b>TOTAL</b>	<b>252 967</b>	<b>252 967</b>	<b>475 731</b>	<b>475 731</b>
Alain LE VÉEL Directeur Général Délégué	Exercice 30 juin 2013		Exercice 2012	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	3 000	3 000	3 000	3 000
Avantages en nature	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
Arnaud POMEL Directeur Général Délégué	Exercice 30 juin 2013		Exercice 2012	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES AU COURS DE L'EXERCICE  
PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS**

Mandataire social non dirigeant	Exercice 30 juin 2013		Exercice 2012	
	Jetons de présence	Autre rémunération	Jetons de présence	Autre rémunération
Jean-Paul DUMONT	12 857	-	10 786	-
Matthieu FEFFER	-	-	13 786	-
Luc GUINEFORT	12 857	-	10 786	-
Philippe LEPARGNEUR	18 857	-	10 786	-
François THOMAZEAU	12 857	-	16 786	-
ALLIANZ IARD représentée par Juergen GERKE	12 857	-	-	-
ALLIANZ VIE représentée par Peter ETZENBACH	12 857	-	10 786	-
ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR représentées par Cyril LE TOUZÉ	15 857	-	13 786	-
GENERALI FRANCE ASSURANCE VIE représentées par Eric LE GENTIL	12 857	-	10 786	-
GMF VIE représentées par Olivier LE BORGNE	15 857	-	13 786	-
ZURICH VERSICHERUNGS-GESELLSCHAFT représentée par Cornel WIDMER	12 857	-	10 786	-
<b>TOTAL</b>	<b>140 570</b>	<b>-</b>	<b>122 860</b>	<b>-</b>

**OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE À CHAQUE DIRIGEANT  
MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE**

	Sophie BEUVADEN	Olivier RICHÉ	Alain LE VÉEL	Arnaud POMEL
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**

	Sophie BEUVADEN	Olivier RICHÉ	Alain LE VÉEL	Arnaud POMEL
Date d'attribution du plan	-	-	-	-
Nombre d'options levées durant l'exercice	-	-	-	-
Prix d'exercice	-	-	-	-

**ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL <sup>(1)</sup>**

	Sophie BEUVADEN	Olivier RICHÉ	Alain LE VÉEL	Arnaud POMEL
Date de l'Assemblée Générale	12 avril 2012			
Attributions gratuites autorisées par l'Assemblée Générale	1 % du capital social			
Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	1 300	1 000	500	-
Valorisation des actions	114 400 €	88 000 €	44 000 €	-
Date d'acquisition	25 février 2015			
Date de disponibilité	25 février 2017			

Conditions de performance

- Maintien du dividende et si possible son augmentation
- Maintien de la qualité moyenne des immeubles
- Maintien et renouvellement de financements suffisants pour assurer le fonctionnement de la Société.

(1) Guy DE SOUCY, qui n'est plus dirigeant mandataire social au 30 juin 2013, a reçu durant l'exercice, au titre de ses fonctions de Directeur Général Délégué, 500 actions de performance valorisées 44 000 €.

### 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
<b>Sophie BEUVADEN – Présidente du Conseil d'Administration</b>			
-	-	-	-
<b>Olivier RICHÉ – Directeur Général</b>			
-	-	-	-
<b>Alain LE VÉEL – Directeur Général Délégué</b>			
-	-	-	-
<b>Arnaud POMEL – Directeur Général Délégué</b>			
-	-	-	-

### HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS

	Plan n° 9
Date de l'Assemblée Générale	31 mars 2010
Nombre total d'options d'achat d'actions du plan	0,5 % du capital
Dates du Conseil d'Administration	-
Nombre total d'actions pouvant être achetées	-
• par les mandataires sociaux	-
• par les salariés	-
Point de départ de l'exercice des options	-
Durée du plan	10 ans
Prix d'acquisition	95 % de la moyenne des cours des 20 séances précédant la date d'attribution
Modalités d'exercice (si plusieurs tranches)	-
Nombre total d'options exercées au 30 juin 2013	-
Nombre cumulé d'options annulées ou caduques	-
Options d'achat d'actions restant à exercer	-

Ce plan d'attribution d'options d'achat d'actions qui n'a pas été mis en œuvre par le Conseil d'Administration est arrivé à échéance le 31 mai 2013.

### 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	Sophie BEUVADEN	Olivier RICHÉ	Alain LE VÉEL	Arnaud POMEL
Fonction	Présidente du Conseil d'Administration	Directeur Général	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué
Début de mandat	2010	2008	2009	2009
Fin de mandat	2016	2014	2015	2015
Contrat de travail	Oui	X		
	Non	X	X	X
Régime de retraite supplémentaire à prestations définies	Oui			
	Non	X	X	X
Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Oui		X <sup>(1)</sup>	
	Non	X	X	X
Indemnités relatives à une clause de non concurrence	Oui			
	Non	X	X	X

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 ».

Le Conseil d'Administration du 30 juillet 2013 a constaté la démission de Guy DE SOUCY de son mandat de Directeur Général Délégué à effet du 2 mai 2013. La rémunération brute de Guy DE SOUCY au cours de l'exercice clos le 30 juin 2013 s'est élevée à 909 829 €, y compris 702 448 € d'indemnités charges comprises, provisionnées au titre de la rupture de son contrat de travail. Également, 500 actions lui avaient été attribuées gratuitement lors de l'attribution de février 2013.

## Intérêts des dirigeants

Le nombre d'actions détenues par les dirigeants est le suivant au 30 juin 2013 :

- Sophie BEUVADEN, Présidente du Conseil d'Administration : 1 398
- Olivier RICHÉ, Directeur Général : 10 613
- Arnaud POMEL, Directeur Général Délégué : 1 100
- Alain LE VÉEL, Directeur Général Délégué : 4 079

Les opérations <sup>(2)</sup> d'acquisition, de souscription et de cession d'actions de la Société réalisées par les dirigeants sur l'exercice ont été les suivantes :

	Acquisitions / Souscriptions	Cessions
Nombre d'actions	-	-
Montant en K€	-	-

## Participation des salariés au capital – Actions gratuites

Au 30 juin 2013, l'effectif de la Société était de 14 personnes. Les salariés détenaient 25 711 actions représentant 0,60 % du capital à cette date.

(1) Cette indemnité correspond uniquement à la prime de départ en retraite maximum provisionnée par la Société (soit un an de salaire pour 10 ans d'ancienneté et proportionnelle à l'ancienneté en deçà) et qui bénéficie à l'ensemble du personnel salarié.

(2) Hors PEE.



Les salariés bénéficient d'un accord de participation, à titre volontaire et d'un accord d'intéressement, complémentaire à la participation. Un Plan d'Épargne d'Entreprise est également mis en place et a fait l'objet d'un abondement de la Société. Au 30 juin 2013, les salariés et mandataires sociaux détenaient dans le cadre de ce plan 11 494 actions de la Société.

L'Assemblée Générale du 12 avril 2012 a autorisé l'attribution gratuite d'actions dans les conditions suivantes :

- bénéficiaires : salariés et mandataires sociaux,
- volume maximum : 1 % 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, 600 actions ont été attribuées gratuitement à la Présidente du Conseil d'Administration.

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2013, 5 610 actions ont été attribuées gratuitement par le Conseil d'Administration. Cette attribution a bénéficié aux salariés et aux dirigeants mandataires sociaux.

L'attribution définitive des actions aux mandataires sociaux a été 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.

En outre, le Conseil a décidé que les mandataires sociaux devront conserver, jusqu'à la cessation de leurs fonctions, 25 % au moins des actions attribuées gratuitement.

Cette attribution gratuite d'actions n'est pas soumise à une condition de présence dans l'entreprise.

Durant l'année 2013	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)
Nombre	5 610	1 950	3 300	88,00 €
Valeur	493,7 K€	171,6 K€	290,4 K€	

## Honoraires des Commissaires aux Comptes

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

<i>En Euros HT</i>								
	SAINT-HONORÉ SEREG				MAZARS			
	Montant		Pourcentage		Montant		Pourcentage	
	2013 (6 mois)	2012 (12 mois)	2013 (6 mois)	2012 (12 mois)	2013 (6 mois)	2012 (12 mois)	2013 (6 mois)	2012 (12 mois)
Commissariat aux Comptes	56 000	69 000	100 %	68 %	45 000	63 000	100 %	74 %
<i>FONCIÈRE DE PARIS SIIC</i>	45 000	63 000	80 %	62 %	45 000	63 000	100 %	74 %
<i>Filiales intégrées globalement</i>	11 000	6 000	20 %	6 %	-	-	-	-
Missions accessoires	-	32 000	-	32 %	-	22 000	-	26 %
<i>FONCIÈRE DE PARIS SIIC</i>	-	32 000	-	32 %	-	22 000	-	26 %
<i>Filiales intégrées globalement</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>56 000</b>	<b>101 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>45 000</b>	<b>85 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Autres prestations	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>56 000</b>	<b>101 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>45 000</b>	<b>85 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

# Renseignements de caractère général concernant le capital

## Composition du capital

Au 30 juin 2013, le capital social se compose de 4 288 169 actions de 15 € de valeur nominale chacune, toutes émises et totalement libérées. Il s'élève à 64 322 535 €.

Il n'existe aucune action émise mais non totalement libérée. Il n'existe aucune action non représentative du capital.

À la connaissance de la Société, il n'existait pas de nantissement du capital au 30 juin 2013.

## Capital potentiel

Il n'existe aucune résolution en cours de validité, votée par l'Assemblée Générale des Actionnaires, autorisant l'émission de titres donnant accès au capital.

## Évolution au cours des 5 derniers exercices

Les opérations ayant affecté le capital durant les cinq derniers exercices sont reprises ci-après :

Année	Actions	Valeur Nominale	Prime d'émission/ou d'apport	Capital après opérations	Nombre d'actions après opérations
2009	Néant	-	-	-	-
2010	Néant	-	-	-	-
2011	Création de 138 122 actions suite au paiement du dividende en actions	15 €	72,52 €	64 322 535 €	4 288 169
2012	Néant	-	-	-	-
2013	Néant	-	-	-	-

## Actions auto-détenues

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2013, la Société a acquis 6 270 de ses propres actions pour un prix moyen de 86,66 € et en a cédé 697 pour un prix moyen de 92,34 €. Elle détenait à la clôture de cet exercice 13 160 actions acquises pour une valeur nette comptable de 1 144 K€ (dont 6 810 actions attribuées gratuitement au personnel et provisionnées à 100 % pour leur valeur de 605 K€) et représentant une valeur boursière de 1 144 K€. Ces actions propres sont comptabilisées dans les livres de la Société à leur coût d'acquisition, soit pour 538 K€ (hors actions attribuées gratuitement et provisionnées en totalité). Elles sont acquises dans le cadre du programme de rachat autorisé par l'Assemblée en vue de régulariser le marché des titres de la Société et de développer l'actionnariat des salariés.

L'Assemblée Générale du 9 avril 2013 a autorisé la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions propres dans les conditions suivantes :

Titres concernés	Actions de capital
Pourcentage de détention maximum de capital autorisé par l'Assemblée Générale	5 % du capital
Prix d'achat unitaire maximum autorisé	110 €
Objectifs par ordre de priorité	<ul style="list-style-type: none"><li>Assurer l'animation du marché au travers d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI, reconnu par l'AMF.</li><li>Assurer la couverture des options d'achat d'actions aux salariés préalablement autorisées par des Assemblées Générales antérieures ou de programmes d'attribution d'actions.</li><li>Conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange, dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe.</li></ul>
<b>DURÉE DU PROGRAMME</b>	<b>18 mois maximum – 8 octobre 2014</b>

Au 30 juin 2013, le bilan de sa mise en œuvre était le suivant :

- Nombre d'actions détenues au 1<sup>er</sup> janvier 2013 : 7 587
- Nombre de titres achetés : 6 270
- Nombre de titres vendus : 697
- Nombre de titres transférés : -
- Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois : 0
- Nombre de titres détenus au 1<sup>er</sup> juillet 2013 : 13 160
- Valeur comptable du portefeuille : 1 144 K€
- Valeur de marché du portefeuille : 1 144 K€

Les mouvements par objectif ont été les suivants :

	Contrat de liquidité	Couverture des attributions	Croissance externe	TOTAL
Nombre détenu au 1 <sup>er</sup> janvier 2013	6 035	1 552	-	7 587
Nombre acheté	660	5 610	-	6 270
Valeur	58 K€	485 K€	-	543 K€
Nombre vendu	- 697	-	-	- 697
Valeur	- 64 K€	-	-	- 64 K€
Nombre transféré	-	-	-	-
Nombre détenu au 1 <sup>er</sup> juillet 2013	5 998	7 162	-	13 160

## Droits de vote, franchissements de seuil

Les actions sont toutes nominatives (nominatif pur ou administré au choix de l'actionnaire). Il n'y a pas de titre au porteur.

Il n'existe ni part de fondateurs, ni droit de vote double.

Les franchissements de seuils en matière de détention des parts de capital qui doivent donner lieu à déclaration sont ceux définis par la loi.

Il n'y a pas de pacte d'actionnaires.

À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.

## Modification des droits des actionnaires

Les modifications des droits des actionnaires doivent être décidées dans les conditions définies par la loi.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule compétente pour toutes modifications statutaires. Toutes autres décisions peuvent être prises par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Toute augmentation des engagements des actionnaires doit être décidée à l'unanimité dans les conditions définies par la loi.

## Clauses susceptibles d'avoir une incidence sur le changement de contrôle de la Société

Les statuts de la Société ne contiennent pas de dispositif permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.

## 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 dans des conditions plus strictes que les dispositions légales.

## Répartition du capital et des droits de vote

La Société comptait environ 520 actionnaires au 30 juin 2013. La répartition du capital est restée stable au cours de l'exercice et n'a pas connu de modification significative. Ainsi, la répartition du capital de la Société était la suivante au 30 juin 2013, aucun changement significatif n'étant intervenu depuis lors :

Actionnaires	Nombre d'actions	Capital	Droits de vote
Groupe ALLIANZ	890 258	20,76 %	20,89 %
Groupe COVÉA	800 366	18,66 %	18,78 %
Groupe ZURICH	517 822	12,08 %	12,15 %
Groupe GENERALI	375 000	8,74 %	8,80 %
FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	362 637	8,46 %	8,51 %
SCI LA TRICOGNE	331 430	7,73 %	7,78 %
Groupe LE CONSERVATEUR	293 550	6,85 %	6,89 %
Actions auto-détenues	13 160	0,31 %	- %
Public	703 946	16,42 %	16,22 %
<b>NOMBRE TOTAL D' ACTIONS</b>	<b>4 288 169</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Il n'existe pas d'autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital de la Société.

## Évolution de la répartition du capital

Au cours des trois années précédentes, il n'y a pas eu de modification significative de la répartition du capital. Celle-ci a très légèrement varié en mai 2011 à l'occasion du paiement du dividende en actions.

L'évolution de l'actionnariat sur trois ans est la suivante :

Actionnaires	Part du capital au 31/12/2010	Part du capital au 31/12/2011	Part du capital au 31/12/2012	Part du capital au 30/06/2013
Groupe ALLIANZ	20,29 %	20,76 %	20,76 %	20,76 %
Groupe COVÉA	18,24 %	18,66 %	18,66 %	18,66 %
Groupe ZURICH	12,41 %	12,08 %	12,08 %	12,08 %
Groupe GENERALI	9,04 %	8,74 %	8,74 %	8,74 %
FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	9,90 %	9,95 %	9,95 %	8,46 %
SCI LA TRICOGNE	7,23 %	7,16 %	7,68 %	7,73 %
Groupe LE CONSERVATEUR	6,69 %	6,85 %	6,85 %	6,85 %
Public	16,08 %	15,58 %	15,09 %	16,42 %
Actions auto-détenues	0,12 %	0,22 %	0,18 %	0,31 %

## Assemblées d'actionnaires et droits de vote

Les Assemblées Générales sont convoquées, se réunissent et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. Tout titulaire d'une action a le droit d'assister ou de se faire représenter aux Assemblées Générales et peut exercer le droit de vote par correspondance dans les conditions prévues par la loi.

Une fois par an, les actionnaires se réunissent en Assemblée Générale Ordinaire en un lieu désigné par le Conseil d'Administration pour examiner les comptes de l'exercice écoulé. En dehors de cette réunion annuelle, l'Assemblée Générale, quelle qu'en soit la nature et l'objet, peut être convoquée par le Conseil d'Administration ou les Commissaires aux Comptes dans les conditions prévues par la loi.

Il est justifié du droit de participer aux Assemblées Générales des sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire au 3<sup>e</sup> jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société.

Les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité prescrites par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leurs sont attribués par la loi.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité extraordinaires, est seule compétente pour toutes modifications statutaires. Toutes autres décisions peuvent être prises par l'Assemblée statuant aux conditions de quorum et de majorité ordinaires.

Mello Princesse  
Route de Clermont - Mello (60) ▶



4, rue de Lasteyrie - Paris 16<sup>e</sup> ▲



5, rue de Dunkerque - Paris 10<sup>e</sup> ▲

## ■ Autres informations

### Changement significatif de la situation financière ou commerciale

La Société n'a pas connu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers vérifiés ont été publiés.

### Faits exceptionnels et litiges – Procédures judiciaires et d'arbitrage

À la date du présent Document de Référence et depuis les douze derniers mois, il n'existe aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage qui pourrait ou aurait pu avoir des effets significatifs sur la situation financière, la rentabilité de l'Émetteur ou du Groupe. Il n'existe aucun fait exceptionnel ni aucun autre litige susceptible d'affecter de façon significative les résultats et la situation financière (activité et patrimoine) de FONCIÈRE DE PARIS SIIC.

### Politique d'investissement

FONCIÈRE DE PARIS SIIC n'a contracté aucun nouvel engagement de crédit-bail depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, conformément à sa démarche de sortie du statut d'établissement de crédit. Elle gère désormais ces contrats en extinction.

FONCIÈRE DE PARIS SIIC développe son activité de location simple en achetant des immeubles, directement ou par l'intermédiaire de sociétés, en vue de leur location. En dehors de ces acquisitions immobilières, les investissements de FONCIÈRE DE PARIS SIIC correspondent à l'acquisition, à titre accessoire, de valeurs mobilières cotées de sociétés exerçant une activité analogue à la sienne.

Les investissements de la Société sont réalisés directement par elle ou par l'intermédiaire de sociétés ad hoc, acquises ou constituées aux fins de procéder à ces investissements.

Les investissements de la Société étant au cœur de son activité, ils sont décrits dans le Rapport du Conseil d'Administration, dans la partie relative à son patrimoine de location simple.

Les principaux investissements de la Société sont financés par recours à l'endettement bancaire, par emprunt obligataire ou par autofinancement. Le niveau d'endettement et de fonds propres est décrit dans le Rapport du Conseil d'Administration (cf. § « Fonds propres – Refinancement »).

Au 30 juin 2013, l'Émetteur comptait réaliser un investissement pour lequel ses organes de direction avaient déjà pris des engagements fermes. À cette date, la Société était engagée à acquérir en tant qu'immeuble de placement le siège du groupe VIVARTE. Début juillet 2013, FONCIÈRE DE PARIS SIIC a acquis, auprès du groupe VIVARTE qui en restera le locataire, l'immeuble de son siège social situé 28, avenue de Flandre et 27-29, quai de la Seine à Paris 19<sup>e</sup>, représentant environ 15 700 m<sup>2</sup> et 120 parkings. Ce nouvel investissement de 53,1 M€ hors droits permettra à FONCIÈRE DE PARIS SIIC de bénéficier dès le 1<sup>er</sup> août 2013 de 3,5 M€ de loyers supplémentaires en année pleine dans le cadre d'un bail de 12 ans, dont 9 ans fermes.

43 / 45, rue Louise Michel  
20, rue Anatole France  
Levallois-Perret (92) ➤



4, rue de Lasteyrie - Paris 16<sup>e</sup> ➤



## Restriction à l'utilisation des capitaux

À la date de la présente actualisation du Document de Référence, il n'existe aucune restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'Émetteur.

## Recherche et développement, brevets et licences

FONCIÈRE DE PARIS SIIC n'a pas d'activité en matière d'études, de recherche et de développement. Elle ne réalise pas d'investissement dans ce domaine.

Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

## Politique d'information

Tous les titres FONCIÈRE DE PARIS SIIC sont nominatifs et la Société effectue son service titres en interne. Ceci permet à la Société de diffuser directement à ses actionnaires les documents nécessaires à leur bonne information. Par ailleurs, la Société s'assure de la publication de la cotation du titre FONCIÈRE DE PARIS SIIC dans plusieurs quotidiens d'information générale, économique et financière, dans lesquels elle publie également, en tant que de besoin, ses communiqués. La situation trimestrielle de la Société ainsi que le rapport et les comptes semestriels sont publiés au BALO conformément à la réglementation en vigueur. La Société a mis en place un site internet [www.fonciere-de-paris.fr](http://www.fonciere-de-paris.fr) où peuvent être consultés tous ses communiqués. Dans le cadre du renforcement des obligations d'information applicables aux sociétés cotées, FONCIÈRE DE PARIS SIIC a souscrit un contrat auprès d'un diffuseur agréé par l'AMF afin d'assurer la diffusion de ses communiqués et rapports d'activité émis dans le cadre de l'information réglementée. Parallèlement à ces moyens d'information réguliers, la Société ne manquerait pas de renforcer sa politique de communication à l'occasion de toute opération significative ou de toute évolution de son environnement ou de sa politique.

26 / 28, rue des Saint-Pères - Paris 7<sup>e</sup> ➔



3, rue de Mézières - Paris 6<sup>e</sup> ▲



Mello Princesse ▲  
Route de Clermont - Mello (60)





# Comptes sociaux au 30 juin 2013



# Bilan social au 30 juin 2013

En milliers d'Euros

	Notes	30/06/13	31/12/12	31/12/11
<b>ACTIF</b>		<b>898 164</b>	<b>916 665</b>	<b>926 982</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>		<b>832 051</b>	<b>844 814</b>	<b>887 334</b>
<b>Immobilisations d'exploitation</b>	3-3	<b>347</b>	<b>323</b>	<b>239</b>
<b>Immobilisations de location simple</b>	3-3	<b>205 026</b>	<b>208 674</b>	<b>226 805</b>
Immobilisations corporelles		111 974	112 087	104 485
Immobilisations en cours		303	2 472	15 393
Immobilisations financières	3-6	92 749	94 114	106 927
<b>Immobilisations de crédit-bail</b>	3-3	<b>477 556</b>	<b>493 008</b>	<b>515 176</b>
<i>Crédit-bail mobilier</i>		7 261	8 426	10 701
Immobilisations en location		5 687	6 248	8 236
Immobilisations en cours		1 574	2 178	2 465
<i>Crédit-bail immobilier</i>		464 393	478 080	498 722
Immobilisations en location		437 887	450 155	457 072
Immobilisations temporairement non louées		-	-	-
Immobilisations en cours		26 506	27 925	41 651
<i>Immobilisations financières</i>		5 902	6 503	5 753
Prêts & comptes courants clientèle		5 902	6 503	5 753
<b>Immobilisations financières</b>		<b>149 123</b>	<b>142 808</b>	<b>145 114</b>
Titres de participation	3-6	73 195	72 237	73 805
Créances rattachées à des participations	3-6	28 542	23 332	20 159
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	3-6	36 186	36 186	40 017
Autres titres immobilisés	3-6	10 000	10 000	10 000
Actions propres	3-7	538	562	580
Autres immobilisations financières	3-8	661	491	552
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>65 239</b>	<b>70 869</b>	<b>39 648</b>
<b>Avances et acomptes</b>	3-5	<b>82</b>	<b>2</b>	<b>6</b>
<b>Créances clients et comptes rattachés</b>	3-5	<b>8 953</b>	<b>6 682</b>	<b>6 897</b>
<i>Créances de location simple</i>		206	187	433
Créances de location simple		84	11	216
Créances douteuses		91	121	115
Créances rattachées		32	55	102
<i>Créances de crédit-bail</i>		8 746	6 495	6 464
Créances de crédit-bail		6 700	2 014	1 331
Créances douteuses		1 559	4 047	4 554
Créances rattachées		488	434	579
<i>Débiteurs divers</i>	3-5	9 036	1 583	926
État		5 122	9	285
Débiteurs divers		3 913	1 575	640
<b>Valeurs mobilières de placement</b>	3-6	<b>1 112</b>	<b>1 631</b>	<b>1 610</b>
Titres de placement		997	1 513	1 492
Autres valeurs mobilières de placement		114	119	119
Actions propres		-	-	-
<b>Disponibilités</b>		<b>45 962</b>	<b>60 799</b>	<b>29 771</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>		<b>95</b>	<b>171</b>	<b>437</b>
<b>CHARGES À RÉPARTIR</b>	3-9	<b>874</b>	<b>982</b>	<b>-</b>

En milliers d'Euros

	Notes	30/06/13	31/12/12	31/12/11
<b>PASSIF</b>		<b>898 164</b>	<b>916 665</b>	<b>926 982</b>
Capital	3-13	64 323	64 323	64 323
Primes d'émission, de fusion, d'apport		106 597	106 597	106 597
Réserves		35 118	35 118	34 911
Réserve légale		6 432	6 432	6 225
Réserves diverses		28 686	28 686	28 686
Report à nouveau		36 488	31 942	32 093
Résultat de l'exercice en cours		14 285	27 234	22 088
<b>TOTAL FONDS PROPRES</b>		<b>256 812</b>	<b>265 215</b>	<b>260 013</b>
Provisions pour risques et charges	3-11	2 355	11 299	10 470
Provisions pour risque (crédit-bail)		1 317	1 102	2 014
Provisions pour risques & charges		1 038	2 940	1 200
Provisions pour risques généraux		-	7 257	7 257
Dettes et comptes de régularisation		638 997	640 151	656 499
Dettes		637 814	638 991	655 216
Emprunt Obligataire & dettes rattachées	3-10	52 020	50 966	-
Emprunts et dettes financières	3-10	565 501	571 452	637 866
Dépôts de garantie	3-12	7 364	7 132	7 119
Dettes fournisseurs	3-12	1 574	-	-
Dettes fiscales et sociales	3-12	8 115	7 156	5 735
Autres dettes	3-12	3 240	2 286	4 495
Produits constatés d'avance		1 184	1 160	1 282

En milliers d'Euros

<b>HORS BILAN</b>				
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>4</b>			
Engagements en faveur de la clientèle (crédit-bail)		8 714	11 893	17 642
Engagements d'acquisition d'immeubles de placement		56 147	-	-
Engagements de garantie en faveur d'établissement de crédit		10 000	10 000	10 000
Engagements sur instruments financiers a terme		350 000	300 000	275 000
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)		350 000	300 000	275 000
Autres engagements donnés		-	-	-
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>4</b>			
Engagements reçus d'établissements de crédit		62 294	62 294	19 000
Engagements de cession d'immeubles de placement		2 250	1 830	1 150
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit		-	-	-
Engagements sur instruments financiers a terme		541 000	491 000	486 000
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)		350 000	300 000	275 000
Contrats de garantie de taux plafond (caps)		191 000	191 000	211 000

# Compte de résultat social au 30 juin 2013

En milliers d'Euros

	Notes	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>59 747</b>	<b>120 833</b>	<b>145 132</b>
<b>Produits sur opérations de location simple</b>	<b>5-1</b>	<b>8 747</b>	<b>30 554</b>	<b>17 050</b>
Loyers		5 798	11 505	11 245
Charges refacturées		1 109	1 825	1 811
Autres produits & transferts de charges		40	2 377	2 331
Reprise provisions pour dépréciation d'actif		260	95	436
Reprise provisions pour créances douteuses		61	78	1 010
Plus-value sur cessions d'immeubles		1 480	14 675	217
<b>Produits sur opérations de crédit-bail</b>		<b>48 177</b>	<b>89 175</b>	<b>127 358</b>
Redevances, préredevances, autres produits		27 682	58 032	62 621
Charges refacturées		7 988	11 099	15 669
Reprises provisions & amortissements		10 765	17 451	37 513
Reprise provisions pour créances douteuses		1 353	2 062	11 290
Plus-value de cession		389	531	265
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>5-2</b>	<b>2 822</b>	<b>1 105</b>	<b>723</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>46 412</b>	<b>78 931</b>	<b>111 696</b>
<b>Charges sur opérations de location simple</b>	<b>5-1</b>	<b>4 801</b>	<b>7 115</b>	<b>7 846</b>
Charges refacturables		1 120	1 826	1 818
Charges non refacturables		586	1 249	1 196
Dotations aux amortissements		1 798	3 582	2 918
Dotations aux dépréciations sur actif		1 206	112	212
Dotations aux provisions pour risques et charges		-	-	-
Charges sur créances douteuses		90	338	47
Autres charges		1	9	1 656
<b>Charges sur opérations de crédit-bail</b>		<b>35 978</b>	<b>63 324</b>	<b>98 112</b>
Charges refacturables		7 988	11 112	15 669
Charges non refacturables		370	462	405
Dotations aux amortissements		15 191	30 372	31 172
Dotations aux provisions		5 975	3 568	5 800
Charges sur créances douteuses		4 104	2 542	3 223
Résultat de cessions		2 350	15 267	35 528
Autres charges		-	-	6 315
<b>Charges générales d'exploitation</b>		<b>5 634</b>	<b>8 491</b>	<b>5 738</b>
Frais de personnel	5-4	3 317	3 119	2 422
Autres frais administratifs	5-4	1 590	2 657	2 035
Impôts, taxes et versements assimilés		383	637	810
Dotations aux amortissements et provisions		244	1 881	300
Autres charges d'exploitation		99	198	172
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>13 335</b>	<b>41 903</b>	<b>33 435</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>10 869</b>	<b>16 500</b>	<b>15 941</b>
Intérêts & produits assimilés		367	943	1 384
Intérêts d'obligations	5-5	325	650	663
Produits nets sur cessions de titres du portefeuille	5-5	3	603	68
Reprise dépréciations sur titres	5-5	532	4 602	5 381
Reprise dépréciations sur participations	5-5	473	-	-
Dividendes reçus		9 169	9 702	8 446
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>7 958</b>	<b>21 457</b>	<b>19 359</b>
Intérêts & charges assimilées		5 239	13 094	14 054
Intérêts et charges sur instruments financiers		1 876	3 248	3 046
Charges nettes sur cession de titres	5-5	358	4 528	34
Dotations aux dépréciations sur titres & participations	5-5	485	587	2 226
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>2 911</b>	<b>- 4 957</b>	<b>- 3 418</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>105</b>	<b>426</b>	<b>393</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>4</b>	<b>44</b>	<b>51</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>5-6</b>	<b>101</b>	<b>383</b>	<b>342</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT &amp; PARTICIPATION</b>		<b>16 348</b>	<b>37 329</b>	<b>30 360</b>
Participation des salariés		189	302	188
Impôts sur les bénéfices & différés	5-7	1 193	9 793	8 083
Contribution sur revenus distribués		681	-	-
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>		<b>14 285</b>	<b>27 234</b>	<b>22 088</b>

# ■ Annexe aux comptes sociaux au 30 juin 2013

## 1- Faits marquants de l'exercice et événements postérieurs à la clôture

### 1-1 Faits marquants de l'exercice

Par un communiqué commun du 3 avril 2013, les Conseils d'Administration de COFITEM-COFIMUR et de FONCIÈRE PARIS FRANCE (FONCIÈRE PARIS FRANCE), réunis le même jour, ont annoncé le principe de la fusion-absorption de FONCIÈRE PARIS FRANCE par COFITEM-COFIMUR avant fin 2013. L'objectif affiché est notamment d'unifier les structures juridiques des deux sociétés, COFITEM-COFIMUR devant opter pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC).

L'Assemblée Générale des actionnaires du 30 mai 2013 a approuvé le principe de l'adoption par COFITEM-COFIMUR du statut de SIIC prévu à l'article 208C du Code Général des Impôts. Pour permettre cette démarche, l'Assemblée Générale a décidé de clôturer par anticipation au 30 juin 2013 l'exercice social ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et que l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> juillet 2013 serait clos le 31 décembre 2013. Les exercices ultérieurs auront de nouveau chacun une durée de douze mois (du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre).

Les présents comptes sociaux se rapportent à l'exercice d'une durée exceptionnelle de six mois, ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et clos par anticipation le 30 juin 2013, conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 30 mai 2013.

### 1-2 Événements postérieurs à la clôture

Début juillet 2013, COFITEM-COFIMUR a acquis, auprès du groupe VIVARTE qui en restera l'occupant, l'immeuble de son siège social situé 28, avenue de Flandre et 27-29, quai de la Seine à Paris 19<sup>e</sup>, représentant environ 15 700 m<sup>2</sup> et 120 parkings. Ce nouvel investissement de 56,1 M€ permettra à COFITEM-COFIMUR de bénéficier dès le 1<sup>er</sup> août 2013 de 3,5 M€ de loyers supplémentaires en année pleine dans le cadre d'un bail de 12 ans, dont 9 ans fermes.

Conformément à l'autorisation conférée par le Conseil d'Administration du 3 avril 2013, COFITEM-COFIMUR a émis le 16 juillet 2013 un emprunt obligataire au taux annuel de 4,125 %, d'une durée de 6 ans et d'un montant de 80 M€. Cette émission souscrite dans le cadre d'un placement privé a fait l'objet d'un Prospectus visé par l'AMF le 9 juillet 2013.

COFITEM-COFIMUR optera pour le statut SIIC dans les quatre mois suivants l'ouverture de l'exercice au 1<sup>er</sup> juillet 2013, soit avant le 31 octobre 2013.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2013, COFITEM-COFIMUR s'est portée acquéreur auprès de PHRV de 8,2 % du capital et des droits de vote de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), portant sa participation à 16,8 % du capital et des droits de vote de cette foncière.

## 2- Cadre juridique, principes, règles et méthodes comptables

### 2-1 Cadre juridique

Créée en 1984, COFITEM-COFIMUR est issue de la fusion intervenue entre COFITEM, société de crédit-bail SICOMI, et COFIMUR, société de crédit-bail non SICOMI.

Jusqu'au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013, COFITEM-COFIMUR exerçait une activité de crédit-bail immobilier avec le statut d'établissement de crédit (n°18000). Elle était soumise à ce titre à la réglementation bancaire et financière, sous la surveillance de l'Autorité de Contrôle Prudentiel (ACP). Elle devait établir et présenter ses comptes sociaux selon les règles prescrites par le règlement CRBF n°91-01, applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1993, modifié par le CRC n°00-03.

Parallèlement au projet de fusion-absorption avec FONCIÈRE PARIS FRANCE annoncé le 3 avril 2013, COFITEM-COFIMUR a sollicité auprès de l'ACP le retrait d'agrément de son statut de société financière. Celui-ci a été prononcé par une décision du Président de l'ACP le 28 mai 2013 avec prise d'effet immédiat. Cette décision a fait l'objet d'une notification à la Société le 18 juin 2013.

Par conséquent, COFITEM-COFIMUR qui n'est plus à ce jour établissement de crédit doit désormais présenter ses comptes sociaux selon le format défini par le plan comptable général de 1999 applicable à l'ensemble des sociétés commerciales de droit commun.

COFITEM-COFIMUR gèrera son portefeuille de contrats de crédit-bail en extinction et continuera de comptabiliser les opérations afférentes à ces contrats selon les mêmes règles que précédemment. Les bénéfices issus des contrats de crédit-bail signés postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1996 sont soumis à l'impôt sur les sociétés et l'amortissement des contrats suit les règles de droit commun. Une provision dite « article 57 » est donc constituée pour couvrir la sortie en fin de contrat des éléments non amortissables.

En tant qu'ancienne SICOMI ayant conservé son statut jusqu'au 31 décembre 1995, COFITEM-COFIMUR avait décidé d'opter pour la possibilité offerte par la réglementation de calquer l'amortissement fiscal sur l'amortissement financier, pour les contrats signés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1996. Elle avait également opté pour l'amortissement financier des contrats signés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2000.

### 2-2 Principes comptables

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence. La présentation des comptes est conforme au Plan Comptable Général de 1999.

Pour l'établissement des comptes, les conventions suivantes ont notamment été respectées :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,
- principe du coût historique,
- non compensation des actifs et passifs du bilan ainsi que des charges et produits du compte de résultat.

## 2-3 Opérations de location simple

Les opérations de location simple portent sur des immeubles acquis et destinés à être exploités en location simple, soit sur des immeubles dont le crédit-bail d'origine a été résilié et qui font désormais l'objet d'une exploitation en location simple.

En matière de location simple, COFITEM-COFIMUR pratique une politique classique d'indexation de ses loyers à 100 %, assise sur l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction.

Des expertises externes ont été réalisées sur le patrimoine locatif au 30 juin 2013.

COFITEM-COFIMUR amortit ses immeubles de location simple selon la méthode du coût historique. Elle applique également depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 la méthode des composants, conformément aux règlements CRC 2002-10 et 2004-06.

Pour chacun des types d'actifs, les valeurs brutes des constructions ont été réparties par composants, déterminés en fonction des données techniques constatées, notamment selon l'estimation du coût de reconstruction à neuf. Outre le terrain, cinq composants ont été identifiés :

	<u>Durée d'amortissement</u>
● Terrain	Non amortissable
● Gros œuvre	30 ou 60 ans selon la nature de l'immeuble
● Façades & couvertures	15 ou 35 ans selon la nature de l'immeuble
● Installations techniques	15 ou 25 ans selon la nature de l'immeuble
● Ravalement	15 ans
● Agencements	9 ans
● Climatisation	6 ans

### Frais d'acquisition

Les frais d'acquisition des immeubles sont enregistrés en charge sur l'exercice d'acquisition.

### Immobilisations financières de location simple

Les parts de sociétés civiles immobilières qui ont pour objet de porter un ou plusieurs immeubles de placement sont classées parmi les immobilisations de location simple à l'actif du bilan. Les frais d'acquisition sont intégrés au coût d'achat des parts. Les avances financières faites à ces SCI sont également classées dans cette rubrique.

Les parts de sociétés foncières détenues à plus de 95 % ainsi que les avances financières liées sont également classées dans cette rubrique.

### Créances douteuses

Une créance est considérée comme douteuse en cas d'impayé de plus de 3 mois. Les loyers classés en douteux sont provisionnés à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction éventuelle des dépôts de garantie et des sûretés réelles obtenues.

## 2-4 Opérations de crédit-bail immobilier et mobilier

Le poste « crédit-bail » dont le détail est donné aux points 3.1 et suivants, regroupe les éléments suivants.

### Immobilisations

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine.

Les durées fiscales d'amortissement sont les suivantes :

- biens mobiliers : de 5 ans à 15 ans.
- biens immobiliers : de 20 ans à 40 ans.

Les amortissements fiscaux et comptables sont calculés pour obtenir un rendement constant en dehors du jeu de l'indexation prévue. Pour ce faire, l'amortissement est pratiqué suivant le barème financier. Pour certains dossiers ou pour des frais d'acquisition, l'amortissement fiscal excède parfois l'amortissement financier, générant alors une réserve latente nette. Au 30 juin 2013, celle-ci s'élève à 24 K€.

Pour éviter que l'absence d'amortissement des terrains ou que le rythme d'amortissement fiscal n'aboutisse dans les livres de COFITEM-COFIMUR à des valeurs nettes comptables trop élevées par rapport aux valeurs résiduelles ou aux valeurs d'option de rachat, il est procédé à la dotation d'une provision dite « article 64 » pour les dossiers signés avant le 31 décembre 1995. Pour les dossiers contractés postérieurement, l'amortissement fiscal est égal à l'amortissement financier et l'on procède à la dotation d'une provision dite « article 57 » pour les biens non amortissables.

La provision « article 64 », la provision « article 57 », ainsi que les provisions pour dépréciation des immeubles sont présentées en déduction du poste « crédit-bail » à l'actif du bilan.

COFITEM-COFIMUR pratique une politique d'indexation de ses contrats de crédit-bail. Le montant moyen d'indexation est de 10 % de la valeur des contrats. La référence est l'indice INSEE du coût de la construction.

Après expertise, un dossier de crédit-bail a nécessité la dotation d'une provision sur immeubles de 4,8 M€.

### Immobilisations en cours

Les immobilisations en cours correspondent principalement au financement des opérations non encore mises en exploitation.

### Créances rattachées

Les créances rattachées correspondent notamment aux loyers à recevoir.

## Créances douteuses

Une créance est considérée comme douteuse en cas d'impayés de plus de 3 mois, capital et intérêts échus. Les loyers classés en douteux sont provisionnés à 100 % de leur montant hors taxes, déduction faite des éventuels dépôts de garantie ou des sûretés réelles obtenues.

## Immobilisations temporairement non louées

Les immeubles non loués correspondent à des opérations dans lesquelles le contrat de crédit-bail a été résilié et les locaux restitués. Ils sont évalués à leur valeur historique (déduction faite des amortissements fiscaux). Ils continuent à être amortis et font l'objet si nécessaire d'une provision pour dépréciation. Ces immeubles sont destinés soit à être replacés en crédit-bail, soit à être cédés.

## 2-5 Instruments de couverture

COFITEM-COFIMUR a recours à des instruments de taux d'intérêt qui figurent de manière détaillée sous la rubrique 4-1.

### Swaps de taux d'intérêt

Conformément aux règlements CRC 88-02 et 90-15 relatifs à la comptabilisation des opérations sur instrument financiers à terme de taux d'intérêt, il est précisé que les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de gérer le risque de taux d'intérêt afférent à l'activité de crédit-bail et aux opérations de refinancement correspondantes. Les charges et les produits courus sur un même contrat font l'objet d'un enregistrement pour leur montant net.

Au sens de la réglementation précitée, les swaps conclus par la Société correspondent à des opérations de couverture affectée et ne donnent pas lieu à des valorisations de marché à inscrire au bilan. Néanmoins à titre indicatif, les swaps avaient une valeur négative de 9 950 K€ au 30 juin 2013, contre une valeur négative de 13 305 K€ au 31 décembre 2012.

### Caps

COFITEM-COFIMUR a recours à des opérations de caps destinées à se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux d'intérêt des emprunts et des lignes de crédit confirmées non utilisées contractés à des références variables. Les primes constitutives du prix d'achat des caps sont comptabilisées pour leur totalité en charge de l'exercice au cours duquel ces opérations sont conclues. Les produits éventuels ne sont enregistrés qu'à l'occasion de leur encaissement effectif. Cette méthode permet notamment d'éviter de déprécier le montant des primes à étaler lorsque les taux baissent.

La prime du cap à départ différé conclu le 22 juillet 2011 a été étalée en charge entre la date du paiement de la prime et la date d'effet du cap, soit le 22 juillet 2013. À titre indicatif, la valorisation des caps s'élevait à 39 K€ au 30 juin 2013, contre une valorisation de 19 K€ au 31 décembre 2012.

## 2-6 Principales transactions entre parties liées

Certains dirigeants mandataires sociaux de COFITEM-COFIMUR exercent également un mandat dans les sociétés PHRV, FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et FONCIÈRE PARIS FRANCE avec lesquelles elle présente des relations capitalistiques. Ils étaient les suivants au 30 juin 2013 :

	COFITEM-COFIMUR	PHRV	FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	FONCIÈRE PARIS FRANCE
Sophie BEUVADEN	Présidente du Conseil d'Administration	Administrateur	Administrateur	Administrateur
Olivier RICHE	Directeur Général Représentant permanent de FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR	Administrateur Directeur Général Délégué
Alain LE VÉEL	Directeur Général Délégué	Directeur Général Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR	Directeur Général Délégué Représentant permanent de PHRV	Directeur Général Délégué Représentant permanent de PHRV
Arnaud POMEL	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général	Directeur Général Délégué Représentant permanent de FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)
François THOMAZEAU	Administrateur	Président du Conseil d'Administration	Président du Conseil d'Administration	Président Directeur Général

Le Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR a approuvé la refacturation à FONCIÈRE PARIS FRANCE, à hauteur de 25 % du salaire versé au Directeur Général et à un Directeur Général Délégué, ainsi qu'à deux cadres salariés, à partir du 1<sup>er</sup> avril 2012. Cette refacturation s'effectue dans le cadre d'une convention de management qui concerne également la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et PHRV. À l'exception de cette convention, COFITEM-COFIMUR, avec les parties qui lui sont liées, n'a conclu aucun contrat de prestation de services et n'a effectué aucune transaction ayant pour objet un transfert de ressources, de services ou d'obligations à titre gratuit ou onéreux. Par ailleurs, La Société bénéficie d'une totale indépendance et dispose de sa propre équipe de gestion. Il n'existe aucune autre refacturation de charges salariales entre les différentes sociétés ayant des mandataires communs, ni aucun avantage accordé à un dirigeant au titre de ses fonctions dans une autre société. Chaque société rémunère ses mandataires sociaux en fonction du travail accompli par eux à son bénéfice.

La société COFITEM-COFIMUR a par ailleurs refacturé des loyers sur le 1<sup>er</sup> semestre 2013 à FONCIÈRE PARIS FRANCE (174 K€), PHRV (86 K€) et FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) (86 K€).

## 3- Informations sur les postes du bilan

### 3-1 Variations des immobilisations en valeurs brutes

En milliers d'Euros

	31/12/11	31/12/12	Acquisitions/ Augmentations	Diminutions	Transferts	30/06/13
<b>Immobilisations en crédit-bail</b>	<b>707 159</b>	<b>675 416</b>	<b>9 895</b>	<b>20 281</b>	<b>- 1 463</b>	<b>663 567</b>
Immobilisations en crédit-bail immobilier	683 949	652 988	9 868	19 245	- 1 164	642 447 <sup>(1)</sup>
Immobilisations en crédit-bail mobilier	14 646	13 145	27	570	- 299	12 302 <sup>(2)</sup>
Immobilisations financières de crédit-bail Prêts clientèle et comptes courants	8 564	9 283	-	466	-	8 817 <sup>(3)</sup>
<b>Immobilisations en location simple</b>	<b>265 921</b>	<b>256 200</b>	<b>1 081</b>	<b>5 336</b>	<b>266</b>	<b>252 212</b>
Immobilisations en location simple	157 482	160 038	1 029	1 978	- 2 216	156 873 <sup>(4)</sup>
Immobilisations destinées à la vente	841	1 438	-	1 438	2 483	2 483
Immobilisations financières de location simple participations	18 843	18 843	-	-	-	18 843
Immobilisations financières de location simple créances rattachées aux participations	88 521	75 719	52	1 884	-	73 887
Immobilisations financières de location simple Prêts clientèle	234	162	-	36	-	126
<b>Immobilisations propres</b>	<b>1 377</b>	<b>1 560</b>	<b>124</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>1 655</b>
<b>TOTAL</b>	<b>974 457</b>	<b>933 176</b>	<b>11 100</b>	<b>25 647</b>	<b>- 1 196</b>	<b>917 433</b>

(1) Dont immobilisations en cours 26 506 K€ et immobilisations non louées 880 K€.

(2) Dont immobilisations en cours 1 574 K€ et immobilisations non louées 0 K€.

(3) Ce poste comprend les comptes courants avec la clientèle 3 474 K€ ouverts au titre des opérations de crédit-bail immobilier. Ces comptes courants fonctionnent dans le cadre du déroulement normal de ces contrats.

(4) Dont immobilisations en cours 303 K€.

#### Immobilisations en crédit-bail

Les montants des acquisitions correspondent à la construction ou à l'achat d'immeubles dans le cadre de nouveaux contrats.

#### Immobilisations en location simple

Les immobilisations brutes de location simple proviennent soit d'acquisitions, soit du patrimoine de crédit-bail transféré en location simple, conformément à la politique de la Société.

#### Immobilisations propres

Les immobilisations propres sont constituées d'immobilisations corporelles comprenant exclusivement des agencements immobiliers, du matériel de bureau, des matériels informatiques, du mobilier et du matériel de transport utilisés dans le cadre de l'exercice des activités de la Société.

### 3-2 Variation des amortissements et provisions sur immobilisations

En milliers d'Euros

	31/12/11	31/12/12	Augmentations	Diminutions	Transferts	30/06/13
<b>Immobilisations en crédit-bail</b>	<b>191 983</b>	<b>182 408</b>	<b>20 968</b>	<b>16 128</b>	<b>- 1 237</b>	<b>186 011</b>
Immobilisations en crédit-bail immobilier	185 226	174 908	19 995	15 647	- 1 202	178 054 <sup>(1)</sup>
Immobilisations en crédit-bail mobilier	3 945	4 719	556	199	- 35	5 041 <sup>(2)</sup>
Immobilisations financières de crédit-bail Prêts clientèle et comptes courants	2 811	2 780	417	282	-	2 915
<b>Immobilisations en location simple</b>	<b>39 116</b>	<b>47 526</b>	<b>3 004</b>	<b>3 379</b>	<b>35</b>	<b>47 186</b>
Immobilisations en location simple	38 067	46 020	2 995	1 971	- 1 262	45 783 <sup>(3)</sup>
Immobilisations destinées à la vente	378	896	9	905	1 296	1 296
Immobilisations financières de location simple participations	28	28	-	28	-	-
Immobilisations financières de location simple créances rattachées aux participations	445	445	-	445	-	-
Immobilisations financières de location simple Prêts clientèle	198	137	-	31	-	107
<b>Immobilisations propres</b>	<b>1 138</b>	<b>1 237</b>	<b>91</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>1 308</b>
<b>TOTAL</b>	<b>232 237</b>	<b>231 171</b>	<b>24 063</b>	<b>19 526</b>	<b>- 1 202</b>	<b>234 505</b>

(1) Dont provision art. 64 : 2 537 K€, provision art.57 : 2 594 K€ et provision pour dépréciation 4 226 K€.

(2) Dont provision pour dépréciation : 70 K€.

(3) Dont dépréciation d'immeubles : 1 733 K€.



### 3-3 État récapitulatif des immobilisations au 30 juin 2013

En milliers d'Euros

Libellé	Valeurs brutes	Amortissements et/ou provisions cumulées	Valeurs nettes comptables
<b>Immobilisations en crédit-bail</b>	<b>663 567</b>	<b>186 011</b>	<b>477 556</b>
Immobilisations en crédit-bail immobilier	642 447	178 054 <sup>(1)</sup>	464 393 <sup>(2)</sup>
Immobilisations en crédit-bail mobilier	12 302	5 041 <sup>(3)</sup>	7 261 <sup>(4)</sup>
Immobilisations financières de crédit-bail Prêts clientèle et comptes courants	8 817	2 915	5 902
<b>Immobilisations en location simple</b>	<b>252 212</b>	<b>47 186</b>	<b>205 026</b>
Immobilisations en location simple	156 873	45 783 <sup>(5)</sup>	111 090 <sup>(6)</sup>
Immobilisations destinées à la vente	2 483	1 296	1 186
Immobilisations financières de location simple participations	18 843	-	18 843
Immobilisations financières de location simple créances rattachées aux participations	73 887	-	73 887
Immobilisations financières de location simple Prêts clientèle	126	107	19
<b>Immobilisations propres</b>	<b>1 655</b>	<b>1 308</b>	<b>347</b>
<b>TOTAL</b>	<b>917 433</b>	<b>234 505</b>	<b>682 928</b>

(1) Dont provisions art. 64 et 57 : 5 131 K€ et provision pour dépréciation : 4 226 K€.

(2) Dont immobilisations en cours 26 506 K€ et immobilisations non louées 880 K€.

(3) Dont provision pour dépréciation : 70 K€.

(4) Dont immobilisations en cours 1 574 K€.

(5) Dont dépréciation d'immeubles : 1 733 K€.

(6) Dont immobilisations en cours 303 K€.

Le stock de plus-values latentes sur les immeubles détenus en propre ou par l'intermédiaire des filiales s'élève à 145 M€.

### 3-4 Échéances de l'encours financier de crédit-bail

En milliers d'Euros

	D<=6mois	6 m<D<=1an	1an<D<=5ans	D>5ans	Total
Opérations de crédit-bail et assimilées	20 952	15 858	150 447	293 956	481 213

### 3-5 Créances

La décomposition des créances s'établit comme suit au 30 juin 2013 :

En milliers d'Euros

	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes
Avances & acomptes	82	-	82
<i>Créances rattachées (location simple)</i>			
Produits à recevoir	32	-	32
Créances clients	84	-	84
Clients douteux	757	666	91
<b>TOTAL</b>	<b>872</b>	<b>666</b>	<b>206</b>
<i>Créances rattachées (crédit-bail)</i>			
Produits à recevoir	488	-	488
Créances clients	6 700	-	6 700
Clients douteux	9 975	8 416	1 559
<b>TOTAL</b>	<b>17 162</b>	<b>8 416</b>	<b>8 746</b>
<i>Débiteurs divers</i>			
État IS - TVA	5 122	-	5 122
Impôt différé actif	672	-	672
Produits à recevoir	3 237	-	3 237
Personnel	1	-	1
Divers actifs en suspens	3	-	3
<b>TOTAL</b>	<b>9 036</b>	<b>-</b>	<b>9 036</b>

La décomposition des créances, en valeurs nettes, selon leur durée initiale s'établit comme suit :

En milliers d'Euros

	D<=3mois	3 m<D<=1an	D>1 ans	Total
Créances Clients Location simple	116	430	326	872
Créances Clients Crédit-bail	7 187	5 071	4 904	17 162
Débiteurs divers	15	9 021	-	9 117
<b>TOTAL</b>	<b>7 318</b>	<b>14 522</b>	<b>5 230</b>	<b>27 070</b>

## Créances douteuses

En milliers d'Euros

	31/12/11	31/12/12	Augmentations	Diminutions	30/06/13
Crédit-bail (y compris produit à recevoir douteux)	9 841	9 846	9 504	9 376	9 975
Location simple	401	728	719	690	757
Débiteurs divers	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>10 242</b>	<b>10 574</b>	<b>10 223</b>	<b>10 066</b>	<b>10 731</b>

## Provisions sur créances

En milliers d'Euros

	31/12/11	31/12/12	Dotations	Reprises	30/06/13
Crédit-bail	5 288	5 799	3 687	1 071	8 416
Location simple	286	607	90	31	666
Débiteurs divers	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>5 574</b>	<b>6 406</b>	<b>3 777</b>	<b>1 101</b>	<b>9 081</b>

## Répartition par secteur d'activité des créances douteuses

En %

	Restauration	Distribution	Hôtellerie	Bureaux	Locaux technologiques	Matériel	TOTAL
Crédit-bail	16,01	3,55	18,33	58,75	1,31	2,05	100
Immeubles de placement	21,99	2,24	-	73,17	2,60	-	100

## Répartition par secteur d'activité des provisions sur créances

En %

	Restauration	Distribution	Hôtellerie	Bureaux	Locaux technologiques	Matériel	TOTAL
Crédit-bail	16,27	3,52	17,10	59,77	1,31	2,03	100
Immeubles de placement	21,58	2,15	-	73,57	2,70	-	100

## 3-6 Portefeuille titres

En milliers d'Euros

	Sociétés cotées (VNC)	Sociétés non cotées (VNC)	TOTAL	Valeur estimative des TIAP
Titres à revenu fixe (Obligations remboursables en actions) <sup>(1)</sup>	10 000	-	10 000	-
Titres à revenu variable				
Titres de participation <sup>(2)</sup>	55 969	36 068	92 038	N/A
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	36 186	-	36 186	36 933
Titres de placements	912	85	997	N/A
Autres valeurs mobilières de placement	114	-	114	N/A
<b>TOTAL</b>	<b>93 182</b>	<b>36 153</b>	<b>129 335</b>	<b>-</b>
Créances rattachées <sup>(2)</sup>	-	102 430	102 430	-
<b>TOTAL</b>	<b>103 182</b>	<b>138 583</b>	<b>241 765</b>	<b>-</b>

(1) OSRA FONCIÈRE PARIS FRANCE, valeur nominale 110 €. Intérêt annuel actuel 6,50 % de la valeur nominale.

(2) Classées en immobilisations de location simple ou en immobilisations financières à l'actif du bilan.

La valorisation des titres de placement cotés est calculée d'après le dernier cours de Bourse connu à la clôture de l'exercice.

### Titres de participation et titres immobilisés de l'activité de portefeuille

La valeur d'inventaire est déterminée pour les titres cotés d'après le cours de Bourse au 28 juin 2013 et, pour les sociétés non cotées, sur la base d'une approche multicritères.

Lorsque cette valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'origine, une dépréciation peut être constituée.

## Mouvements sur les titres de participation et titres immobilisés de l'activité de portefeuille

	31/12/11	31/12/12	Augmentation ou transfert	Cessions ou transfert	Moins valeurs de cession	Plus-values de cession	31/06/13
<b>TITRES COTÉS</b>							
Titres de participation	56 286	55 011	958	-	-	-	55 969
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	44 055	36 186	-	-	-	-	36 186
OSRA	10 000	10 000	-	-	-	-	10 000
<b>Total</b>	<b>110 341</b>	<b>101 197</b>	<b>958</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>102 156</b>
(Provisions)	(4 037)	-	-	-	-	-	-
<b>Valeur nette comptable titres cotés</b>	<b>106 304</b>	<b>101 197</b>	<b>958</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>102 156</b>
<b>TITRES NON COTÉS</b>							
Titres de participation	36 362	36 093	-	-	-	-	36 093
(Provisions)	(28)	(53)	-	(28)	-	-	(25)
<b>Valeur nette comptable titres non cotés</b>	<b>36 334</b>	<b>36 041</b>	<b>-</b>	<b>(28)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36 068</b>
<b>Valeur nette comptable titres cotés et non cotés</b>	<b>142 638</b>	<b>137 238</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>138 224</b>

### 3-7 Actions propres

Les titres auto-détenus par la Société représentent les actions conservées dans le cadre du programme de rachat d'actions propres approuvé par l'Assemblée Générale des actionnaires, conformément aux objectifs retenus par ce programme.

Au cours de l'exercice la Société a acquis 6 270 actions propres et en a cédé 697. Elle détenait à la clôture de cet exercice 13 160 actions acquises pour 1 144 K€ (dont 6 810 actions attribuées gratuitement au personnel et provisionnées à 100 % pour leur valeur de 605 K€). La valeur boursière des 13 160 actions au 30 juin 2013 s'élevait à 1 144 K€. Ces actions propres sont comptabilisées dans les livres de la Société à leur coût d'acquisition soit 538 K€ (hors actions attribuées gratuitement et provisionnées en totalité).

### 3-8 Autres immobilisations financières

	31/12/11	31/12/12	30/06/13
Prêts au personnel	203	83	247
Dépôts et cautionnements versés	349	408	414
<b>TOTAL</b>	<b>552</b>	<b>491</b>	<b>661</b>

En milliers d'Euros

### Mouvements sur les autres immobilisations financières

	31/12/11	31/12/12	Augmentation	Diminution	30/06/13
Prêts au personnel	203	83	170	7	247
Dépôts et cautionnements versés	349	408	7	1	414
<b>TOTAL</b>	<b>552</b>	<b>491</b>	<b>177</b>	<b>7</b>	<b>661</b>

En milliers d'Euros

### 3-9 Charges à répartir sur plusieurs exercices

	31/12/11	31/12/12	30/06/13
Prime d'émission emprunt obligataire	-	982	874

En milliers d'Euros

### 3-10 Emprunts et dettes financières

#### Autres emprunts

Au 30 juin 2013, les emprunts auprès d'établissements financiers conclus pour une durée à plus d'un an s'élevaient à 343 325 K€. La part de ces emprunts, remboursable à plus de cinq ans, s'élève à 5 125 K€.

Ces emprunts ne sont pas garantis.

Un emprunt obligataire d'un montant de 50 M€ a été émis le 18 juillet 2012. Il a fait l'objet d'un Prospectus visé par l'AMF le 16 juillet 2012. Les obligations ont été émises sous forme de titres au porteur dématérialisés d'une valeur nominale de 100 000 € chacune. Elles portent intérêt du 18 juillet 2012 (inclu) au 18 juillet 2017 (exclu) au taux de 4,25 % l'an. Les frais d'émission ont été activés à hauteur de 1 079 K€ et sont amortis sur 5 ans.

Au 30 juin 2013, la dotation relative à la prime d'émission s'élève à 108 K€ et les charges d'intérêts à 1 054 K€.

## Tableau récapitulatif

En milliers d'Euros

	D<=3mois	3m<D<=1an	1an<D<=5ans	D>5ans	Intérêts courus	Total	Dont total à taux variable
Emprunt obligataire	-	-	50 000	-	2 020	52 020	-
Emprunts et dettes financières	649	220 305	338 200	5 125	1 222	565 501	564 279

## 3-11 Provisions

En milliers d'Euros

	31/12/12	Dotation	Reprise	Transfert	30/06/13
<b>Variation des provisions sur immeubles et risques généraux</b>					
Dépréciation des immeubles en location simple	788	1 206	260	-	1 733
Dépréciation des immeubles en crédit-bail	726	4 203	632	-	4 297
FRBG	7 257	-	7 257	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>8 770</b>	<b>5 409</b>	<b>8 149</b>	<b>-</b>	<b>6 030</b>
<b>Variation des autres provisions</b>					
Dépréciation des créances douteuses de location simple	744	90	61	-	773
Dépréciation des créances douteuses de crédit-bail	8 579	4 104	1 353	-	11 331
Dépréciation des VMP et actions propres	1 851	-	1 004	-	847
Provisions pour risques et charges	4 042	768	2 455	-	2 355
<b>TOTAL</b>	<b>15 216</b>	<b>4 962</b>	<b>4 873</b>	<b>-</b>	<b>15 306</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>23 987</b>	<b>10 371</b>	<b>13 022</b>	<b>-</b>	<b>21 336</b>

En milliers d'Euros

	Dotation	Reprise
Provision titres de participation	-	28
Provision compte courant	-	445
Provision VMP	-	532
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>1 004</b>
Provision risque divers crédit-bail	615	400
Provision retraite	153	355
Provision risque divers exploitation	-	1 700
<b>TOTAL</b>	<b>768</b>	<b>2 455</b>

## 3-12 Dettes diverses courantes

	31/12/11	31/12/12	30/06/13
Dépôts de garantie reçus	7 119	7 132	7 364
Dettes fiscales - IS	1 635	2 771	-
Dettes fournisseurs	-	-	1 574
Dettes fiscales et sociales	4 101	4 384	8 115
Autres dettes	4 495	2 286	3 240
<b>TOTAL</b>	<b>17 350</b>	<b>16 573</b>	<b>20 293</b>

## 3-13 Capital social - Variation des capitaux propres

### Capital social

Au 30 juin 2013, le capital social s'élève à 64 322 535 €, composé de 4 288 169 actions de 15 € de nominal chacune.

Il n'y a pas eu de modification du capital social sur le 1<sup>er</sup> semestre 2013.

### Évolution au cours des 5 derniers exercices

Année	Actions	Valeur Nominale	Prime d'émission/ou d'apport	Capital	Nombre d'actions
2009 - 2010	Néant	-	-	-	-
2011	Création de 138 122 actions suite au paiement du dividende en actions	15	72,52	64 322 535	4 288 169
2012	Néant	-	-	-	-
1 <sup>er</sup> semestre 2013	Néant	-	-	-	-

### Réserves

En milliers d'Euros

	31/12/11	31/12/12	30/06/13
Réserve légale	6 225	6 432	6 432
Réserve facultative	1 814	1 814	1 814
Autres réserves	9 375	9 375	9 375
Réserve pour risques généraux	17 497	17 497	17 497
<b>TOTAL</b>	<b>34 911</b>	<b>35 118</b>	<b>35 118</b>

## Variation des fonds propres (K€)

<b>Fonds propres au 1<sup>er</sup> janvier 2013 (y compris FRBG)</b>	<b>245 237</b>
● Résultat 2012	27 234
● (Dividendes nets distribués)	- 27 727
● Dividende sur actions propres	39
● Reprise FRBG	- 7 257
<b>Fonds propres au 30 juin 2013 avant résultat</b>	<b>242 526</b>
<b>Fonds propres après affectation du résultat de l'exercice en report nouveau (K€)</b>	
● Capital	64 323
● Primes d'émission, de fusion et d'apport	106 597
● Réserves	35 118
● Report à nouveau	50 773
<b>TOTAL</b>	<b>256 812</b>

## 3-14 Intérêts à recevoir et intérêts à payer

En milliers d'Euros

	31/12/12	31/12/13
<b>Intérêts à recevoir</b>		
• sur créances auprès des établissements crédit	64	3
• sur clientèle	13	338
<b>Intérêts à payer</b>		
• sur autres passifs	-	-
• sur dettes auprès des établissements de crédit	722	1 222
• sur instruments de couverture	469	463
• sur obligations	966	2 020

## 4- Informations sur le hors-bilan

Les engagements hors-bilan se composent de :

En milliers d'Euros

	REÇUS	DONNÉS
Positions taux fixes / taux variables	350 000	350 000
Caps	191 000	-
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit <sup>(1)</sup>	62 294	-
Engagements de financement en crédit-bail	-	8 714 <sup>(2)</sup>
Engagements d'acquisition ou de cession en location simple	2 250	56 147
Engagements de garantie d'établissements de crédit	-	-

(1) Lignes de crédit autorisées non tirées.

(2) Ce poste recouvre les montants restant à décaisser sur les contrats de crédit-bail signés.

### 4-1 Opérations sur instruments financiers à terme

Au 30 juin 2013, les couvertures utilisées sont les suivantes :

#### Swaps de taux

En milliers d'Euros

Nature de l'opération	Date	Durée	Montants reçus	Montants donnés
EURIBOR 3 M/3,805	10/2004	9	25 000	25 000
EURIBOR 3 M/3,505	12/2004	9	25 000	25 000
EURIBOR 3 M/2,0375	07/2010	5	25 000	25 000
EURIBOR 3 M/2,00	08/2010	5	25 000	25 000
EURIBOR 3 M/1,835	08/2010	5	25 000	25 000
EURIBOR 3 M/1,098	02/2012	4	30 000	30 000
EURIBOR 3 M/0,695	07/2012	4	20 000	20 000
EURIBOR 3 M/0,6475	08/2012	4	20 000	20 000
EURIBOR 3M/2,84 DÉPART DIFFÉRÉ	07/2013	3	30 000	30 000
EURIBOR 3M/2,785 DÉPART DIFFÉRÉ	07/2013	3	30 000	30 000
EURIBOR 3M/2,775 DÉPART DIFFÉRÉ	07/2013	3	20 000	20 000
EURIBOR 3M/2,555 DÉPART DIFFÉRÉ	08/2013	3	25 000	25 000
EURIBOR 3M/1,00 DÉPART DIFFÉRÉ	01/2015	4	50 000	50 000
<b>TOTAL</b>			<b>350 000</b>	<b>350 000</b>

Ces opérations constituent des engagements reçus de 350 000 K€ et des engagements donnés de 350 000 K€.

À titre indicatif, la valeur de ces swaps au 30 juin 2013 étaient de - 9 950 K.

## Caps

En milliers d'Euros

Nature de l'opération	Date	Durée (en année)	Montants reçus
EURIBOR 3 M /3.25	12/2008	5	10 000
EURIBOR 3 M /3.25	04/2009	5	30 000
EURIBOR 3 M /3.25	05/2009	5	20 000
EURIBOR 3 M /3.25	09/2009	4	30 000
EURIBOR 3 M /3.50	10/2009	4	20 000
EURIBOR 3 M /3.25	12/2009	4	20 000
EURIBOR 3 M /3.50	04/2010	4	20 000
EURIBOR 3 M /3.50	03/2011	5	11 000
EURIBOR 3M/3.50 DÉPART DIFFÉRÉ	07/2013	3	30 000
<b>TOTAL</b>			<b>191 000</b>

Ces opérations constituent des engagements reçus de 191 000 K€. Le coût d'acquisition de ces caps est entièrement passé en charge de l'exercice d'acquisition, à l'exception du cap à départ différé dont le coût d'acquisition a été réparti sur la période allant de la date de souscription à la date de départ du cap. À titre indicatif, la valeur de ces caps au 30 juin 2013 était de 39 K€.

## 5- Informations sur le résultat

### 5-1 Produits et charges sur immeubles de placement

L'impact sur le résultat de la Société du patrimoine de location simple indiqué ci-dessous ne tient pas compte de la charge financière éventuellement liée à son financement par endettement. Il peut être considéré que cette activité est financée par affectation de fonds propres.

En milliers d'Euros

	31/12/11	31/12/12	30/06/13
<b>PRODUITS</b>	<b>17 050</b>	<b>30 554</b>	<b>8 747</b>
Revenus locatifs	15 387	15 706	6 946
Loyers	11 245	11 505	5 798
Charges refacturées & transferts de charges	1 813	1 827	1 110
Autres produits	14	18	39
Résultats bénéficiaires des SCI	2 315	2 357	-
<b>Reprises amortissements &amp; provisions pour risques et charges</b>	<b>1 446</b>	<b>173</b>	<b>321</b>
Reprises amortissements	1	-	-
Reprise provision dépréciation immeubles	342	62	260
Transfert dépréciations en amortissements	94	32	-
Reprises provision créances douteuses	1 010	78	61
<b>Autres produits</b>	<b>217</b>	<b>14 675</b>	<b>1 480</b>
Plus-value de cessions	217	14 675	1 480
<b>CHARGES</b>	<b>7 846</b>	<b>7 115</b>	<b>4 801</b>
<b>Charges sur immeubles de placement</b>	<b>3 764</b>	<b>3 084</b>	<b>1 707</b>
Charges refacturables	1 818	1 826	1 120
Charges non refacturables	1 196	1 249	586
Résultats déficitaires des SCI	750	9	1
<b>Dotations aux amortissements &amp; provisions pour risques et charges</b>	<b>3 176</b>	<b>4 031</b>	<b>3 094</b>
Dotations aux amortissements	2 824	3 550	1 798
Transfert dépréciations en amortissements	94	32	-
Dotation provision dépréciation immeubles	212	112	1 206
Dotations provisions pour créances douteuses	47	338	90
<b>Autres charges</b>	<b>906</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Moins-value de cessions	107	-	-
Pertes/créance couverte par provisions	799	-	-

## 5-2 Autres produits d'exploitation

En milliers d'Euros

	31/12/11	31/12/12	30/06/13
Refacturation loyer et charges	415	678	418
Avantages en nature / Tickets restaurant	36	41	22
Refacturation frais de transport / honoraires / abonnements	47	95	86
Refacturation de salaires	-	268	240
Crédit mécénat	26	24	2
Reprise provision pour risques divers exploitation	200	-	1 700
Reprise provision retraite	-	-	355
<b>TOTAL</b>	<b>723</b>	<b>1 105</b>	<b>2 822</b>

## 5-3 Dotation et reprise de provisions

En milliers d'Euros

	Dotations	Reprises
Dépréciation des créances douteuses en location simple	90	61
Dépréciation des créances douteuses en crédit-bail	4 104	1 353
Dépréciation des immeubles en location simple	1 206	260
Dépréciation des immeubles en crédit-bail	4 203	221
Dépréciation des titres	485	1 004
Autres risques et charges <sup>(1)</sup>	768	2 866
FRBG <sup>(2)</sup>	-	7 257
<b>TOTAL</b>	<b>10 857</b>	<b>13 022</b>

## 5-4 Frais de personnel et autres frais administratifs

La ventilation des frais de personnel est la suivante :

En milliers d'Euros

	31/12/11	31/12/12	30/06/13 <sup>(3)</sup>
Rémunération du personnel	1 533	1 787	1 501
Charges sociales et fiscales	888	1 063	1 221
<b>TOTAL</b>	<b>2 422</b>	<b>2 850</b>	<b>2 723 <sup>(4)</sup></b>

Les autres frais administratifs se décomposent comme suit sur le 1<sup>er</sup> semestre 2013 (K€) :

- Fournitures et services extérieurs <sup>(5)</sup> 1 126
- Transports et déplacements 46

**TOTAL 1 172**

(1) Dont sur opérations de crédit-bail dotations : 615 K€ et reprises : 811 K€.

(2) Affecté aux opérations de crédit-bail.

(3) Déduction faite de la refacturation de salaires à FONCIÈRE PARIS FRANCE pour 240 K€ et de la reprise de PIDR de 354 K€.

(4) Dont provision indemnités de départ pour un montant de 503 K€ net.

(5) Déduction faite de la refacturation de loyer du siège social : 418 K€.

## 5-5 Résultats sur opérations sur titres

En milliers d'Euros

	Charges	Produits
Résultat sur actions propres	531	3
Opérations sur titres de placement	312	532
Opérations sur TIAP	-	-
Résultat sur titres de participation	-	473
Intérêts d'obligations	-	325
<b>TOTAL</b>	<b>843</b>	<b>1 333</b>
Gains sur opérations du portefeuille titres	-	490

## 5-6 Résultat exceptionnel

Ce poste est constitué des éléments non récurrents de l'activité afin de ne pas fausser la comparabilité des exercices. Sont notamment concernés les charges et produits sur exercices antérieurs ainsi que les éléments à caractère exceptionnel ne relevant pas de l'activité courante de l'établissement.

## 5-7 Fiscalité

La Société a deux secteurs d'imposition. Le secteur exonéré d'impôt sur les sociétés pour les opérations de crédit-bail antérieures au 31 décembre 1995 et le secteur soumis à l'impôt sur les sociétés pour les autres opérations.

En milliers d'Euros (1)

	Résultat fiscal	Résultat comptable
Secteur exonéré	129	129
Secteur soumis à 33,33 %	918	16 030

La Société comptabilise dans ses comptes sociaux les impôts différés résultant notamment des différences temporaires. Le montant total des impôts différés actifs au 30 juin 2013 est de 672 K€ contre 1 559 K€ au 31 décembre 2012. Il n'y a pas d'impôts différés passifs significatifs.

Au 30/06/2013, l'impôt sur les bénéfices et les impôts différés se ventilent de la façon suivante (K€) :

● Impôt sur les bénéfices	306
● Impôts différés	887
<b>Total</b>	<b>1 193</b>

## 6- Autres informations

### 6-1 Effectif et rémunérations

L'effectif moyen de la Société s'établit à 14 salariés au 30 juin 2013 (3 dirigeants, 4 cadres, 7 employés), identique à celui de l'exercice précédent.

Les indemnités pour départ à la retraite s'élèvent à 1 038 K€ au 30 juin 2013, contre 1 240 K€ au 31 décembre 2012. Cette dotation a été ajustée pour faire face au coût probable des départs en retraite pour un montant de 153 K€ et reprise à hauteur de 354 K€ suite aux départs prévus.

Les salariés de la Société bénéficient d'un Plan d'Épargne Entreprise, ainsi que d'un accord de participation et d'intéressement à titre volontaire.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013, 5 610 actions ont été attribuées gratuitement aux salariés. Les sommes allouées aux organes d'administration et de direction se sont élevées au 30 juin 2013 à 629 K€ (99 K€ au titre des jetons de présence et 530 K€ au titre de la rémunération des dirigeants), contre 1 184 K€ au 31 décembre 2012.

### 6-2 Honoraires des Commissaires aux Comptes

Le montant des honoraires des Commissaires aux Comptes versé au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013 s'est élevé à 94 K€.

(1) Avant IS, impôts différés et contribution sur revenus distribués.



## 7- Filiales et participations

Les deux tableaux ci-dessous récapitulent les créances, dettes, charges et produits financiers relatifs aux entreprises liées.

En milliers d'Euros

	Part détenue	Valeur brute	VNC	Capitaux propres (avant résultat 2012)	Résultat dernier exercice (2012)	Engagements hors bilan	Prêts	Dividendes reçus	Intérêts reçus
<b>Filiales françaises</b>									
FONCIÈRE COFITEM	99,71 %	17 764	17 764	16 852	326	10 000	12 138	538	33
PHRV	31,07 %	15 919	15 919	156 686	5 262	-	13 000	2 672	59
HÔTELIÈRE DE BOULOGNE	100 %	150	150	102	- 317	-	2 635	-	8
HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE	100 %	1 150	1 150	1 281	587	-	12 907	613	39
SCI COFITEM BOULOGNE	99,99 %	10	10	10	732	-	33 145	-	33
SCI COFITEM LEVALLOIS	99,99 %	10	10	10	987	-	19 789	-	18
SCI SAINTS-PÈRES FLEURY	32,50 %	975	975	3 000	1 962	-	6 892	-	18
LA VILLETTE FOOD	50 %	5	5	315	31	-	-	15	-
SCI COFITEM DUNKERQUE	1 %	1	1	100	- 922	22 675	-	-	-
FONCIÈRE PARIS FRANCE	14,56 %	34 912	34 912	212 955	10 173	-	-	2 014	334
<b>Filiales allemandes</b>									
COFITEM TAUBENSTRASSE 1 (détenant 100 % de COFITEM TAUBENSTRASSE 2)	100 %	28	28	- 6	607	-	795	-	-
COFITEM BERNBURGER 1 (détenant 94 % de COFITEM BERNBURGER 2)	100 %	28	28	- 6	825	-	175	-	-
COFITEM JACOBSTRASSE 1	100 %	28	28	25	- 307	-	953	-	-

Mello Princesse  
Route de Clermont - Mello (60) ➤



4, rue de Lasteyrie - Paris 16<sup>e</sup> ▼



3, rue Moncey - Paris 9<sup>e</sup> ➤



# Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de six mois clos le 30 juin 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FONCIÈRE DE PARIS SIIC (ex COFITEM-COFIMUR S.A.), 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 la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 « Cadre juridique » de l'annexe aux comptes détaillant les raisons du changement de format de présentation des comptes annuels.

## 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 :

- Le patrimoine locatif fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Nous nous sommes assurés que le niveau des dépréciations constituées était suffisant sur la base des principes comptables appliqués par votre société décrits dans la note 2.3 de l'annexe, notamment au regard de ces expertises externes.
- Les titres détenus par la Société font l'objet d'éventuelles dépréciations en fonction de leur valeur d'inventaire. Nous nous sommes assurés que le niveau des dépréciations constituées était suffisant sur la base des principes comptables de votre Société décrits au paragraphe 3-6 de l'annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de Commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre Société auprès des sociétés contrôlant votre Société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris et Courbevoie, le 3 octobre 2013

Les Commissaires aux Comptes

**SAINT-HONORÉ SEREG**  
Denis VAN STRIEN

**MAZARS**  
Anne VEAUTE

# Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2013

Aux Actionnaires de la Société,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de Commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de Commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

En application de l'article L.225-40 du Code de Commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

#### Personnes concernées

Sophie BEUVADEN, Présidente du Conseil d'Administration de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Administrateur de PHRV.

François THOMAZEAU, Administrateur de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Président du Conseil d'Administration de PHRV.

Olivier RICHÉ, Directeur Général de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Directeur Général Délégué de PHRV.

Alain LE VÉEL, Directeur Général Délégué de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Directeur Général de PHRV.

Arnaud POMEL, Directeur Général Délégué de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Directeur Général Délégué de PHRV.

Luc GUINEFORT, Administrateur de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Administrateur de PHRV.

Société ALLIANZ IARD, Administrateur de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Administrateur de PHRV.

Société FONCIÈRE DE PARIS SIIC, Administrateur de PHRV.

#### Nature et objet

Le 1<sup>er</sup> juillet 2013, la société PHRV a cédé à la société FONCIÈRE DE PARIS SIIC 2 094 493 actions de la société FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS SIIC pour un prix unitaire moyen par action de 17,75 €, soit un montant total de 37 177 251 €.

### Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'Assemblée Générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Courbevoie et Paris, le 3 octobre 2013

Les Commissaires aux Comptes

**SAINT-HONORÉ SEREG**  
Denis VAN STRIEN

**MAZARS**  
Anne VEAUTE



# Comptes consolidés au 30 juin 2013

# Bilan consolidé au 30 juin 2013

## (normes IFRS)

En milliers d'Euros

ACTIF (1)	Notes	30/06/13	31/12/12	31/12/11
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	2.4	164	181	287
Immeubles de placement	2.2	242 028	239 635	251 782
Immobilisations d'exploitation hôtelière	2.3	52 124	51 947	48 922
Immobilisations de crédit-bail	2.1	477 580	493 054	515 370
Immobilisations de crédit-bail mobilier		7 261	8 426	10 701
Immobilisations de crédit-bail immobilier		464 417	478 125	498 916
Immobilisations financières crédit-bail		5 902	6 503	5 753
Immobilisations d'exploitation	2.1.2	382	355	1 482
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	2.4	772 114	784 990	817 556
Titres mis en équivalence	2.5	101 066	120 081	53 507
Titres et créances détenues jusqu'à l'échéance		31	26	542
Valeurs mobilières disponibles à la vente		75 451	76 292	125 965
Instruments de taux d'intérêt (caps et swap)	2.15	65	23	495
Impôt différé actif	2.7	4 833	5 372	5 727
Autres créances	2.7	13 661	7 991	5 000
<b>AUTRES ACTIFS NON COURANT</b>		195 107	209 784	190 118
<b>TOTAL ACTIF NON COURANT</b>		967 385	994 956	1 007 961
Immeubles destinés à la vente	2.4	1 186	542	463
<b>Stock et en cours</b>		72	67	94
Créances clients sur immeuble de placements	2.8	2 723	2 681	17 317
Créances clients sur crédit-bail	2.8	8 746	6 495	6 464
<b>CRÉANCES D'EXPLOITATION</b>		11 469	9 176	23 781
<b>CRÉANCES DIVERSES</b>	2.9	12 861	5 858	7 203
Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction		118	118	118
Disponibilités		51 282	64 745	31 520
<b>TRÉSORERIE</b>		51 400	64 863	32 756
<b>ACTIF COURANT</b>		76 988	80 505	64 297
<b>TOTAL ACTIF</b>		1 044 373	1 075 461	1 072 258

En milliers d'Euros

PASSIF	Notes	30/06/13	31/12/12	31/12/11
Capital		64 323	64 323	64 323
<b>Réserves</b>		222 925	225 270	222 225
Réserves recyclables		1 375	- 404	4 028
Actions propres		- 1 144	- 682	- 580
Autres réserves consolidées		222 694	226 356	1 218 777
Autres instruments de capitaux propres		-	-	-
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence		2 884	3 177	2 509
Résultat en instance d'affectation		-	-	-
Résultat hors quote-part résultat des sociétés mises en équivalence		3 760	31 485	19 524
Résultat		6 645	34 662	22 033
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		293 892	324 255	308 581
Résultat des minoritaires		814	1 322	917
Réserves des minoritaires		1 186	1 117	1 705
<b>INTÉRÊTS MINORITAIRES</b>		2 000	2 439	2 622
<b>DETTES FINANCIÈRES À PLUS D'UN AN</b>	2.10	464 614	307 475	493 981
Instruments de taux d'intérêt swaps	2.15	11 172	14 922	8 763
Impôt différé passif	2.23	1 595	2 658	3 272
Autres dettes		6 943	7 140	10 244
<b>DETTES DIVERSES</b>	2.11	8 538	9 798	13 516
<b>TOTAL PASSIF NON COURANT</b>		780 217	658 888	827 463
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	2.12	2 366	4 053	3 213
<b>DETTES FINANCIÈRES À MOINS D'UN AN</b>	2.10	227 331	383 795	216 904
<b>DETTES DIVERSES</b>	2.13	34 459	28 725	24 678
<b>TOTAL PASSIF COURANT</b>		264 156	416 573	244 795
<b>TOTAL PASSIF</b>		1 044 373	1 075 461	1 072 258

(1) Les principaux postes du bilan sont détaillés dans le § 2 de l'annexe aux comptes consolidés.

En milliers d'Euros

HORS BILAN (1)	Notes	30/06/13	31/12/12	31/12/11
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>				
<b>Engagements de financement</b>		8 714	11 893	17 642
Engagements en faveur d'établissements de crédit		-	-	-
Engagements en faveur de la clientèle		8 714	11 893	17 642
<b>Engagements de garantie</b>		-	-	-
Engagements d'ordre d'établissements de crédit		-	-	-
Engagements d'ordre de la clientèle		-	-	-
<b>Engagements d'acquisition immeuble de placement</b>		56 147	-	-

En milliers d'Euros

HORS BILAN	Notes	30/06/13	31/12/12	31/12/11
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>				
<b>Engagements de financement</b>		62 294	62 294	29 000
Engagements reçus d'établissements de crédit		62 294	62 294	29 000
<b>Engagements de garantie</b>		-	-	-
Engagements reçus d'établissements de crédit		-	-	-
Engagement de cession d'immeubles de placement		2 250	1 830	1 150

Auberge de Jeunesse  
5, rue de Dunkerque - Paris 10<sup>e</sup> ➤



(1) Les principaux postes du hors bilan sont détaillés dans le § 3 de l'annexe aux comptes consolidés.

# Compte de résultat consolidé au 30 juin 2013 (normes IFRS)

En milliers d'Euros

	Notes	30/06/13	31/12/12	31/12/11
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>43 769</b>	<b>88 286</b>	<b>124 124</b>
<b>Produits sur opérations de location simple</b>	<b>2.17</b>	<b>10 423</b>	<b>19 993</b>	<b>24 560</b>
Loyers		8 791	17 603	19 363
Charges refacturées		1 262	2 107	2 554
Autres produits & transferts de charges		49	111	1 197
Reprise provisions pour dépréciation d'actif		260	95	436
Reprise provisions pour créances douteuses		61	78	1 010
Reprises de provisions pour risques et charges		-	-	-
<b>Produits sur opérations de crédit-bail</b>	<b>2.18</b>	<b>24 658</b>	<b>56 317</b>	<b>94 575</b>
Redevances, préredevances, autres produits		12 471	27 511	34 272
Charges refacturées		7 988	11 099	15 669
Reprises provisions et amortissements		2 351	15 051	32 341
Reprise provisions pour créances douteuses		1 353	2 062	11 290
Plus-value de cession		389	531	265
Autres produits		105	64	738
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>6 988</b>	<b>11 976</b>	<b>4 989</b>
Produits d'exploitation hôtelière	2.19	6 219	10 563	4 989
Autres produits	2.19	769	1 413	-
<b>Autres reprises de provisions pour risques et charges</b>		<b>1 700</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>35 842</b>	<b>57 646</b>	<b>82 714</b>
<b>Charges sur immeubles de location simple</b>	<b>2.17</b>	<b>5 549</b>	<b>10 035</b>	<b>12 832</b>
Charges refacturables		1 262	2 107	2 554
Charges non refacturables		739	2 197	3 922
Dotations aux amortissements		2 217	5 267	4 398
Dotations aux dépréciations sur actif		1 206	112	212
Dotations aux provisions pour risques et charges		-	-	834
Charges sur créances douteuses		90	343	799
Autres charges		35	9	113
<b>Charges sur opérations de crédit-bail</b>	<b>2.18</b>	<b>19 630</b>	<b>30 552</b>	<b>60 164</b>
Charges refacturables		7 988	11 099	15 669
Charges non refacturables		370	462	405
Dotations aux provisions		4 818	1 168	628
Charges sur créances douteuses		4 104	2 542	3 223
Résultat de cessions		2 350	15 267	40 239
Autres charges		-	13	-
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>2.19</b>	<b>4 657</b>	<b>6 322</b>	<b>3 597</b>
Autres charges d'exploitation hôtelière		3 968	5 901	3 484
Dotations aux amortissements de l'activité hôtelière		689	421	113
<b>Autres dotations aux provisions pour risques et charges</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges générales d'exploitation</b>		<b>6 006</b>	<b>10 737</b>	<b>6 121</b>
Frais de personnel		3 637	4 723	2 636
Autres frais administratifs		1 620	3 182	2 339
Impôts, taxes et versements assimilés		396	637	856
Dotations aux amortissements et provisions		251	1 895	116
Autres charges d'exploitation		103	300	174
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>7 926</b>	<b>30 641</b>	<b>41 410</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement		1 480	11 974	2 954
<b>Résultat opérationnel après cession</b>		<b>9 406</b>	<b>42 615</b>	<b>44 364</b>
Coût de l'endettement net	2.20	- 7 576	- 17 419	- 21 295
Dividendes et produits nets sur titres	2.21	4 464	3 972	5 262
Variations de valeurs des instruments financiers	2.22	42	- 279	- 603
Effet des actualisations		-	-	-
Variation de valeur des écarts d'acquisition		-	14 823	-
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>6 336</b>	<b>43 712</b>	<b>27 728</b>
Impôt (y compris impôt différé)		- 1 761	- 10 905	- 7 288
<b>Résultat des sociétés mises en équivalence</b>		<b>2 884</b>	<b>3 177</b>	<b>2 509</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>7 459</b>	<b>35 984</b>	<b>22 949</b>
dont Part des minoritaires		814	1 322	917
<b>Part du Groupe</b>		<b>6 645</b>	<b>34 662</b>	<b>22 033</b>
<b>Résultat par action</b>		<b>1,55 €</b>	<b>8,09 €</b>	<b>5,14 €</b>
<b>Résultat dilué par action</b>		<b>1,55 €</b>	<b>8,09 €</b>	<b>5,14 €</b>



## État du résultat global (normes IFRS)<sup>(1)</sup>

En milliers d'Euros

	30/06/13	31/12/12	31/12/11
<b>Résultat de la période / de l'exercice</b>	<b>7 459</b>	<b>35 984</b>	<b>22 950</b>
Autres éléments du résultat global :			
● mouvements sur actifs disponibles à la vente	- 1 516	215	3 468
● mouvements sur instruments de taux	3 295	- 6 882	- 4 059
● quote-part dans les autres éléments du résultat global des entreprises liées	- 215	560	- 32
<b>Résultat global pour la période / l'exercice</b>	<b>9 023</b>	<b>29 877</b>	<b>22 327</b>
<b>Dont résultat global attribuable</b>			
aux actionnaires de la société mère	8 209	28 606	21 410
aux intérêts minoritaires	814	1 271	917

7, rue de docteur Lancereaux - Paris 8<sup>e</sup> ▼



◀ Les Mesnuls (78)



(1) Les principaux postes de l'état du résultat global sont détaillés dans le § 5 de l'annexe aux comptes consolidés.

# Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2013<sup>(1)</sup>

	En milliers d'Euros		
	30/06/13	31/12/12	31/12/11
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>9 220</b>	<b>46 889</b>	<b>30 238</b>
+/- Dotations nettes aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	251	154	4 555
+/- Dotations nettes aux provisions	4 711	- 5 677	- 39 796
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	- 2 884	- 3 177	- 2 508
+/- Perte nette/Gain net des activités d'investissement	-	- 11 389	41 053
+/- Autres mouvements	1 075	- 14 823	- 2 481
<b>TOTAL DES ÉLÉMENTS NON MONÉTAIRES</b>	<b>3 153</b>	<b>- 34 912</b>	<b>822</b>
+/- Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit <sup>(2)</sup>	-	-	79 656
+/- Flux liés aux opérations avec la clientèle	25 734	64 308	136 844
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs financiers	- 1 756	- 2 731	3 262
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs non financiers	- 6 420	- 11 344	- 108 315
- Impôts versés	- 8 188	9 875	8 328
<b>Augmentation/diminution nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles</b>	<b>9 370</b>	<b>40 358</b>	<b>103 118</b>
<b>TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE (A)</b>	<b>21 743</b>	<b>52 335</b>	<b>134 178</b>
Flux liés aux actifs financiers et aux participations	- 6 481	4 560	- 11 347
Flux liés aux immeubles de placement	- 6 655	27 269	- 46 282
<b>TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ À L'EXPLOITATION</b>	<b>8 607</b>	<b>84 164</b>	<b>76 549</b>
Flux liés aux immobilisations corporelles et incorporelles	10	- 1 283	- 69 202
<b>TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (B)</b>	<b>- 13 126</b>	<b>30 546</b>	<b>- 126 831</b>
Flux de trésorerie liés provenant ou à destination des actionnaires	- 22 570	- 21 941	- 9 095
+/- Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit	- 26	- 27 144	-
<b>TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (C)</b>	<b>- 22 596</b>	<b>- 49 085</b>	<b>- 9 095</b>
<b>Augmentation/diminution nette de trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>	<b>- 13 979</b>	<b>33 796</b>	<b>- 1 748</b>
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle (A)	21 743	52 335	134 178
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)	- 13 126	30 546	- 126 831
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)	- 22 596	- 49 085	- 9 095
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture</b>	<b>65 379</b>	<b>31 583</b>	<b>33 331</b>
Caisse, banques centrales, CCP (actif et passif)	1 319	544	547
Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	64 060	31 039	32 784
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture</b>	<b>51 400</b>	<b>65 379</b>	<b>31 583</b>
Caisse, Banques centrales, CCP (actif et passif)	-	1 319	544
Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	51 400	64 060	31 039
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>- 13 979</b>	<b>33 796</b>	<b>- 1 748</b>

(1) Des précisions relatives au tableau des flux de trésorerie sont données dans le § 2-17 de l'annexe aux comptes consolidés.

(2) En 2012, les flux liés aux opérations avec les établissements de crédit ont été portés dans la rubrique des flux liés aux opérations de financement.

# Variation des capitaux propres au 30 juin 2013<sup>(1)</sup>

## Évolution des capitaux propres au cours de l'année 2012

En milliers d'Euros

	31/12/2011	Affectation du résultat	Dividendes distribués par la société mère	Variation de valeur des instruments financiers	Variation liée aux mouvements sur actions propres	Augmentation du capital	Variation de valeur des titres destinés à la vente	Autres variations non monétaires	Résultat de l'exercice 2012	31/12/12
<b>Capital</b>	<b>64 323</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>64 323</b>
<b>Prime d'émission</b>	<b>106 598</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>106 598</b>
<b>Réserves</b>	<b>117 333</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>116 826</b>
Réserves consolidées	111 600	22 033	-21 940	-	58	-	-	7 325	-	119 076
Gains ou pertes latents	4 028	-	-	-4 647	-	-	215	-	-	-404
Réserves minoritaires	1 705	917	-	-256	-	-	-	-1 249	-	1 117
<b>Résultat</b>	<b>22 950</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>35 984</b>
Résultat Groupe	22 033	-22 033	-	-	-	-	-	-	34 662	34 662
Résultat minoritaire	917	-917	-	-	-	-	-	-	1 322	1 322
<b>TOTAL</b>	<b>311 204</b>	<b>-</b>	<b>- 21 940</b>	<b>- 4 903</b>	<b>58</b>	<b>-</b>	<b>215</b>	<b>6 076</b>	<b>35 984</b>	<b>326 694</b>

## Évolution des capitaux propres au cours de l'exercice clos le 30 juin 2013

En milliers d'Euros

	31/12/12	Affectation du résultat	Dividendes distribués par la société mère	Variation de valeur des instruments financiers	Variation liée aux mouvements sur actions propres	Augmentation du capital	Variation de valeur des titres destinés à la vente	Autres variations non monétaires	Résultat de l'exercice 2013	30/06/13
<b>Capital</b>	<b>64 323</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>64 323</b>
<b>Prime d'émission</b>	<b>106 598</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>106 598</b>
<b>Réserves</b>	<b>116 826</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>117 512</b>
Réserves consolidées	119 076	34 662	-22 688	-	-14	-	-	-16 085	-	114 951
Gains ou pertes latents	-404	-	-	3 295	-	-	-1 516	-	-	1 375
Réserves minoritaires	1 117	1 322	-	-226	-	-	-	-1 028	-	1 186
<b>Résultat</b>	<b>35 984</b>	<b>- 35 984</b>	-	-	-	-	-	-	<b>7 459</b>	<b>7 459</b>
Résultat Groupe	34 662	-34 662	-	-	-	-	-	-	6 645	6 645
Résultat minoritaire	1 322	-1 322	-	-	-	-	-	-	814	814
<b>TOTAL</b>	<b>326 694</b>	<b>-</b>	<b>- 22 688</b>	<b>3 069</b>	<b>- 14</b>	<b>-</b>	<b>- 1 516</b>	<b>- 17 113</b>	<b>7 459</b>	<b>295 892</b>

(1) Des précisions relatives au tableau figurant ci-dessus sont fournies au § 5 de l'annexe aux comptes consolidés.

# ■ Annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2013

## Événements marquants de la période

Par un communiqué commun du 3 avril 2013, les Conseils d'Administration de COFITEM-COFIMUR et de FONCIÈRE PARIS FRANCE (FONCIÈRE PARIS FRANCE), réunis le même jour, ont annoncé le principe de la fusion-absorption de FONCIÈRE PARIS FRANCE par COFITEM-COFIMUR avant fin 2013. L'objectif affiché est notamment d'unifier les structures juridiques des deux sociétés, COFITEM-COFIMUR devant opter pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC).

L'Assemblée Générale des actionnaires du 30 mai 2013 a approuvé le principe de l'adoption par COFITEM-COFIMUR du statut de SIIC prévu à l'article 208C du Code Général des Impôts. Pour permettre cette démarche, l'Assemblée Générale a décidé de clôturer par anticipation au 30 juin 2013 l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et que l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> juillet 2013 serait clos le 31 décembre 2013. Les exercices ultérieurs auront de nouveau chacun une durée de douze mois (du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre).

Les présents comptes consolidés se rapportent à l'exercice d'une durée exceptionnelle de six mois, ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et clos par anticipation le 30 juin 2013, conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 30 mai 2013.

Parallèlement au projet de fusion-absorption avec FONCIÈRE PARIS FRANCE annoncé le 3 avril 2013, COFITEM-COFIMUR a sollicité auprès de l'ACP le retrait d'agrément de son statut de société financière. Celui-ci a été prononcé par une décision du Président de l'ACP le 28 mai 2013 avec prise d'effet immédiat. Cette décision a fait l'objet d'une notification à la Société le 18 juin 2013.

Par conséquent, COFITEM-COFIMUR qui n'est plus à ce jour établissement de crédit doit désormais présenter ses comptes consolidés selon le format défini pour l'ensemble des sociétés commerciales de droit commun.

## Événements postérieurs à la clôture

Début juillet 2013, COFITEM-COFIMUR a acquis, auprès du groupe VIVARTE qui en restera le locataire, l'immeuble de son siège social situé 28, avenue de Flandre et 27-29, quai de la Seine à Paris 19<sup>e</sup>, représentant environ 15 700 m<sup>2</sup> et 120 parkings. Ce nouvel investissement de 56,1 M€ droits inclus permettra à COFITEM-COFIMUR de bénéficier dès le 1<sup>er</sup> août 2013 de 3,5 M€ de loyers supplémentaires en année pleine dans le cadre d'un bail de 12 ans, dont 9 ans fermes.

Conformément à l'autorisation conférée par le Conseil d'Administration du 3 avril 2013, COFITEM-COFIMUR a émis le 16 juillet 2013 un emprunt obligataire au taux annuel de 4,125 %, d'une durée de 6 ans et d'un montant de 80 M€. Cette émission souscrite dans le cadre d'un placement privé a fait l'objet d'un Prospectus visé par l'AMF le 9 juillet 2013.

COFITEM-COFIMUR optera pour le statut SIIC dans les quatre mois suivants l'ouverture de l'exercice au 1<sup>er</sup> juillet 2013, soit avant le 31 octobre 2013.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2013, COFITEM-COFIMUR s'est portée acquéreur auprès de PHRV de 8,2 % du capital et des droits de vote de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), portant sa participation à 16,8 % du capital et des droits de vote de cette foncière.

## 1. Principes et méthodes comptables

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

En application du règlement européen 16/06/2002 du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales, COFITEM-COFIMUR a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice allant du 01/01/2013 au 30/06/2013 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards), ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC) publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB). Ces normes et interprétations sont disponibles en français sur le site : <http://eurlex.europa.eu/JOhtml.do?uri=OJ%3AL%3A2008%3A320%3ASOM%3AFR%3AHTML>

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales implique que la Société procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses réalistes et raisonnables, notamment lors de l'évaluation des instruments financiers et du patrimoine locatif. Les estimations les plus importantes sont indiquées dans l'annexe.

En particulier, les immeubles de placement font l'objet d'expertises et la valorisation des instruments de couverture de taux d'intérêt est confiée aux établissements bancaires contreparties.

Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations.

Ces principes comptables sont identiques à ceux qui ont été retenus pour la préparation des comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2012 publiés dans le Document de Référence D.13-0300 déposé auprès de l'AMF, à l'exception des normes et interprétations nouvellement adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2013 (cf. § 1.4.8.).

### 1-1 Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation regroupe :

- COFITEM-COFIMUR, société mère,
- PHRV, dont COFITEM-COFIMUR détient 31,07 % du capital,
- la SAS FONCIÈRE COFITEM (filiale à 99,71 % de COFITEM-COFIMUR), propriétaire d'un immeuble à Paris 18<sup>e</sup> et d'un immeuble à Paris 19<sup>e</sup>,
- la SAS HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE (filiale à 99,99 %),
- la SAS HÔTELIÈRE DE BOULOGNE (filiale à 100 %),
- la SCI COFITEM BOULOGNE (filiale à 99,99 %) propriétaire d'un immeuble à Boulogne,
- la SCI COFITEM LEVALLOIS (filiale à 99,99 %) propriétaire d'un immeuble à Levallois,
- la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY (filiale à 32,5 %) propriétaire d'un immeuble à Paris 7<sup>e</sup>,
- ainsi que les sociétés allemandes COFITEM TAUBENSTRASSE 1 (qui détient 100 % de COFITEM TAUBENSTRASSE 2), COFITEM JACOBSTRASSE 1 (la société COFITEM JACOBSTRASSE a été cédée au premier semestre 2012) et de BERNBURGER 1 (qui détient 94 % de BERNBURGER 2),
- La SCI COFITEM DUNKERQUE détenue à 100 % par le Groupe (via FONCIÈRE COFITEM),
- FONCIÈRE PARIS FRANCE détenue à 14,56 % par COFITEM-COFIMUR et à 27,85 % par PHRV.

## 1-2 Méthodes de consolidation

Les comptes de COFITEM-COFIMUR, de la FONCIÈRE COFITEM, de la SCI COFITEM BOULOGNE, de la SCI COFITEM LEVALLOIS, de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY, de la SCI COFITEM DUNKERQUE, de la SAS HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE et de la SAS HÔTELIÈRE DE BOULOGNE sont consolidés par intégration globale, ainsi que ceux des sociétés COFITEM TAUBENSTRASSE 1, COFITEM JACOBSTRASSE1 et BERNBURGER1 qui ont été consolidés par intégration globale, après la sous-consolidation par palier de leur sous-filiale.

La SARL LA VILLETTE FOOD a été exclue du périmètre de consolidation, d'une part, car l'autre associé détient 50 % des parts et en assure la gestion en totalité et, d'autre part, du fait de son caractère peu significatif dans les capitaux propres (314 K€) et dans le résultat (47 K€).

Les comptes de PHRV et de FONCIÈRE PARIS FRANCE sont consolidés par mise en équivalence.

La société FONCIÈRE COFITEM a clôturé ses comptes au 30 juin 2013 afin de pouvoir opter pour le statut SIIC à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2013. Les autres sociétés consolidées ont réalisé un arrêté intermédiaire au 30 juin 2013 ; ces sociétés clôturant leurs comptes au 31 décembre 2013.

## 1-3 Principaux retraitements effectués dans les comptes consolidés

### Différence de première consolidation

Lors de l'entrée dans le périmètre d'une société, l'écart de première consolidation résultant de la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part qu'ils représentent dans les capitaux propres acquis est traité soit en :

- écart d'évaluation afférent à certains éléments identifiables de l'actif et du passif, classé aux postes des bilans concernés et amorti selon les mêmes règles que les biens auxquels il est rattaché ;
- écart d'acquisition s'il y a lieu, inscrit :
  - lorsqu'il est positif, à l'actif du bilan et faisant l'objet, à chaque clôture, d'une analyse de valeur,
  - lorsqu'il est négatif, repris par le compte de résultat.

### Opérations de location financement : prêts à la clientèle

Les opérations de location financement sont affectées principalement à la catégorie « Prêts et créances sur la clientèle ». Ainsi, conformément à la norme IAS 39, ils sont évalués initialement à la juste valeur et ultérieurement au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les flux de trésorerie futurs à l'encours net d'origine. Ce taux inclut les décotes ainsi que les produits et coûts de transaction intégrables au taux d'intérêt effectif, le cas échéant.

### Impôts différés

COFITEM-COFIMUR comporte, sur le plan fiscal deux secteurs de taxation :

- Au titre de l'ancienne activité de COFITEM, ex-SICOMI, elle est exonérée de l'impôt sur les sociétés pour la fraction de son bénéfice net provenant des opérations de crédit-bail signées avant le 31 décembre 1995.
- Les autres opérations sont régies par le droit commun.

Le retraitement de la réserve latente donne lieu à impôts différés lorsqu'elle est issue du secteur taxable.

Les impôts différés ne peuvent faire l'objet d'une actualisation selon les normes IFRS. Cette mesure est sans impact sur les comptes de COFITEM-COFIMUR.

### Opérations réciproques

Lors de la consolidation des comptes, les créances, dettes, engagements et opérations réciproques entre les sociétés intégrées sont éliminés. De même, les produits et charges intragroupe ont été neutralisés. Les produits de participations intragroupes sont déduits du résultat consolidé et sont portés en réserves consolidées.

## 1-4 Autres méthodes d'évaluation et principes comptables

### 1.4.1. Opérations de location financement (crédit-bail)

Le poste « Opérations de location financement » dont le détail est donné aux points 2.1 et suivants, regroupe les éléments suivants :

#### Contrats de location financement

Dans un contrat de location financement, le bailleur transfère au preneur l'essentiel des risques et avantages de l'actif. Il s'analyse comme un financement accordé au preneur pour l'achat d'un bien.

La valeur actuelle des paiements dus au titre du contrat, augmenté le cas échéant de la valeur résiduelle, est enregistrée comme une créance. Le revenu net de l'opération pour le bailleur ou le loueur correspond au montant des intérêts du prêt et est enregistré au compte de résultat sous la rubrique « Redevances, pré-redevances, autres produits ». Les loyers perçus sont répartis sur la durée du contrat de location financement en les imputant en amortissement du capital et en intérêts de façon à ce que le revenu net représente un taux de rentabilité constant sur l'encours résiduel. Le taux d'intérêt utilisé est le taux d'intérêt implicite du contrat.

#### Immobilisations en cours

Les immobilisations en cours correspondent principalement au financement des opérations non encore mises en exploitation, ainsi qu'au financement d'opérations déjà exploitées mais interrompues en raison de travaux en cours de réalisation.

#### Immobilisations temporairement non louées

Les immeubles non loués correspondent à des opérations où le contrat de crédit-bail a été résilié et les locaux restitués. Ils sont évalués à leur valeur historique (déduction faite des amortissements fiscaux). Ils continuent à être dépréciés par voie d'amortissement et font, si nécessaire, l'objet d'une dépréciation par voie de provision. Ces immeubles sont destinés soit à être replacés en crédit-bail, soit à être cédés.

#### Créances rattachées

Les créances rattachées correspondent notamment aux loyers à recevoir.

## Créances provisionnées

Une créance est provisionnée en cas d'impayé de plus de 3 mois. Les loyers classés en douteux sont provisionnés à 100% de leur montant hors taxes sous déduction éventuelle des dépôts de garantie et des sûretés réelles obtenues.

### 1.4.2. Opérations de location simple

Les opérations de location simple portent soit sur des immeubles acquis d'emblée en location simple conformément à la politique du Groupe, soit sur des immeubles dont le crédit-bail d'origine a été résilié et qui font désormais l'objet d'une location en bail commercial, par décision de la Société.

## Évaluation des actifs

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

En cas d'option pour la « juste valeur », la notion d'amortissement devient sans objet. 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.

Dans le cadre de la première adoption des normes IFRS en 2005, et depuis cette date, COFITEM-COFIMUR a décidé de ne pas procéder à la réévaluation de ses immeubles de placement. La Société a opté pour le maintien de la méthode du coût historique et continue à amortir les immeubles du patrimoine de location simple en ayant adopté la méthode des « composants ». Cette méthode permet de conserver un « stock » de plus-values latentes sur le patrimoine foncier.

Pour chacun des types d'actifs, les valeurs brutes des constructions ont été réparties par composants, déterminés en fonction des données techniques actuelles (répartition en fonction du coût actuel de reconstruction à neuf estimé). Outre le terrain, sept composants ont été identifiés :

## Durée d'amortissement

● Terrain	-
● Gros œuvre	30 ou 60 ans selon la nature de l'immeuble
● Façades et couverture	15 ou 35 ans selon la nature de l'immeuble
● Installations techniques	15 ou 20 ans selon la nature de l'immeuble
● Ravalement	15 ans
● Agencements	9 ans
● Climatisation	6 ans
● Travaux parkings	20 ans

Par exception, pour les immeubles de très grande qualité, en pierre de taille, et soit classés à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, soit situés à proximité immédiate de monuments historiques parisiens, le gros œuvre est amorti sur une durée de 90 ans.

## Frais d'acquisition

Les frais d'acquisition, conformément aux normes IFRS, sont incorporés aux valeurs brutes des immobilisations.

## Coût des emprunts

Suite à l'application obligatoire de la norme IAS 23 au 1<sup>er</sup> janvier 2009, des coûts d'emprunt ont été incorporés aux immobilisations en cours.

Les coûts d'emprunt imputables à l'acquisition et la rénovation d'un actif sont capitalisés pendant la période de rénovation de l'actif. Ces coûts d'emprunt font partie du coût total de cet actif.

Au cours de l'exercice 2013, un montant de 146 K€ a été incorporé, contre un montant de 470 K€ au 31/12/2012.

Ces coûts sont calculés à partir du taux réel pour les financements adossés et à partir d'un taux moyen pondéré pour les financements non adossés. Ces taux s'entendent avant l'effet éventuel des instruments de couverture de taux.

Seuls les coûts des emprunts pouvant être rattachés au financement d'actifs éligibles sont capitalisés. Les autres coûts d'emprunts sont passés en charge.

## Baux locatifs

La norme IAS 17 prévoit que les conséquences financières de toutes les dispositions définies dans le contrat de bail doivent être étalées sur la durée ferme du bail (étalement sur la première période ferme du bail des éventuelles franchises de loyers consenties aux locataires).

S'il apparaît que des produits à recevoir comptabilisés pendant une période de franchise présentent un risque de non recouvrement, une dépréciation est constituée.

En matière de location simple, le groupe COFITEM-COFIMUR pratique une politique classique d'indexation de ses loyers à 100 %, assise sur l'évolution de l'indice du coût de la construction.

## Dépréciations

La norme IAS 36 impose de vérifier s'il existe un indice montrant qu'un actif ait pu perdre de sa valeur. Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif,
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Pour ce test, les immobilisations sont regroupées en Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). S'agissant de la Société chaque immeuble est considéré comme une UGT.

Le niveau des éventuelles dépréciations est déterminé en fonction de l'évolution de la valeur recouvrable, laquelle correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'utilité. La valeur vénale est déterminée sur base d'expertises fondées sur deux approches : la méthode dite de comparaison et la méthode dite par le revenu.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent, le cas échéant, à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique "Dépréciations sur actifs".

### Immeubles de placement destinés à la vente

Conformément à la norme IFRS 5, les immeubles de placement pour lesquels un processus de vente a été engagé sont, le cas échéant, présentés sous une rubrique distincte du bilan. À ce jour aucun immeuble n'est inscrit dans cette rubrique.

### Créances douteuses

Une créance est dépréciée en cas d'impayé de plus de 3 mois. Les loyers classés en douteux sont dépréciés à 100% de leur montant hors taxes sous déduction éventuelle des dépôts de garantie et des sûretés réelles obtenues.

## 1.4.3. Opérations liées à l'activité hôtelière

### Stocks

Les stocks se rapportent à l'activité hôtelière de la SAS HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE et de la SAS HÔTELIÈRE DE BOULOGNE. Ils sont évalués suivant la méthode du premier entré, premier sorti.

Une dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais professionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

### 1.4.4. Instruments financiers

COFITEM-COFIMUR applique les normes IAS 32 et 39 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

### Classification et évaluation des actifs et passifs financiers

Les normes IFRS imposent de définir les instruments financiers par catégorie et de les évaluer à chaque clôture en fonction de la catégorie retenue.

Ainsi, quatre catégories d'actifs sont définies :

- les actifs financiers, évalués à la juste valeur, dont les variations transitent par le compte de résultat,
- les actifs financiers disponibles à la vente, évalués à la juste valeur, dont les variations transitent par les capitaux propres,
- les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance, comptabilisés au coût amorti,
- les prêts et créances, comptabilisés au coût amorti.

Les titres non consolidés détenus par COFITEM-COFIMUR sont classés dans la catégorie des actifs disponibles à la vente, à l'exception, le cas échéant, des valeurs mobilières de placement détenues à court terme qui sont classées en actifs de transaction.

Après analyse, il a été considéré que lorsque le marché des valeurs mobilières cotées (classées dans la catégorie des actifs disponibles à la vente) détenues par COFITEM-COFIMUR revêtait un caractère inactif, la détermination de la juste valeur de ces titres serait réalisée à partir d'une approche multicritères fondée sur la moyenne entre le dernier actif net publié (auquel est appliqué une décote) et le cours de Bourse de l'action concernée à la clôture.

Dans le cas d'un marché actif, la détermination de la juste valeur est fondée sur le cours de Bourse de l'action à la clôture.

L'amendement de mars 2009 de la norme IFRS 7 crée une obligation d'information sur les trois niveaux de juste valeur selon que l'instrument est coté sur un marché actif (niveau 1), que son évaluation fait appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données de marché observables (niveau 2) ou s'appuyant sur des données non observables (niveau 3).

Il est précisé que les actifs disponibles à la vente de la Société relèvent du niveau 1 pour les titres dont le marché est actif, du niveau 2 pour les titres dont le marché est inactif et du niveau 3 pour les titres non cotés.

En milliers d'Euros

Actifs disponibles à la vente	Montant
Niveau 1 : titres dont le marché est actif	75 298
Niveau 2 : titres dont le marché est inactif	-
Niveau 3 : titres non cotés	153
<b>TOTAL</b>	<b>75 451</b>

La Société serait amenée à constater une dépréciation si l'un des deux critères est rempli.

Les critères de dépréciation significative et durable sont déterminés ainsi :

- un écart négatif entre la juste valeur et le prix de revient supérieur à 50 %,
- un écart négatif entre la juste valeur et le prix de revient d'une durée supérieure à 36 mois.

Pour les immeubles de placement, seule une évaluation en valeur de marché est indiquée dans l'annexe, les opérations de location financement demeurant exprimées en valeur comptable.

Deux catégories de passifs financiers sont répertoriées :

- les passifs de transaction, évalués à la juste valeur par le compte de résultat,
- les autres passifs, comptabilisés au coût amorti.

Tous les passifs financiers sont comptabilisés au bilan au coût historique amorti.

La majorité des emprunts étant contractés à des références variables avec un remboursement *in fine* et les frais d'émission n'étant pas significatifs, l'impact de l'amortissement au taux d'intérêt effectif n'est donc pas significatif.

## Risque de marché

La Société n'a pas d'activité de marché proprement dite. Dans le cadre de la couverture de son risque de taux d'intérêt, elle acquiert des instruments de couverture (caps et swaps) dont l'objectif est de se prémunir, pour son endettement à taux variable, contre une hausse des taux d'intérêt. Son exposition au risque de marché est ainsi très limitée, ces opérations n'étant réalisées qu'en vue de l'adossement à des projets immobiliers clairement identifiés et définis dans une optique de gestion du risque global de taux d'intérêt.

Également, la Société acquiert, dans une optique de placement, des titres de sociétés cotées exerçant une activité similaire à la sienne. Ainsi, l'essentiel des titres non consolidés détenus par COFITEM-COFIMUR dans une optique de détention durable sont classés dans la catégorie des actifs disponibles à la vente. D'éventuelles moins-values latentes seraient intégralement provisionnées en utilisant les méthodes appropriées pour analyser les critères d'une dépréciation significative ou durable.

Au 30 juin 2013, la Société détenait pour 75,6 M€ en prix de revient de titres cotés disponibles à la vente. Une variation de valeur de +/- 5 % de ces titres impacterait les fonds propres consolidés (288,4 M€) de +/- 1,31 %.

## Actions propres

Le Conseil d'Administration est autorisé, pour une durée de 18 mois, à opérer en Bourse sur les actions de la Société, en vue de régulariser le marché de celles-ci, dans les conditions fixées par la loi. L'Assemblée Générale du 9 avril 2013 a décidé le renouvellement de ce programme.

La Société détenait au 30 juin 2013, 13 160 actions propres acquises pour 1 144 K€ (dont 6 810 actions attribuées gratuitement au personnel et provisionnées pour 605 K€). À la même date, leur valeur de marché s'élevait à 553 K€ (hors actions attribuées gratuitement et provisionnées en totalité).

L'application des normes IAS 32 et 39 implique de présenter les actions propres en déduction des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions propres est imputé directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

## Instruments de couverture du risque de taux d'intérêt

COFITEM-COFIMUR utilise des instruments dérivés dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt. Ces instruments, présentés à leur valeur nominale en hors bilan en normes françaises, constituent en normes IFRS des actifs et des passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Ces instruments sont évalués selon des techniques de valorisation s'appuyant sur des données de marché observables (soit le niveau 2 défini par la norme IFRS 7).

La valorisation des instruments de couverture repose sur des hypothèses de taux d'intérêts futurs dont le niveau varie en fonction des anticipations économiques. Ainsi, le niveau réellement constaté des taux pourrait être différent de celui anticipé au moment de leur valorisation. Néanmoins, cette incertitude entraîne un impact modeste sur les comptes de la Société dans la mesure où celle-ci conserve ses instruments de couverture jusqu'à l'échéance, conformément au principe d'adossement retenu dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt.

Ces instruments doivent être qualifiés ou non d'opérations de couverture, dont l'efficacité doit être vérifiée en second lieu.

Lorsque la relation de couverture est établie (couverture de flux futurs de trésorerie ou couverture d'investissements), la variation de valeur de l'instrument, correspondant à la seule partie efficace de la couverture est enregistrée en capitaux propres.

Dans tous les autres cas, la variation de valeur est directement enregistrée en résultat.

COFITEM-COFIMUR a développé une stratégie de couverture de son risque de taux d'intérêt par la souscription de contrats de swaps et de caps. Pour couvrir son risque de transformation, la Société dispose de contrats de garantie de taux plafond de 3,25 % à 3,5 % (caps) pour un encours notionnel de 226 M€ (dont 30 M€ à départ différé) et de swaps pour un montant total de 375 M€ (dont 155 M€ à départ différé). Sur la base de la situation au 30/06/2013, une hausse moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base au-delà de 0,218 % (taux Euribor 3 mois au 28/06/2013) aurait un impact négatif sur le cash-flow de 0,7 M€.

Tous les caps sont actuellement hors la monnaie. Au sens des IFRS, ils ne correspondent donc pas à une couverture efficace, compte tenu de la configuration actuelle des taux. Leur seule valeur correspond à la valeur temps, dont la variation est toujours enregistrée en résultat, selon les normes IFRS. Ces caps avaient une valeur positive de 65 K€ au 30/06/2013 et de 23 K€ au 31/12/2012.

La partie inefficace, enregistrée en résultat, s'élève à 42 K€ au 30 juin 2013, contre - 324 K€ au 31 décembre 2012.

Concernant les contrats de swaps détenus par COFITEM-COFIMUR, une relation de couverture a été établie au sens des normes IFRS. En effet, ceux-ci sont détenus dans le cadre d'une couverture de la dette souscrite à taux variable, afin de prémunir la Société contre une hausse des taux d'intérêts. La valorisation des swaps qui ne peuvent être adossés à des emprunts transite par le compte de résultat.

La partie efficace de la variation de valeur des swaps est donc enregistrée en capitaux propres. Les swaps ont une valeur négative de 11 172 K€ au 30 juin 2013, contre une valeur négative de 14 922 K€ au 31 décembre 2012.

Un impôt différé actif a été constaté au 30 juin 2013 sur les caps et les swaps correspondants à une couverture efficace, pour un montant de 3 867 K€.

Il n'y a pas de partie inefficace des swaps au 30 juin 2013, enregistrée en résultat, contre une valeur de 208 K€ au 31 décembre 2012. L'impôt différé passif sur la partie inefficace des swaps et caps s'est élevé à 13 K€.

Les produits et charges liés à ces instruments effectivement payés ou reçus sont inscrits au compte de résultat dans les rubriques « intérêts et produits assimilés » et « intérêts et charges assimilés » et en « gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat » pour la partie latente dégagée lors de la valorisation de ces instruments.

## Risque de liquidité

Le risque de liquidité est traditionnellement faible compte tenu de la structure des emplois et ressources de COFITEM-COFIMUR. Sur la base de la situation au 30 juin 2013, le coefficient de liquidité fait ressortir un pourcentage très supérieur au seuil minimum de 100 %. Les échéances des passifs financiers sont présentées dans un tableau récapitulatif au § 2.10.

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une surveillance constante de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources. Elle est assurée dans le cadre d'un tableau de trésorerie prévisionnel.



### 1.4.5. Paiement en actions et autres avantages sociaux

Au 30 juin 2013, aucun plan de stock options n'a été mis en place au profit des mandataires sociaux ou des salariés de la Société.

Également, l'Assemblée Générale du 12 avril 2012 a autorisé le Conseil d'Administration à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions d'actions gratuites aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux de la Société et des sociétés liées définies par l'article L 225-197-2 du Code de Commerce, sachant qu'il appartiendra au Conseil d'Administration de déterminer l'identité des bénéficiaires ainsi que les conditions d'attributions d'actions.

Le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra représenter plus de 1 % du capital social, l'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans et que la durée minimale de l'obligation de conservation des actions par les bénéficiaires est fixée à deux ans à compter de la fin de la période d'acquisition.

La période de validité de cette autorisation a été fixée à 38 mois.

Au cours de l'exercice 2013, 5 610 ont été attribuées gratuitement par le Conseil d'Administration à l'ensemble des salariés et mandataires sociaux. Cette attribution a eu lieu en février 2013 dans le cadre de l'autorisation accordée par l'Assemblée Générale du 12 avril 2012, portant le nombre total d'actions gratuites attribuées à l'ensemble des bénéficiaires dans le cadre des différentes autorisations à 6 810.

La norme IFRS 2 impose de refléter dans le compte de résultat les effets de toute transaction impliquant un paiement en actions.

Les paiements en actions sont évalués à leur juste valeur (déterminée sur la base de la valeur moyenne d'acquisition des titres considérés) qui constitue, sur l'exercice d'acquisition, une charge de personnel dont la contrepartie vient en accroissement des capitaux propres (c'est-à-dire, sans impact sur la situation nette de la Société).

La norme IAS 19 impose la prise en compte de tous les engagements, présents et futurs, de la Société vis-à-vis de son personnel sous forme de rémunérations ou d'avantages. Les coûts des avantages du personnel doivent être pris en charge sur la période d'acquisition des droits.

Les avantages à court terme (salaires, congés annuels, intéressement, participation, abondement...) sont comptabilisés en charges de l'exercice.

S'agissant des avantages postérieurs à l'emploi, pour ce qui concerne la Société, les cotisations versées aux régimes de retraite obligatoires sont comptabilisées dans le résultat de la période (cotisations définies et pensions prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés).

En dehors de la provision pour retraite (1 038 K€ au 30 juin 2013), il n'existe aucun autre engagement à long terme ou postérieur à l'emploi à provisionner au titre des avantages du personnel.

### 1.4.6. Secteurs opérationnels

La norme IFRS 8 impose d'identifier les principaux secteurs qui sont suivis par le principal décideur opérationnel et, pour chacun des secteurs identifiés, de présenter le résultat sectoriel, les actifs sectoriels et les passifs sectoriels.

COFITEM-COFIMUR présente une analyse sectorielle détaillée selon les principaux secteurs identifiés par le Directeur Général :

- activité de location simple (immeubles de placement),
- activité hôtelière (hôtels du Groupe),
- autres activités (valeurs mobilières disponibles à la vente).

Concernant les passifs sectoriels, les dettes financières financent indifféremment l'un ou l'autre des secteurs et ne peuvent être détaillés par secteur. En effet, l'endettement bancaire du Groupe est contracté en totalité au niveau de COFITEM-COFIMUR, société mère, sous forme d'emprunts non affectés. Par conséquent, les passifs font l'objet d'un regroupement de secteurs.

### 1.4.7. Actualisation des passifs non courants

Les postes concernés sont essentiellement les dépôts de garantie et les provisions pour risques et charges. L'actualisation de ces postes est considérée comme non significative au vu des montants et des échéances en jeu.

### 1.4.8. Normes et interprétations applicables au 30 juin 2013

Les nouvelles normes et interprétations publiées au 31 décembre 2012 et applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, listées dans le paragraphe « 1.4.7 Normes et interprétations applicables au 31 décembre 2012 » de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice 2012 (cf. Document de Référence 2012 – p.95) n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes consolidés de la Société au 30 juin 2013.

Parmi ces normes, les interprétations suivantes n'ont pas encore été adoptées par l'Union européenne et n'ont pas fait l'objet d'une application anticipée :

- IFRS 9 : Instruments financiers
- IFRS 10 : États financiers consolidés
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités
- IAS 27 révisée : États financiers individuels

Le processus de détermination par le Groupe des impacts potentiels sur les comptes consolidés est en cours.

## 1-5 Principales transactions entre parties liées

Certains mandataires sociaux de COFITEM-COFIMUR exercent également un mandat dans les sociétés PHRV et FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), avec lesquelles elle présente des relations capitalistiques. Ils étaient les suivants au 30 juin 2013 :

	COFITEM-COFIMUR	PHRV	FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	FONCIÈRE PARIS FRANCE
Sophie BEUVADEN	Présidente du Conseil d'Administration	Administrateur	Administrateur	Administrateur
Olivier RICHÉ	Directeur Général Représentant permanent de FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR	Administrateur Directeur Général Délégué
Alain LE VÉEL	Directeur Général Délégué	Directeur Général Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR	Directeur Général Délégué Représentant permanent de PHRV	Directeur Général Délégué Représentant permanent de PHRV
Arnaud POMEL	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général	Directeur Général Délégué Représentant permanent de FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)
François THOMAZEAU	Administrateur	Président du Conseil d'Administration	Président du Conseil d'Administration	Président Directeur Général

Le Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR a approuvé la refacturation à FONCIÈRE PARIS FRANCE, à hauteur de 25 % du salaire versé au Directeur Général et à un Directeur Général Délégué, ainsi qu'à deux cadres salariés, à partir du 1<sup>er</sup> avril 2012. Cette refacturation s'effectue dans le cadre d'une convention de management qui concerne également la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et PHRV. À l'exception de cette convention, COFITEM-COFIMUR, avec les parties qui lui sont liées, n'a conclu aucun contrat de prestation de services et n'a effectué aucune transaction ayant pour objet un transfert de ressources, de services ou d'obligations à titre gratuit ou onéreux. Par ailleurs, La Société bénéficie d'une totale indépendance et dispose de sa propre équipe de gestion. Il n'existe aucune autre refacturation de charges salariales entre les différentes sociétés ayant des mandataires communs, ni aucun avantage accordé à un dirigeant au titre de ses fonctions dans une autre société. Chaque société rémunère ses mandataires sociaux en fonction du travail accompli par eux à son bénéfice.

## 2- Informations sur les postes du bilan

### 2-1 Prêts et créances sur la clientèle

#### 2.1.1. Opérations de location financement (Encours nets en K€)

En milliers d'Euros

	30/06/13	31/12/12	31/12/11
Opérations de location-financement immobilier	464 417	478 124	498 916
Opérations de location-financement mobilier	7 261	8 426	10 701
<b>TOTAL DES ENCOURS NETS</b>	<b>471 678</b>	<b>486 550</b>	<b>509 617</b>

#### 2.1.2. Opérations avec la clientèle

En milliers d'Euros

	30/06/13	31/12/12	31/12/11
Comptes de la clientèle et créances rattachées	8 817	9 283	8 564
Dépréciation comptes de la clientèle et créances rattachées	- 2 915	- 2 780	- 2 811
<b>TOTAL NET CLIENTÈLE</b>	<b>5 902</b>	<b>6 503</b>	<b>5 753</b>

Les opérations avec la clientèle correspondent à des prêts et comptes courants.

#### 2.1.3. Échéances de l'encours financier des opérations de location financement

En milliers d'Euros

	D<=3mois	3m<D<=1an	1 an<D<=5ans	D>5ans	Total
Opérations de crédit-bail et assimilées	11 417	15 858	150 447	293 956	471 678

## 2-2 Immeubles de placements

### 2.2.1. Variation des valeurs brutes

En milliers d'Euros

	31/12/12	Augmentations	Diminutions	Transferts	30/06/13
Immeubles de placement	259 485	82	1 978	1 009	258 598
Immobilisations en cours	30 569	6 374	-	- 3 225	33 718
Immeubles destinés à la vente	1 438	-	1 438	2 483	2 483
<b>TOTAL</b>	<b>291 492</b>	<b>6 456</b>	<b>3 416</b>	<b>266</b>	<b>294 799</b>

Dont intérêts capitalisés : 628 K€.

### 2.2.2. Variations des amortissements et dépréciations

En milliers d'Euros

	31/12/12	Augmentations	Diminutions	Transferts	30/06/13
Amortissements des immeubles de placement	49 632	2 270	1 711	- 1 632	48 559
Dépréciations sur immeubles de placement	787	1 206	260	-	1 733 <sup>(1)</sup>
Immeubles destinés à la vente	896	9	905	1 296	1 296
<b>TOTAL</b>	<b>51 315</b>	<b>3 485</b>	<b>2 876</b>	<b>- 336</b>	<b>51 588</b>

### 2.2.3. État récapitulatif des immeubles de placement

En milliers d'Euros

Libellé	Valeurs brutes	Amortissements et/ou provisions cumulées	Valeurs nettes
Immeubles de placement	292 316	50 292	242 028 <sup>(2)</sup>
Immeubles destinés à la vente	2 483	1 296	1 187
<b>TOTAL</b>	<b>294 799</b>	<b>51 588</b>	<b>243 215</b>

La valeur nette comptable des immeubles de placement s'établit à 243,2 M€ au 30/06/2013.

Tous les biens immobiliers ont fait l'objet d'expertise externe au 30 juin 2013, hormis les immeubles destinés à la vente valorisés à partir des promesses de vente, et les immobilisations en cours valorisées à la valeur nette.

La plus-value latente des immeubles de placement en exploitation ressort ainsi à 120,1 M€, y compris dépréciations d'un montant de 1,7 M€ (cf. § 2.2.2).

Les opérations de crédit-bail n'ont pas fait l'objet d'une évaluation.

## 2-3 Immobilisations d'exploitation hôtelière

### 2.3.1. Variation des valeurs brutes

En milliers d'Euros

	31/12/12	Augmentations	Diminutions	Transferts	30/06/13
Immobilisations d'exploitation hôtelière	55 409	289	-	-	55 698 <sup>(3)</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>55 409</b>	<b>289</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55 698</b>

### 2.3.2. Variations des amortissements et dépréciations

En milliers d'Euros

	31/12/12	Augmentations	Diminutions	Transferts	30/06/13
Amortissements des immobilisations d'exploitation hôtelière	3 462	633	-	- 521	3 574
<b>TOTAL</b>	<b>3 462</b>	<b>633</b>	<b>-</b>	<b>- 521</b>	<b>3 574</b>

### 2.3.3. État récapitulatif des immobilisations d'exploitation hôtelière

En milliers d'Euros

Libellé	Valeurs brutes	Amortissements et/ou provisions cumulées	Valeurs nettes
Immobilisations d'exploitation hôtelière	55 698	3 574	52 124 <sup>(4)</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>55 698</b>	<b>3 574</b>	<b>52 124</b>

La valeur nette comptable des Immobilisations d'exploitation hôtelière s'établit à 52,1 M€ au 30/06/2013. Des expertises externes ont été réalisées, la plus-value latente ressort ainsi à 27,2 M€.

(1) Les dépréciations sur immeubles de placement d'un montant de 1,73 M€ (par rapport à une valeur nette comptable de 242 M€) ont été déterminées dans une optique de conservation durable, incluant une possibilité de baisse des valeurs locatives.

(2) Dont immobilisations en cours : 33 718 K€.

(3) Dont immobilisations en cours : 7 K€.

(4) Dont immobilisations en cours : 7 K€.

## 2-4 Immobilisations propres – incorporelles et corporelles

En milliers d'Euros

	31/12/12	Augmentations	Diminutions	Transferts	30/06/13
Immobilisations corporelles propres	1 337	114	30	-	1 421
Amortissements sur immobilisations corporelles propres	983	76	19	-	1 040
<b>Valeur nette comptable des immobilisations corporelles propres</b>	<b>354</b>	<b>38</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>381</b>
Immobilisations incorporelles propres	492	10	-	-	502
Amortissements sur immobilisations incorporelles propres	310	28	-	-	338
<b>Valeur nette comptable des immobilisations incorporelles propres</b>	<b>182</b>	<b>-18</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>164 (1)</b>

Les autres immobilisations corporelles propres (381 K€) sont constituées d'immobilisations corporelles comprenant exclusivement des agencements immobiliers, du matériel de bureau, des matériels informatiques, du mobilier et du matériel de transport utilisés dans le cadre de l'exercice des activités de la Société.

## 2-5 Participation dans les entreprises mises en équivalence

En milliers d'Euros

	31/12/11	31/12/12	Augmentations	Diminutions	30/06/13
PHRV	53 507	61 344	-	- 15 247	46 097
FONCIÈRE PARIS FRANCE	-	58 737	-	- 3 768	54 969
<b>TOTAL</b>	<b>53 507</b>	<b>120 081</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>101 066</b>

## 2-6 Titres mis en équivalence

### 2.6.1. Contribution des titres mis en équivalence

En milliers d'Euros

	% de détention	Valeurs des titres des sociétés mises en équivalence	Quote-part de résultat	Contribution au résultat	Contributions aux réserves consolidées Groupe
PHRV	31,07	46 097	1 921	- 751	29 238
FONCIÈRE PARIS FRANCE	14,56	54 969	963	- 1 051	12 087
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>101 066</b>	<b>2 884</b>	<b>- 1 802</b>	<b>41 325</b>

Les contributions au résultat consolidé et aux réserves consolidées tiennent compte des dividendes reçus par COFITEM-COFIMUR (2 672 K€ versés par PHRV et 2 014 K€ versés par FONCIÈRE PARIS FRANCE).

### 2.6.2. Informations financières sur les sociétés mises en équivalence - Chiffres issus de la comptabilité sociale

En milliers d'Euros

	Résultat	Chiffre d'affaires Produits financiers	Actifs immobilisés	Actifs financiers	Dettes fournisseurs	Dettes sociales et fiscales	Autres dettes	Passifs financiers
PHRV	1 838	11 452	144	303 898	-	515	-	161 346
FONCIÈRE PARIS FRANCE	1 124	22 614	258 513	309 160	1 686	2 167	237	331 620

## 2-7 Autres actifs non courants

En milliers d'Euros

Valeurs nettes	31/12/11	31/12/12	30/06/13
Titres mis en équivalence	53 507	120 081	101 066
Titres et créances détenues jusqu'à l'échéance	542	26	31
Valeurs mobilières disponibles à la vente	126 719	76 411	75 451
<i>dont titres cotés</i>	<i>126 373</i>	<i>76 259</i>	<i>75 298</i>
Instruments de taux d'intérêt (caps)	495	23	65
Impôts différés actif	5 727	6 930	4 833
Autre créances	5 000	7 991	13 661 (2)

(1) Dont 85 K€ immobilisations incorporelles de l'activité hôtelière et un écart d'acquisition « actif » d'une valeur nette de 70 K€ depuis le 31/12/04 provient de la première consolidation de la SOCIÉTÉ CIVILE DU MONT DE MARS devenue la SA FONCIÈRE COFITEM en 2007.

(2) Dont une avance de 13 M€ au profit d'une société mise en équivalence.

## 2-8 Évolution des créances d'exploitation

	Valeurs brutes	Provisions	30/06/2013
<b>Location simple</b>			
Créances de location simple	2 600	-	2 600
Créances douteuses	757	666	91
Produits à recevoir	32	-	32
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>2 723</b>
<b>Crédit-bail</b>			
Créances client sur crédit-bail	6 700	-	6 700
Créances douteuses	9 975	8 416	1 558
Produits à recevoir	488	-	488
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>8 746</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	-	-	<b>11 469</b>

## 2-9 Évolution des créances diverses

	31/12/11	31/12/12	30/06/13
<b>CRÉANCES DIVERSES</b>			
État (IS - TVA)	1 037	1 190	6 429
Avances et acomptes	-	4	92
Charges constatées d'avance	437	2 994	3 021
Autres créances diverses	5 729	1 671	3 319
Fonds de roulement	-	-	-
Contrat de liquidité	-	-	-
Acomptes versés sur opérations d'immeubles de placement	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>7 203</b>	<b>5 858</b>	<b>12 861</b>

## 2-10 Échéances des dettes financières

En milliers d'Euros

	Valeurs nettes	À -3 MOIS	3 MOIS À 1 AN	1 À 5 ANS	À +5 ANS
<b>DETTE FINANCIÈRE</b>					
À terme	688 600	1 399	222 588	412 550	52 063
À vue	3 344	3 344	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>691 944</b>	<b>4 743</b>	<b>222 588</b>	<b>412 550</b>	<b>52 063</b>

Les emprunts et dettes financières sont comptabilisés au coût historique amorti et non pas à la juste valeur.

## 2-11 Dettes diverses non courantes

	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
Impôts différés passif	3 272	2 658	1 595
Autres dettes (part à plus d'un an)	10 244	7 140	6 943
Dépôts de garantie	8 357	7 140	6 943
Dettes fiscales (IS - exit taxe)	-	-	-
Dettes fiscales et sociales	-	-	-
Divers	1 887	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>13 516</b>	<b>9 798</b>	<b>8 538</b>

## 2-12 Provisions pour risques et charges

En milliers d'Euros

	31/12/2011	31/12/2012	Dotations / apports fusion	Reprises		30/06/2013
				Utilisées	Non utilisées	
Provisions pour risques et charges	2 014	2 813	615 <sup>(1)</sup>	-	2 100 <sup>(2)</sup>	1 328
Provisions pour retraite	1 199	1 240	153	-	355 <sup>(3)</sup>	1 038
Fiscalité différée	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>3 213</b>	<b>4 053</b>	-	-	-	<b>2 366</b>

(1) Comptabilisée dans les dotations aux provisions – Charges sur opérations de crédit-bail.

(2) Dont 1 700 K€ comptabilisés en « Reprise provisions – Autres produits d'exploitation » et 400 K€ comptabilisés en « Reprise provisions – Produits sur opérations de crédit-bail ».

(3) Imputée en frais de personnel.

## 2-13 Dettes diverses courantes

En milliers d'Euros

	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
Dettes fiscales (IS- autres impôts)	-	-	-
Dépôts de garantie	6 994	-	429
Subventions	-	-	-
Dettes fournisseurs	-	2 275	3 933
Dettes fiscales et sociales	1 414	8 198	9 118
Prov int swap	-	586	578
Comptes de régularisation (dont loyers facturés d'avance)	1 283	1 160	2 124
Autres dettes	14 987	16 508	18 278
<b>TOTAL</b>	<b>24 678</b>	<b>28 725</b>	<b>34 459</b>

## 2-14 Évolution des capitaux propres

En milliers d'Euros

Composition des capitaux propres	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
<b>CAPITAL</b>	<b>64 323</b>	<b>64 323</b>	<b>64 323</b>
<b>PRIMES LIÉES AU CAPITAL SOCIAL</b>	<b>106 597</b>	<b>106 597</b>	<b>106 597</b>
<b>RÉSERVES CONSOLIDÉES PART GROUPE</b>	<b>115 628</b>	<b>118 673</b>	<b>116 327</b>
● Réserves légales	6 225	6 432	6 432
● Réserves facultative	1 814	1 814	1 814
● Réserves recyclables	4 028	- 404	1 375
● (Actions propres)	- 312	- 682	- 1 144
● Réserve latente	270	194	45
● Autres réserves	71 510	79 376	71 317
● Rapport à nouveau	32 093	31 942	36 488
<b>INTÉRÊTS MINORITAIRES</b>	<b>1 705</b>	<b>1 117</b>	<b>1 186</b>
<b>RÉSULTAT DE LA PÉRIODE</b>	<b>22 950</b>	<b>35 984</b>	<b>7 459</b>
Part du Groupe	22 033	34 662	6 645
Part des minoritaires	917	1 322	814
<b>TOTAL</b>	<b>311 203</b>	<b>326 694</b>	<b>295 892</b>

Au 30 juin 2013, le capital social s'élève à 64 322 535 €, composé de 4 288 169 actions de 15 € de nominal chacune.

Il n'y a pas eu de modification du capital social sur le 1<sup>er</sup> semestre 2013.

## 2-15 Échéances des swaps et des caps (encours notionnel)

En milliers d'Euros

	TOTAL	À -3 MOIS	3 MOIS À 1 AN	1 À 5 ANS	À +5 ANS
CONTRATS D'ÉCHANGE DE TAUX D'INTÉRÊT	375 000	-	50 000	275 000	50 000
CONTRATS DE GARANTIE DE TAUX PLAFOND	226 000	-	80 000	146 000	-
<b>TOTAL</b>	<b>601 000</b>	<b>-</b>	<b>130 000</b>	<b>421 000</b>	<b>50 000</b>

## 2-16 Hors bilan

En milliers d'Euros

	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>			
Engagements de financement en crédit-bail et en location simple	17 642	11 893	8 714
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>			
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	29 000	62 294	62 294
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit	-	-	-
<b>ENGAGEMENTS SUR CONTRATS D'INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME</b>			
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)	300 000	325 000	375 000
Contrats de garantie de taux plafond (caps)	246 000	226 000	226 000

Ces engagements reçus correspondent à la partie non utilisée de lignes de crédit confirmées dont dispose la Société. À la date d'arrêt, ces lignes de crédit confirmées et non utilisées s'élevaient à 62 294 K€.

Ce poste recouvre les montants restant à décaisser sur les contrats de crédit-bail signés et non encore mis en loyer.

Les engagements donnés correspondent à des contre-garanties fournies à un établissement de crédit pour respecter la réglementation en matière de division des risques.

Les engagements reçus correspondent à une contre garantie reçue d'un établissement financier pour respecter la réglementation en matière de division des risques.

## 2-17 Produits et charges sur immeubles de placement

En milliers d'Euros

	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
<b>PRODUITS</b>	<b>24 560</b>	<b>19 993</b>	<b>10 423</b>
<b>Revenus locatifs</b>	<b>23 114</b>	<b>19 821</b>	<b>10 102</b>
Loyers nets	19 363	17 603	8 791
Charges refacturées	2 554	2 107	1 262
Autres produits	1 197	111	49
Reprises de dépréciation d'actifs	436	95	260
Reprises de dépréciation des créances douteuses	1 010	78	61
Reprises de provisions pour risques et charges	-	-	-
<b>CHARGES</b>	<b>12 832</b>	<b>10 035</b>	<b>5 549</b>
<b>Charges sur immeubles de placement</b>	<b>11 786</b>	<b>9 923</b>	<b>4 343</b>
Dotations aux amortissements	4 398	5 267	2 217
Charges sur créances douteuses	799	343	90
Charges refacturables	2 554	2 107	1 262
Charges non refacturables	3 922	2 197	739
Autres charges	113	9	35
Dotations de provision pour risques et charges	834	-	-
Dotations de dépréciation d'actifs	212	112	1 206

## 2-18 Produits et charges sur immeubles de crédit-bail

En milliers d'Euros

	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
<b>PRODUITS</b>	<b>94 575</b>	<b>56 317</b>	<b>24 658</b>
<b>Revenus de crédit-bail</b>	<b>50 944</b>	<b>39 205</b>	<b>20 954</b>
Redevances	34 272	27 511	12 471
Charges refacturées	15 669	11 099	7 988
Autres produits	738	64	105
Plus-value de cession	265	531	389
Reprises de dépréciation d'actifs	32 341	15 051	2 351
Reprises de dépréciation des créances douteuses	11 290	2 062	1 353
<b>CHARGES</b>	<b>60 164</b>	<b>30 552</b>	<b>19 630</b>
<b>Charges sur opérations de crédit bail</b>	<b>59 536</b>	<b>29 384</b>	<b>19 630</b>
Charges refacturables	15 669	11 112	7 988
Charges non refacturables	405	462	370
Charges sur créances douteuses	3 223	2 542	4 104
Résultat de cession	40 239	15 267	2 350
Autres charges	-	-	-
Dotations aux provisions	628	1 168	4 818

## 2-19 Autres produits et charges générales d'exploitation

En milliers d'Euros

	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>4 989</b>	<b>11 976</b>	<b>8 688</b>
Autres produits d'exploitation hôtelière	4 989	10 563	6 219
Autres produits d'exploitation	-	1 413	769
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	1 700
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>6 121</b>	<b>10 737</b>	<b>6 006</b>
Frais de personnel	2 636	4 723	3 637
Attribution d'actions gratuites	-	-	-
Autres frais administratifs	2 339	3 182	1 620
Impôts, taxes et versements assimilés	856	637	396
Dotations aux amortissements sur immobilisations d'exploitation	116	1 895	251
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-	-
Autres charges d'exploitation	174	300	103
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION HÔTELIÈRE</b>	<b>3 597</b>	<b>6 322</b>	<b>4 657</b>
Achat de marchandises et matières premières	-	-	-
Autres achats et charges externes	3 484	5 901	3 968
Impôts, taxes et versement assimilés	-	-	-
Salaires et traitements	-	-	-
Charges sociales	-	-	-
Dotations aux amortissements sur immobilisations	113	421	689
Autres charges	-	-	-

## 2-20 Coût de l'endettement net

En milliers d'Euros

	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0</b>	<b>568</b>	<b>224</b>
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	177	568	224
Intérêts et produits sur instruments financiers (caps)	-	-	-
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>- 21 472</b>	<b>- 17 987</b>	<b>- 7 800</b>
Intérêts et charges assimilées	- 19 321	- 14 591	- 5 788
Intérêts et charges sur instruments financiers	- 2 151	- 3 396	- 2 012
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres	-	-	-
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>	<b>- 21 295</b>	<b>- 17 419</b>	<b>- 7 576</b>

## 2-21 Dividendes et produits nets sur titres non consolidés

En milliers d'Euros

	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
Dividendes et intérêts d'obligations	5 431	4 243	4 376
Provision et reprises de dépréciation titres	114	3 689	-
Produits et charges nets sur cession de valeurs mobilières disponibles à la vente	- 55	- 3 960	- 802
<b>DIVIDENDES ET PRODUITS NETS SUR TITRES</b>	<b>5 262</b>	<b>3 972</b>	<b>4 464</b>



## 2-22 Variation de valeur des instruments financiers

En milliers d'Euros

	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
<b>VARIATION COMPTABILISÉE PAR LE COMPTE DE RÉSULTAT</b>			
Valeurs mobilières de placement & TIAP	-	-	-
Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction	-	-	-
Valeurs mobilières disponibles à la vente (cession effective)	-	-	-
Instruments de taux d'intérêt			
Caps	- 1 573	- 472	42
Swaps	65	- 209	-
<b>VARIATION COMPTABILISÉE PAR LES CAPITAUX PROPRES</b>			
Valeurs mobilières disponibles à la vente	3 468	215	- 1 516
Instruments de taux d'intérêt			
Part efficace des caps de couverture	- 5 246	- 6 277	3 740
Part efficace des swaps de couverture	-	-	-

## 2-23 Fiscalité au titre de l'exercice en cours

En milliers d'Euros

	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
Impôts sur les sociétés	7 288	11 230	1 560
Autres variations d'impôts différés	-	- 325	200
<b>DÉTAIL DES ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>			
<b>Impôts différés actifs</b>	<b>5 727</b>	<b>6 930</b>	<b>4 833</b>
Dont			
Déficit reportable Frais acquisition Saint-Fiacre	-	11	11
Déficit reportable Provisions actions propres	-	12	-
Déficit reportable OPCVM	-	-	-
Retraitements LS Franchise	-	-	283
Retraitements sur provisions	596	1 558	672
Retraitements LS Variation charges à répartir	-	47	5
Retraitements LS Variation swap	5 131	4 974	3 724
Retraitements LS Variation cap Saint-Pères	-	169	137
Retraitements divers	-	158	-
<b>Impôts différés passifs</b>	<b>3 272</b>	<b>2 658</b>	<b>1 595</b>
Retraitements de crédit-bail	246	-	-
Distribution	-	832	191
Retraitements Intérêts capitalisés	171	352	507
Retraitements titres	-	956	379
Retraitements LS Franchise	246	295	292
Retraitements LS AM sur frais	249	217	213
Retraitements LS Variation cap	2 348	6	13
Retraitements de la réserve latente issue du secteur soumis à l'Impôt sur les Sociétés	12	-	-

### Explication de la charge de l'impôt (en K€)

● Résultat Net Comptable	7 459
● Impôt Société	1 761
● Résultat Net Comptable Avant IS	9 220
● Secteur SICOMI exonéré	- 129
	<b>9 091</b>
● Impôt Théorique	3 030
● Impôt Comptabilisé	1 761
<b>Écart Constaté</b>	<b>1 269</b>

### Explication de l'écart

● Résultat des sociétés MEE	961
● Défis de filiales	- 194
● Bénéfices de SCI	545
● Divers	- 43
<b>Écart Expliqué</b>	<b>1 269</b>

## 2.24 Information sectorielle

En milliers d'Euros

Produits et charges sectoriels	31/12/2012					30/06/2013				
	TOTAL	Prêts à la clientèle (crédit-bail)	Immeubles de placement	Activités hôtelières	Divers	TOTAL	Prêts à la clientèle (crédit-bail)	Immeubles de placement	Activités hôtelières	Divers
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>88 288</b>	<b>56 318</b>	<b>19 994</b>	<b>10 563</b>	<b>1 413</b>	<b>43 768</b>	<b>24 657</b>	<b>10 423</b>	<b>6 219</b>	<b>2 469</b>
Loyers nets/Production vendue (services)	55 677	27 511	17 603	10 563	-	27 481	12 471	8 791	6 219	-
Charges refacturées	13 206	11 099	2 107	-	-	9 250	7 988	1 262	-	-
Autres produits	1 588	64	111	-	1 413	2 623	105	49	-	2 469
Reprises de dépréciations sur actifs	15 146	15 051	95	-	-	2 611	2 351	260	-	-
Reprises dépréciation clients	2 140	2 062	78	-	-	1 414	1 353	61	-	-
Plus-value de cession	531	531	-	-	-	389	389	-	-	-
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>31 641</b>	<b>15 284</b>	<b>10 035</b>	<b>6 322</b>	<b>-</b>	<b>27 486</b>	<b>17 280</b>	<b>5 549</b>	<b>4 657</b>	<b>-</b>
Dotations aux amortissements et provisions	6 856	1 168	5 267	421	-	7 724	4 818	2 217	689	-
Dotations aux provisions pour créances douteuses	2 885	2 542	343	-	-	4 194	4 104	90	-	-
Dotations aux dépréciations sur actifs	112	-	112	-	-	1 206	-	1 206	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	0	-	-	-	-	0	-	-	-	-
Charges refacturables	13 206	11 099	2 107	-	-	9 250	7 988	1 262	-	-
Charges non refacturées/ Achat de marchandises	2 659	462	2 197	-	-	1 109	370	739	-	-
Autres charges	5 923	13	9	5 901	-	4 003	-	35	3 968	-
<b>Résultat de cession sur opérations de crédit-bail</b>	<b>- 15 267</b>	<b>- 15 267</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 2 350</b>	<b>- 2 350</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat de cession sur immeubles de placement</b>	<b>11 974</b>	<b>-</b>	<b>11 974</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 480</b>	<b>-</b>	<b>1 480</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dividendes	3 593	-	-	-	3 593	4 050	-	-	-	4 050
Produits sur OSRA	650	-	-	-	650	325	-	-	-	325
Produits nets sur titres non consolidés	- 271	-	-	-	- 271	88	-	-	-	88
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (AVANT FRAIS FINANCIERS ET CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION)</b>	<b>57 326</b>	<b>25 767</b>	<b>21 933</b>	<b>4 241</b>	<b>5 385</b>	<b>19 875</b>	<b>5 027</b>	<b>6 354</b>	<b>1 562</b>	<b>6 932</b>

	31/12/12	30/06/13
<b>Actifs et passifs sectoriels</b>	<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Actifs sectoriels</b>	<b>955 380</b>	<b>943 307</b>
Crédit-bail	493 054	477 580
Immeubles de placement	240 177	243 213
Activités hôtelières	51 947	52 125
Autres activités	170 202	170 389
<b>Passifs sectoriels</b>	<b>691 270</b>	<b>691 945</b>
Dettes financières à plus d'1 an	307 475	464 614
Dettes financières à moins d'1 an	383 795	227 331

### Répartition par secteur d'activité des créances douteuses (1) :

En %

	Restauration	Distribution	Hôtellerie	Bureaux	Locaux technologiques	Matériel	Divers	TOTAL
Crédit-bail	16,01	3,55	18,33	58,75	1,31	2,05	-	100
Immeubles de placement	21,99	2,24	-	73,17	2,6	-	-	100

### Répartition par secteur d'activité des provisions sur créances :

En %

	Restauration	Distribution	Hôtellerie	Bureaux	Locaux technologiques	Matériel	Divers	TOTAL
Crédit-bail	16,27	3,52	17,10	59,77	1,31	2,03	-	100
Immeubles de placement	21,58	2,15	-	73,57	2,7	-	-	100

(1) Compte tenu des règles comptables spécifiques aux établissements de crédit, les indemnités de résiliation contractuelles entièrement provisionnées, peuvent dans certains cas augmenter la quotité de provisions de certains secteurs.

## 3 - Autres informations

### 3-1 Effectif et rémunérations

L'effectif du Groupe (hors activité hôtelière) s'établit à 14 personnes au 30/06/13 (3 dirigeants, 4 cadres et 7 employés), identique au 31/12/2012.

Le personnel relatif à l'activité hôtelière (dont la charge est enregistrée au poste « charges des autres activités » Cf. note 4.1) s'établit à 44 personnes (5 cadres, 8 agents de maîtrise, 30 employés, 1 apprenti).

La Société a mis en place une prime de départ en retraite bénéficiant aux salariés de la maison mère et aux mandataires sociaux titulaires d'un contrat de travail. La provision pour indemnités de départ en retraite s'élevait à 1 038 K€ au 30/06/2013 (dont 701 K€ pour les mandataires sociaux), charges sociales comprises, contre 1 240 K€ au 31/12/2012 (dont 822 K€ pour les mandataires sociaux). La provision est ajustée chaque année en fonction de l'évolution des salaires constatée dans les conditions suivantes :

- 1 an de salaire pour les salariés de plus de 50 ans et ayant 10 ans d'ancienneté, proportionnellement à l'ancienneté ;
- 6 mois de salaire pour les salariés de moins de 50 ans et ayant 10 ans d'ancienneté, proportionnellement à l'ancienneté.

Cette provision est comptabilisée dans un compte de provision pour charges.

Il n'existe pas d'actif de couverture.

Les sommes allouées aux organes d'administration et de direction de la société mère se sont élevées à 1 184 K€ au 31 décembre 2012 (198 K€ de jetons de présence et 986 K€ de rémunération des dirigeants), contre 629 K€ au 30/06/2013 (99 K€ de jetons de présence et 530 K€ de rémunération des dirigeants).

### 3-2 Rémunérations sur base d'actions

Le personnel ne dispose pas d'options d'achat d'actions de la Société.

Un Plan d'Épargne Entreprise (PEE) a été mis en place, ainsi qu'un accord de participation et d'intéressement à titre volontaire.

Le Conseil d'Administration a attribué gratuitement 5 610 actions au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013.

Ces paiements en actions sont évalués à leur juste valeur (déterminée sur la base de la valeur moyenne d'acquisition des titres considérés) qui est comptabilisée en charge sur l'exercice d'attribution.

## 4 - Titres de participation non consolidés

SOCIÉTÉ	DÉTENTION DIRECTE ET INDIRECTE	RÉSULTAT DERNIER EXERCICE CLOS	DATE D'ARRÊTÉ	JUSTE VALEUR
VILLETTE FOOD	50 %	47 K€	31/12/2012	5 K€

Holiday Inn Express  
68, quai de Seine - Paris 19<sup>e</sup> ➤



# Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de six mois clos le 30 juin 2013 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société FONCIÈRE DE PARIS SIIC (ex COFITEM-COFIMUR S.A.), 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.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Evénements marquants de la période » de l'annexe aux comptes détaillant les raisons du changement de format de présentation des comptes consolidés.

## 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 :

- Le patrimoine locatif fait l'objet de procédure d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Nous nous sommes assurés que le niveau des dépréciations constituées était suffisant sur la base des principes comptables décrits dans les notes 1.4.2 et 2.2.3 de l'annexe, notamment au regard de ces expertises externes.

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 données dans le rapport sur la gestion du Groupe.

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

Fait à Paris et Courbevoie, le 1<sup>er</sup> août 2013

Les Commissaires aux Comptes

**SAINT-HONORÉ SEREG**  
Denis VAN STRIEN

**MAZARS**  
Anne VEAUTE

## ■ Table de concordance du rapport financier annuel

N° DE RUBRIQUE (1)	INFORMATIONS	ACTUALISATION Pages
<b>I</b>	<b>RAPPORT FINANCIER ANNUEL</b>	-
I-1	Comptes sociaux annuels	70-87
I-2	Comptes consolidés annuels	90-113
I-3	Rapport de gestion	14-22
I-4	Déclaration des personnes responsables	118
I-5-1	Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux annuels	88
I-5-2	Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes consolidés annuels	114
<b>II</b>	<b>RAPPORTS INCLUS DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL</b>	-
II-1	Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	63
II-2	Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et sur les procédures de contrôle interne	40-55
II-3	Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur le rapport du Président	56
II-4	Descriptif du programme de rachat d'actions propres	64-65

## ■ Table de concordance des documents présentés à l'Assemblée Générale

INFORMATIONS	ACTUALISATION Pages
Mandataires sociaux	6, 40-46
Projets des résolutions	23-28
Rapport du Conseil d'Administration / rapport de gestion	14-22
Comptes sociaux annuels	70-87
Comptes consolidés annuels	90-113
Tableau des résultats des cinq derniers exercices	29
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux annuels	88
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés annuels	114

# Table de concordance de l'Actualisation du Document de Référence

N° DE RUBRIQUE (1)	INFORMATIONS	DDR D.13-0300 Pages	ACTUALISATION D.13-0300-A01 Pages
<b>1</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES</b>	-	-
1.1	Nom et fonction	111	118
1.2	Déclaration	111	118
<b>2</b>	<b>CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>	-	-
2.1	Nom et adresse	7	7
2.2	Démisionnaires	N/A	N/A
<b>3</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES</b>	-	-
3.1	Informations financières historiques	9-10, 25	29
3.2	Informations financières intermédiaires	N/A	N/A
<b>4</b>	<b>FACTEURS DE RISQUE</b>	44-49	50-55
<b>5</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR</b>	-	-
<b>5.1</b>	<b>Histoire et évolution de la Société</b>	-	-
5.1.1	Raison sociale et nom commercial	32	8
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement	32	8
5.1.3	Date de constitution et durée	32	8
5.1.4	Siège social, forme juridique et législation	32	8
5.1.5	Événements importants	64	14, 19-22
<b>5.2</b>	<b>Investissements</b>	-	-
5.2.1	Principaux investissements réalisés	12-15, 62	15-16, 68
5.2.2	Principaux investissements en cours	N/A	68
5.2.3	Principaux investissements envisagés	N/A	68
<b>6</b>	<b>APERÇU DES ACTIVITÉS</b>	-	-
<b>6.1</b>	<b>Principales activités</b>	-	-
6.1.1	Principales activités	8, 18-19	15-16
6.1.2	Nouveaux produits	N/A	N/A
<b>6.2</b>	<b>Principaux marchés</b>	8, 12-15, 18-19	15-16
<b>6.3</b>	<b>Événements exceptionnels</b>	N/A	68
<b>6.4</b>	<b>Dépendance de l'Émetteur</b>	49, 63	55, 69
<b>6.5</b>	<b>Position concurrentielle</b>	8, 12-15, 18-19	N/A
<b>7</b>	<b>ORGANIGRAMME</b>	-	-
7.1	Description du Groupe	32-33	9
7.2	Liste des filiales importantes	25	29
<b>8</b>	<b>PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS</b>	-	-
8.1	Immobilisations corporelles	12-15	15-16
8.2	Questions environnementales	22, 26-29	19, 30-34
<b>9</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b>	-	-
<b>9.1</b>	<b>Situation financière</b>	20	17, 68
<b>9.2</b>	<b>Résultat d'exploitation</b>	-	-
9.2.1	Facteurs importants	18-20	14, 19-22, 68
9.2.2	Changements importants	18-20	14, 19-22, 68
9.2.3	Facteurs ayant une influence sensible	18-20	14, 19-22, 68
<b>10</b>	<b>TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b>	-	-
10.1	Capitaux de l'Émetteur	9, 20-21, 58	17, 64
10.2	Flux de trésorerie	88	96
10.3	Structure de financement	20	17
10.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	63	69
10.5	Sources de financement attendues	N/A	N/A
<b>11</b>	<b>RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES</b>	63	69
<b>12</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES TENDANCES</b>	-	-
12.1	Principales tendances	64	19-22
12.2	Tendances susceptibles d'influer sensiblement	64	19-22
<b>13</b>	<b>PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE</b>	-	-
13.1	Principales hypothèses	N/A	N/A
13.2	Rapport	N/A	N/A
13.3	Base de comparaison	N/A	N/A
13.4	Suivi des prévisions	N/A	N/A
<b>14</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE</b>	-	-
14.1	Mandataires sociaux	6, 34-40	6, 40-46

(1) Annexe I du Règlement CE n° 809/2004 du 29 avril 2004.

N° DE RUBRIQUE (1)	INFORMATIONS	DDR	ACTUALISATION
		D.13-0300 Pages	D.13-0300-A01 Pages
14.2	Conflits d'intérêts	43	49
15	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	-	-
15.1	Rémunération versée	42-43, 51-57	48-49, 57-63
15.2	Avantages provisionnés	42, 51	49, 57
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	-	-
16.1	Expiration du mandat	34-40	40-46
16.2	Contrats de service	73, 95	9, 49, 104
16.3	Comité d'Audit et Comité des Rémunérations	6, 42-43	6, 48-49
16.4	Gouvernement d'entreprise	34-43	40-50
17	SALARIÉS	-	-
17.1	Nombre de salariés	7, 26, 81, 106	7, 30, 86, 113
17.2	Participation et stock-options des mandataires sociaux	21, 51-57	17-18, 57-62
17.3	Participation des salariés	21, 56-57	18, 62-63
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	-	-
18.1	Principaux actionnaires	6, 21, 60	6, 17, 66
18.2	Droits de vote	58-59	65-67
18.3	Contrôle de l'Émetteur	21, 59-60	17, 65-66
18.4	Changement de contrôle	21, 59-60	17, 65-66
19	OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	32-33, 64, 73, 83, 95	9, 16, 19-22, 89, 104
20	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	-	-
20.1	Informations financières historiques <sup>(2)</sup>	67-81, 84-106	70-87, 90-113
20.2	Informations financières pro-forma	N/A	N/A
20.3	États financiers	67-81, 84-106	70-87, 90-113
20.4	Vérifications des informations financières historiques annuelles	-	-
20.4.1	Rapport sur les informations financières historiques	82, 107	88, 114
20.4.2	Autres rapports	50, 83	35, 56, 89
20.4.3	Informations financières non vérifiées	N/A	N/A
20.5	Date des dernières informations financières	67, 84	71, 91
20.6	Informations financières intermédiaires et autres	-	-
20.6.1	Informations financières intermédiaires vérifiées	N/A	N/A
20.6.2	Informations financières intermédiaires du nouvel exercice	N/A	N/A
20.7	Politique de distribution des dividendes	10, 33	11
20.8	Procédures judiciaires ou d'arbitrage	62	68
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	62, 64	68
21	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	-	-
21.1	Capital social	-	-
21.1.1	Montant du capital social	58	64
21.1.2	Titres non représentatifs du capital	58	64
21.1.3	Actions auto-détenues	58-59	64-65
21.1.4	Titres convertibles	58	64
21.1.5	Capital social potentiel	58	64
21.1.6	Capital sous option	58	64
21.1.7	Historique du capital social	58	64
21.2	Acte constitutif et statuts	-	-
21.2.1	Objet social	32	8
21.2.2	Dispositions relatives aux organes d'administration et de direction	34-43	40-49
21.2.3	Droits et restrictions attachés aux actions	58-61	64-67
21.2.4	Droits des actionnaires	58-61	64-67
21.2.5	Assemblées Générales	43, 61	50, 67
21.2.6	Clauses relatives au changement de contrôle	59	65
21.2.7	Franchissements de seuils	59	65
21.2.8	Restrictions aux modifications du capital	60	66
22	CONTRATS IMPORTANTS	49, 64	19-22, 68
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	-	-
23.1	Déclarations d'experts	N/A	35
23.2	Informations provenant de tiers	50, 82-83, 107	35, 56, 88-89, 114
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	32, 63	8, 69
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	15, 25	9, 16, 29

(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 des comptes relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010 figurant aux pages 24 à 31 et 66 à 82 du Document de Référence comprenant le rapport financier annuel de l'exercice 2010 ayant été déposé auprès de l'AMF le 5 avril 2011 sous le numéro D.11-0242.

- Les comptes sociaux et consolidés, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux des comptes relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2011 figurant aux pages 25 à 32 et 63 à 96 du Document de Référence comprenant le rapport financier annuel de l'exercice 2011 ayant été déposé auprès de l'AMF le 11 avril 2012 sous le numéro D.12-0324.

# ■ Attestation de la personne responsable de l'Actualisation du Document de Référence

## Personne responsable du Document de Référence

Sophie BEUVADEN, Présidente du Conseil d'Administration

## Attestation de la personne responsable du Document de Référence

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans la présente actualisation du 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 relatifs à l'exercice clos le 30 juin 2013 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 la présente actualisation du Document de Référence, ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Document de Référence et de ses actualisations.

Les informations financières historiques présentées dans cette actualisation ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux des comptes figurant en page 86 pour les comptes sociaux qui contient une observation et d'un rapport des contrôleurs légaux des comptes figurant en page 112 pour les comptes consolidés qui contient une observation. »

Sophie BEUVADEN

Le 22 octobre 2013



AUTORITÉ  
DES MARCHÉS FINANCIERS

*La présente Actualisation du Document de Référence a été déposée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 22 octobre 2013, conformément à l'article 212-13 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Elle complète le Document de Référence déposé le 5 avril 2013 sous le numéro D.13-0300. Le Document de Référence et la présente Actualisation ne peuvent être utilisés à l'appui d'une opération financière que s'ils sont complétés par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Cette Actualisation du Document de Référence a été établie par l'Émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.*







Foncière de Paris SIIC

---

41- 43, rue Saint-Dominique  
75007 Paris

Tél. : +33(0)1 53 70 77 77

Fax : +33(0)1 53 70 77 78

[www.fonciere-de-paris.fr](http://www.fonciere-de-paris.fr)

---