

FUSION PAR ABSORPTION DE FONCIERE PARIS FRANCE PAR FONCIERE DE PARIS SIIC

Annexe aux rapports du Conseil d'administration de FONCIERE DE PARIS SIIC et du Conseil d'administration de FONCIERE PARIS FRANCE aux assemblées générales extraordinaires respectives desdites sociétés du 20 novembre 2013

FONCIERE DE PARIS SIIC
(Anciennement COFITEM-COFIMUR)
Société anonyme au capital de 64.322.535 euros
Siège social : 41-43, rue Saint-Dominique, 75007 Paris
RCS Paris 331 250 472



Foncière Paris France

Société anonyme au capital de 110.679.100 euros
Siège social : 41-43, rue Saint-Dominique, 75007 Paris
RCS Paris 414 877 118



En application de son règlement général, notamment de l'article 212-34, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur le présent document le numéro d'enregistrement E.13-047 en date du 23 octobre 2013. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le numéro d'enregistrement a été attribué, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, après que l'Autorité des marchés financiers a vérifié que « *le document est complet et compréhensible, et que les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Il atteste que l'information contenue dans ce document correspond aux exigences réglementaires en vue de l'admission ultérieure sur le marché NYSE Euronext Paris des titres, qui sous réserve de l'accord de l'assemblée générale des actionnaires de FONCIERE DE PARIS SIIC et de l'assemblée générale des actionnaires de FONCIERE PARIS FRANCE, seront émis en rémunération des apports.

Le présent Document est mis à la disposition des actionnaires, sans frais, au siège des sociétés FONCIERE DE PARIS SIIC et FONCIERE PARIS FRANCE, ainsi que sur leurs sites internet respectifs (www.cofitem-cofimur.fr et <http://www.sfpif.com>) et sur le site internet de l'AMF (<http://www.amf-france.org>).

Documents incorporés par référence :

Le présent document E (le « Document ») incorpore par référence les documents suivants :

- l'actualisation du document de référence de FONCIERE DE PARIS SIIC numéro D.13-0300, déposée auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») le 22 octobre 2013 sous le numéro D.13-0300-A01 comprenant le rapport financier annuel afférent aux états financiers de FONCIERE DE PARIS SIIC pour l'exercice clôturé de manière anticipée le 30 juin 2013 ;

- le document de référence de FONCIERE DE PARIS SIIC, intitulé « Rapport annuel 2012 », déposé auprès de l'AMF le 5 avril 2013 sous le numéro D.13-0300 ;
- le document de référence de FONCIERE DE PARIS SIIC, intitulé « Rapport annuel 2011 », déposé auprès de l'AMF le 11 avril 2012 sous le numéro D.12-0324 ;
- le document de référence de FONCIERE DE PARIS SIIC, intitulé « Rapport annuel 2010 », déposé auprès de l'AMF le 5 avril 2011 sous le numéro D.11-0242 ;
- le rapport financier semestriel sur les états financiers intermédiaires de FONCIERE PARIS FRANCE pour la période se clôturant le 30 juin 2013, publié sur le site internet de la société le 1^{er} août 2013 ;
- le document de référence de FONCIERE PARIS FRANCE, déposé auprès de l'AMF le 29 avril 2013 sous le numéro D.13-0466 ;
- le document de référence de FONCIERE PARIS FRANCE, déposé auprès de l'AMF le 26 avril 2012 sous le numéro D.12-0433 ;
- le document de référence de FONCIERE PARIS FRANCE, déposé auprès de l'AMF le 12 mai 2011 sous le numéro D.11-0471 ;

RESUME DU DOCUMENT

Avertissement au lecteur

Ce résumé doit être lu comme une introduction au présent Document.

Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen exhaustif du présent Document.

La responsabilité civile est attribuée aux seules personnes ayant présenté le résumé, ou toute traduction de celui-ci, si et seulement si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire lorsqu'il est lu parallèlement aux autres parties du Document ou s'il ne fournit pas, lorsqu'il est lu en parallèle avec les autres parties du Document, les informations clés aidant les investisseurs à se prononcer quant à leur décision d'investir sur les valeurs mobilières faisant l'objet de l'opération.

1. PRESENTATION DES SOCIETES

Société absorbante

FONCIERE DE PARIS SIIC, est une société anonyme à conseil d'administration de droit français au capital de 64.322.535 euros divisé en 4.288.169 actions, d'une valeur nominale de 15 euros chacune, de même catégorie en entièrement libérées.

La société FONCIERE DE PARIS SIIC a en outre émis :

- des obligations pour un montant de 50.000.000 euros portant intérêt au taux de 4,25 % l'an et venant à échéance le 18 juillet 2017. Cette émission a fait l'objet du prospectus visé par l'AMF sous le numéro 12-349 en date du 16 juillet 2012 ;
- des obligations pour un montant de 80.000.000 euros portant intérêt au taux de 4,125 % l'an et venant à échéance le 16 juillet 2019. Cette émission a fait l'objet du prospectus visé par l'AMF sous le numéro 13-337 en date du 9 juillet 2013.

La société FONCIERE DE PARIS SIIC est cotée sur le Compartiment B de NYSE Euronext PARIS sous le code ISIN FR 0000034431.

Le siège social de la société est situé au 43, rue Saint Dominique – 75007 Paris. Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 331 250 472.

FONCIERE DE PARIS SIIC, depuis sa création, a exercé son activité dans l'immobilier. Le crédit-bail a été une activité historique de FONCIERE DE PARIS SIIC de sa création en 1985 jusqu'à début 2013. FONCIERE DE PARIS SIIC a sollicité et obtenu 28 mai 2013 le retrait de son agrément en qualité de société financière, qui lui a été notifié le 18 juin 2013.

Le portefeuille de crédit-bail (0,5 Md€ au 31 décembre 2012) sera géré en extinction. Le cash-flow net provenant de la diminution des en-cours de crédit-bail représentera entre 30 et 55 millions d'euros par an sur les 5 prochaines années : il contribuera à la réduction des besoins de financement de la société et lui permettra de saisir de nouvelles opportunités de développement.

	Grâce aux importants <i>cash flows</i> dégagés par son activité historique de crédit-bail, FONCIERE DE PARIS SIIC a pu constituer depuis plus de 20 ans un patrimoine immobilier de bureaux. Celui-ci est principalement situé dans Paris et sa proche périphérie. Il lui assure des revenus totalement indexés (essentiellement sur l'ICC) et recèle d'importantes plus-values latentes calculées sur la base des expertises immobilières externes conduites annuellement et prises en compte dans le calcul de son ANR (cf. §2.4.1 Eléments d'appréciation de la parité proposée). En complément de ce patrimoine immobilier, la société détient également des participations dans des sociétés foncières cotées. Cette diversification, fondée sur des cycles immobiliers différents, a permis d'asseoir une performance durable et de limiter les risques de concentration. En matière d'investissements immobiliers directs, la société s'engage généralement dans des opérations nécessitant des rénovations lourdes et situées dans des quartiers présentant un bon potentiel de valorisation mais légèrement excentrés par rapport aux quartiers d'affaires traditionnels de Paris ce qui lui permet d'allier un rendement plus élevé et des possibilités de plus-values. FONCIERE DE PARIS SIIC a également constitué depuis 2008 un portefeuille de titres de sociétés immobilières cotées qui renforce sa dimension foncière. Ce portefeuille dégage aujourd'hui une rentabilité sous forme de dividendes qui vient conforter les résultats de la société.
Société absorbée	FONCIERE PARIS FRANCE est une société d'investissements immobiliers, dont l'objet est la détention et la gestion d'un patrimoine d'immeubles tertiaires (bureaux et activités) situés à Paris et en Ile-de-France. Elle a opté pour le régime fiscal des SIIC en 2006. FONCIERE PARIS FRANCE, est une société anonyme à conseil d'administration de droit français au capital de 110.679.100 euros divisé en 2.213.582 actions, d'une valeur nominale de 50 euros chacune, de même catégorie et entièrement libérées. FONCIERE PARIS FRANCE a en outre émis les valeurs mobilières suivantes demeurant en circulation : – 11.366 bons de souscription d'action (BSA), – 909.088 obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA), dont à la date de ce jour 90.909 sont détenues par FONCIERE DE PARIS SIIC. Cette émission a fait l'objet du prospectus visé par l'AMF sous le numéro 10-445 en date du 17 décembre 2010. FONCIERE PARIS FRANCE avait émis une première tranche d'OSRA en 2006, venues à échéance le 30 avril 2013. La société FONCIERE PARIS FRANCE est cotée sur le Compartiment B de NYSE Euronext PARIS sous le code ISIN FR 0010304329. Elle détient à ce jour 92.476 de ses propres actions, soit environ 4,18 % de son capital social. FONCIERE PARIS FRANCE a attribué de 2009 à 2012 des actions gratuites à certains de ses salariés et mandataires sociaux, selon le détail figurant dans le document de référence 2012 (pages 46 à 53) incorporé par référence au présent Document. A cet égard, FONCIERE DE PARIS SIIC reprendra le plan d'actions gratuites en cours chez FONCIERE PARIS FRANCE, les droits des bénéficiaires se reportant sur les actions de FONCIERE DE PARIS SIIC selon la parité d'échange exposée au présent Document. Le siège social de la société est situé au 43, rue Saint-Dominique – 75007 Paris. Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 414 877 118.

Liens en capital	A la date du présent Document, FONCIERE DE PARIS SIIC détient 322.270 actions parmi les 2.213.582 actions composant le capital de la société FONCIERE PARIS FRANCE, soit 14,56 % de son capital. En outre, FONCIERE DE PARIS SIIC appartient à un concert d'actionnaires qui contrôle 53,65% du capital de FONCIERE PARIS FRANCE.		
Dirigeants communs	FONCIERE DE PARIS SIIC est administrateur de FONCIERE PARIS FRANCE.		
	Les sociétés ont en outre un certain nombre de dirigeants en commun :		
		FONCIERE DE PARIS SIIC	FONCIERE PARIS FRANCE
	Madame Sophie Beuvaden	- Présidente du Conseil d'administration	- Administrateur
	Monsieur François Thomazeau	- Administrateur	- Président du Conseil d'administration - Directeur Général
	Monsieur Olivier Riché	- Directeur Général - Représentant de Foncière des 6 ^{ème} et 7 ^{ème} arrondissements de Paris	- Directeur Général délégué - Administrateur
	Monsieur Luc Guinefort	- Administrateur	- Administrateur
	Allianz VIE	- Administrateur	- Administrateur
	Associations mutuelles Le Conservateur	- Administrateur	- Administrateur
	Foncière des 6 ^{ème} et 7 ^{ème} arrondissements de Paris	- Administrateur	- Administrateur
	GMF VIE	- Administrateur	- Administrateur
Facteurs de risques des sociétés	Les risques spécifiques au statut SIIC sont présentés dans le paragraphe afférent au régime fiscal de l'opération et dans le paragraphe de présentation de la société bénéficiaire de l'apport. Pour mémoire, les risques significatifs présentés par FONCIERE DE PARIS SIIC et FONCIERE PARIS FRANCE, tels qu'identifiés par celles-ci, sont exposés au paragraphe « Facteurs de risque et contrôle interne » pages 44 à 49 du Document de référence 2012 de FONCIERE DE PARIS SIIC et page 50 à 55 de son actualisation (incorporés par référence dans le présent Document) et dans le rapport du Président du Conseil d'administration pages 149 à 167 du Document de référence 2012 de FONCIERE PARIS FRANCE (incorporé par référence dans le présent Document). Les principaux risques identifiés et décrits dans ces documents sont les suivants : – risques sur les actifs immobiliers ; – risques locatifs, – risques liés aux crédits-baux, – risques environnementaux, – risques juridiques, – risques de marché (notamment le régime SIIC), – autres risques (clients, fournisseurs, informatique).		

2. PRESENTATION DE L'OPERATION

Motifs et objectifs de la fusion	Cette fusion est envisagée dans le but de permettre à ces deux sociétés d'atteindre les objectifs suivants (exposés au paragraphe 2.1.2.1 du présent Document) : – former une SIIC de bureaux parisiens dont près des deux tiers des actifs sont déjà constitués d'immeubles de bureaux situés à Paris, et près de 90% situés à Paris, Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret, Saint-Denis et Rueil-Malmaison : FONCIERE DE PARIS SIIC poursuivra l'orientation de développement qu'elle a privilégié depuis l'origine à savoir la détention d'immeubles de bureaux situés principalement dans Paris ou dans sa proche périphérie – disposer de moyens nécessaires pour assurer un développement à long terme : FONCIERE DE PARIS SIIC bénéficiera d'une trésorerie significative et de lignes de crédit confirmées non utilisées (205,2 M€ au 30 juin 2013), ainsi que des <i>cash flow</i> du crédit-bail, en maintenant un ratio LTV conforme à la pratique de place généralement admise, compris entre 40% et 50%. – unifier les structures juridiques : FONCIERE DE PARIS SIIC privilégiera les meilleures pratiques de gestion mises en place dans chacune des sociétés – améliorer la liquidité du titre : la capitalisation supérieure du nouvel ensemble est de nature à favoriser la liquidité et l'accroissement du flottant, ainsi que les opérations envisagées postérieurement (remise par PHRV à ses actionnaires de la totalité des actions FONCIERE DE PARIS SIIC qu'elle détiendra, sous forme d'une distribution de dividende en nature et débouclage de la participation croisée avec la FONCIERE DES 6^{EME} ET 7^{EME} ARRONDISSEMENTS DE PARIS). Ce projet présente également l'opportunité de mettre en commun les expériences et compétences des équipes des deux sociétés en vue d'optimiser les synergies et la création de valeur en résultant.
Parité de fusion	La parité d'échange retenue est de 9 actions FONCIERE DE PARIS SIIC pour 7 actions FONCIERE PARIS FRANCE, étant précisé qu'il a été décidé de limiter le nombre d'actions nouvelles à émettre par FONCIERE DE PARIS SIIC à 2.312.784.
L'opération de fusion	FONCIERE DE PARIS SIIC détenant 322.270 actions du capital de FONCIERE PARIS FRANCE et ne pouvant recevoir ses propres actions en échange de ses actions FONCIERE PARIS FRANCE, elle renonce ainsi à émettre les actions qui devraient lui revenir en rémunération de l'apport. En outre, FONCIERE PARIS FRANCE détient 92.476 de ses propres actions qui seront déduites de l'actif net transmis de sorte que l'apport de ces actions ne sera pas rémunéré. L'augmentation de capital à réaliser par FONCIERE DE PARIS SIIC devra donc rémunérer uniquement les actionnaires de FONCIERE PARIS FRANCE autres que FONCIERE DE PARIS SIIC et FONCIERE PARIS FRANCE elle-même. En conséquence, FONCIERE DE PARIS SIIC augmentera son capital d'un montant nominal de 34.691.760 euros par création de 2.312.784 actions nouvelles d'une valeur nominale de 15 euros chacune à attribuer aux actionnaires de FONCIERE PARIS FRANCE (autres que FONCIERE DE PARIS SIIC et FONCIERE PARIS FRANCE elle-même), portant ainsi le capital social de FONCIERE DE PARIS SIIC de 64.322.535 euros à 99.014.295 euros.

	La prime de fusion sur laquelle porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux de FONCIERE DE PARIS SIIC s'élèvera à 249.402.079 euros, correspondant à la différence entre la valeur du patrimoine transmis par FONCIERE PARIS FRANCE, correspondant aux droits des actionnaires de FONCIERE PARIS FRANCE autres que FONCIERE DE PARIS SIIC et FONCIERE PARIS FRANCE elle-même (284.093.839 euros) et la valeur nominale des actions créées à titre d'augmentation de capital par FONCIERE DE PARIS SIIC (34.691.760 euros). Les actions émises porteront jouissance à compter de la réalisation de l'augmentation de capital.
Valeur des apports	L'actif apporté étant évalué à 789.224.564 euros et le passif pris en charge à 444.847.398 euros, il résulte que l'actif net apporté par la société FONCIERE PARIS FRANCE, déduction faite de la valeur nette comptable des 92.476 actions propres détenues par FONCIERE PARIS FRANCE, à savoir 9.386.568 euros, s'établit à un montant de 334.990.598 euros.
Nombre d'actions FONCIERE DE PARIS SIIC à émettre	2.312.784 actions de 15 euros chacune.
Nombre d'OSRA et de BSA à émettre	FONCIERE PARIS FRANCE ayant émis, au profit de ses actionnaires, de certaines personnes ou catégories de personnes, des BSA et des OSRA, et FONCIERE DE PARIS SIIC reprenant du fait de la fusion ici prévue les engagements souscrits par FONCIERE PARIS FRANCE aux termes de ces émissions, il sera substitué à chaque BSA non exercé ou à chaque OSRA non remboursée à la date de réalisation de la fusion, respectivement, un BSA ou une OSRA portant sur les actions FONCIERE DE PARIS SIIC. Cette opération de substitution est effectuée en dispense de prospectus conformément aux dispositions de l'article 212-4 3° du Règlement général de l'AMF. En outre, conformément à l'article L. 228-101 alinéa 2 du code de commerce, le nombre d'actions FONCIERE DE PARIS SIIC auquel donneront droit ces BSA et ces OSRA se substituant aux BSA et OSRA émis par FONCIERE PARIS FRANCE sera corrigé sur la base de la parité retenue pour les actions dans le cadre de la présente fusion. Par exception à ce qui précède, si, à la date de réalisation définitive de la fusion faisant l'objet des présentes, FONCIERE DE PARIS SIIC détient toujours des OSRA émises par FONCIERE PARIS FRANCE, ces OSRA seront purement et simplement annulées par l'effet de la réunion, sur la tête de FONCIERE DE PARIS SIIC, des qualités de créancier et de débiteur. En conséquence, il sera émis par FONCIERE DE PARIS SIIC, sur la base ci-dessus arrêtée, 11.366 BSA et 909.088 OSRA qui seront attribués aux détenteurs de BSA et aux détenteurs d'OSRA de FONCIERE PARIS FRANCE autres que FONCIERE DE PARIS SIIC elle-même.
Montant de l'augmentation de capital	34.691.760 euros soit un capital après augmentation de 99.014.295 euros, divisé en 6.600.953 actions d'une valeur nominale de quinze (15) euros chacune.
Prime de fusion	249.402.079 euros, étant précisé qu'il sera proposé aux actionnaires (i) de procéder à l'imputation de tous frais et droits résultant de la fusion, (ii) de prélever les sommes nécessaires à la dotation de la réserve légale (3.469.176 euros), et (iii) de prélever sur ladite prime la somme nécessaire à la reconstitution chez FONCIERE DE PARIS SIIC des réserves indisponibles comptabilisées chez FONCIERE PARIS FRANCE au 30 juin 2013 (2.175.527 euros).

Boni de fusion	15.984.559 euros, soit la différence entre (i) la valeur d'apport de la fraction de l'actif net de FONCIERE PARIS FRANCE correspondant aux droits de FONCIERE DE PARIS SIIC dans FONCIERE PARIS FRANCE (50.896.759 euros), et (ii) la valeur comptable de la participation (actions) de FONCIERE DE PARIS SIIC dans FONCIERE PARIS FRANCE inscrite dans les comptes de FONCIERE DE PARIS SIIC (34.912.200 euros).
Date de cotation	L'admission aux négociations sur le Compartiment B de NYSE Euronext PARIS des actions nouvelles et des BSA sera demandée dans les meilleurs délais suivant la réalisation de la fusion.
Marché	NYSE Euronext PARIS, Compartiment B.
Date du projet de traité de fusion	Le 12 septembre 2013
Conditions suspensives	La fusion est soumise à la réalisation des conditions suspensives cumulatives suivantes : – approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de FONCIERE PARIS FRANCE de la fusion-absorption de cette société par FONCIERE DE PARIS SIIC dans les conditions prévues par le projet de traité de fusion ; – approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de FONCIERE DE PARIS SIIC de l'absorption de FONCIERE PARIS FRANCE, de l'augmentation de capital corrélative et de l'émission corrélative d'OSRA et de BSA ; La réalisation de ces conditions sera suffisamment établie vis-à-vis de quiconque par la remise d'un extrait certifié conforme du procès-verbal des Assemblées Générales de FONCIERE DE PARIS SIIC et de FONCIERE PARIS FRANCE. Si les conditions visées ci-dessus n'étaient pas réalisées le 31 décembre 2013 au plus tard, le présent Document serait considéré comme nul et non avenue sans qu'il y ait lieu à paiement d'aucune indemnité de part ni d'autre.
Date de réalisation de la fusion	Les Assemblées Générales Extraordinaires de FONCIERE DE PARIS SIIC et de FONCIERE PARIS FRANCE seront appelées à approuver la fusion en date du 20 novembre 2013.
Date d'effet de la fusion	Effet rétroactif comptable et fiscal au 1 ^{er} juillet 2013.
Contrôle de la fusion : commissaires à la fusion	Par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 24 avril 2013, Messieurs Didier Kling et Dominique Ledouble ont été désignés en qualité de Commissaires à la fusion dans le cadre de l'opération de fusion entre les sociétés FONCIERE DE PARIS SIIC et FONCIERE PARIS FRANCE.
Extrait de la conclusion des rapports des commissaires à la fusion	<u>Rapport sur la valeur des apports (projet)</u> <i><u>Conclusion</u> : Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 334 990 598 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société absorbante, majorée de la prime de fusion.</i>

	<i>Le nombre de titres de la société FONCIERE DE PARIS SIIC, mentionné dans le projet de traité de fusion, auquel les titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, émises par la société FPF, peuvent prétendre, n'appelle pas d'observation de notre part.</i> <u>Rapport sur les conditions de la fusion</u> <u>Conclusion</u> : « Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de 9 actions de la société FONCIERE DE PARIS - SIIC pour 7 actions de la société FPF, arrêté par les parties, présente un caractère équitable. »
Calendrier indicatif des principales opérations	23/07/2013 : Date de dépôt du dossier auprès de l'Autorité de la Concurrence 30/07/2013 : Décision du conseil d'administration FONCIERE PARIS FRANCE de signer le projet de traité de fusion 30/07/2013 : Décision du conseil d'administration de FONCIERE DE PARIS SIIC de signer le projet de traité de fusion 10/09/2013 : Réponse favorable de l'Autorité de la Concurrence 12/09/2013 : Signature du projet de traité de fusion 13/09/2013 : Dépôt du projet de traité de fusion au greffe du Tribunal de commerce de Paris 20/09/2013 : Publication au BALO de l'avis de fusion 01/10/2013 : Confirmation par l'AMF qu'il n'y a pas lieu au dépôt d'une offre publique de retrait au titre de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF 04/10/2013 : Dépôt du rapport des commissaires à la fusion sur la valeur des apports au greffe du Tribunal de commerce de Paris 09/10/2013 : Publication au BALO des avis de réunion valant avis de convocation des assemblées générales extraordinaires de FONCIERE DE PARIS SIIC et de FONCIERE PARIS FRANCE appelées à se prononcer sur la fusion 22/10/2013 : Dépôt à l'AMF de l'actualisation du Document de Référence 2012 de FONCIERE DE PARIS SIIC 23/10/2013 : Enregistrement par l'AMF du présent Document 31/10/2013 : Fin du délai d'opposition des créanciers 20/11/2013 : Assemblées générales extraordinaires des actionnaires de FONCIERE DE PARIS SIIC et de FONCIERE PARIS FRANCE approuvant la fusion Postérieurement : Publication de l'avis Euronext relatif à l'admission des actions nouvelles et des BSA FONCIERE DE PARIS SIIC nouvellement émis et à la radiation des titres FONCIERE PARIS FRANCE

3. DONNEES FINANCIERES SELECTIONNEES

- Bilan consolidé pro-forma résumé**

En K€	Bilan consolidé au 30 juin 2013		Retraitements	Bilan consolidé pro forma au 30 juin 2013
	FDP SIIC	FPF		
ACTIF				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	164	1 230		1 394
Immeubles de placement	242 028	729 541	-6 972	964 596
Immobilisations d'exploitation hôtelière	52 124			52 124
Immobilisations de crédit-bail	477 580			477 580
Immobilisations d'exploitation	382	248		630
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	772 114	729 789	-6 972	1 494 931
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	176 548	33 689	-71 813	138 424
AUTRES ACTIFS NON COURANT	17 887	1 541		19 428
TOTAL ACTIF NON COURANT	966 713	766 249	-78 785	1 654 178
IMMEUBLES DESTINES A LA VENTE	1 186	2 730		3 916
STOCK ET EN-COURS	72			72
CREANCES D'EXPLOITATION	11 469	3 238		14 707
CREANCES DIVERSES	13 533	18 400		31 933
TRESORERIE	51 400	80 830		132 230
ACTIF COURANT	77 660	105 198		182 858
TOTAL ACTIF	1 044 373	871 447	-78 785	1 837 036

En K€	Bilan consolidé au 30 juin 2013		Retraitements	Bilan consolidé pro forma au 30 juin 2013
	FDP SIIC	FPF		
PASSIF				
Capital	64 323	110 679	-75 988	99 014
Réserves	222 925	212 418	4 635	439 978
Autres instruments de capitaux propres				
Résultat	6 645	13 209	-7 763	12 090
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	293 892	336 306	-79 117	551 081
OBLIGATIONS REMBOURSABLES EN ACTIONS		99 559		99 559
INTERETS MINORITAIRES	2 000			2 000
DETTES FINANCIERES A PLUS D'UN AN	464 614	363 327		827 941
INSTRUMENTS DE TAUX D'INTERET SWAPS	11 172	3 341		14 513
DETTES DIVERSES	8 538	11 608		20 146
TOTAL PASSIF NON COURANT	780 217	814 141	-79 117	1 515 241

En K€	Bilan consolidé au 30 juin 2013		Retraitements	Bilan consolidé pro forma au 30 juin 2013
	FDP SIIC	FPF		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 366	217	332	2 916
DETTES FINANCIERES A MOINS D'UN AN	227 331	37 850		265 181
DETTES DIVERSES	34 459	19 239		53 698
TOTAL PASSIF COURANT	264 156	57 306	332	321 794
TOTAL PASSIF	1 044 373	871 447	-78 785	1 837 036

• Compte de résultat consolidé pro-forma résumé

En K€	Compte de résultat consolidé au 30 juin 2013		Retraitements	Compte de résultat consolidé pro forma au 30 juin 2013
	FDP SIIC	FPF		
PRODUITS D'EXPLOITATION	43 769	27 863	-476	71 156
Produits sur opérations de location simple	10 423	27 086	-210	37 300
Produits sur opérations de crédit bail	24 658		-	24 658
Produits d'exploitation hôtelière	6 219			6 219
Autres produits	2 469	777	-266	2 980
CHARGES D'EXPLOITATION	35 842	6 939	7 561	50 343
Charges sur immeubles de location simple	5 549	2 696	7 827	16 072
Charges sur opérations de crédit bail	19 630			19 630
Autres charges d'exploitation	4 657			4 657
Charges générales d'exploitation	6 006	4 243	-266	9 983
Résultat opérationnel	7 926	20 924	-8 037	20 814
Résultat de cession d'immeubles de placement	1 480			1 480
Résultat opérationnel après cession	9 406	20 924	-8 037	22 293
Résultat avant impôts	6 336	10 083	-6 972	9 447
RESULTAT NET	7 459	13 209	-7 763	12 905
Dont part minoritaire	814			814
Part du groupe	6 645	13 209	-7 763	12 090

SOMMAIRE

RESUME DU DOCUMENT	3
1 PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT	15
1.1 POUR LA SOCIETE FONCIERE DE PARIS SIIC	15
1.1.1 Responsable du document	15
1.1.2 Attestation du responsable du document	15
1.1.3 Contrôleurs légaux des comptes	16
1.1.3.1 Commissaires aux comptes titulaires	16
1.1.3.2 Commissaires aux comptes suppléants	16
1.1.4 Responsables de l'information financière	16
1.2 POUR LA SOCIETE FONCIERE PARIS FRANCE	16
1.2.1 Responsable du document	16
1.2.2 Attestation du responsable du document	16
1.2.3 Contrôleurs légaux des comptes	17
1.2.3.1 Commissaires aux comptes titulaires	17
1.2.3.2 Commissaires aux comptes suppléants	17
1.2.4 Responsables de l'information financière	18
2 RENSEIGNEMENTS SUR L'OPÉRATION ET SES CONSÉQUENCES	19
2.1 ASPECTS ECONOMIQUES DE L'OPERATION	19
2.1.1 Liens préexistants entre les sociétés en cause	19
2.1.1.1 Liens en capital	19
2.1.1.2 Organigramme	19
2.1.1.3 Cautions	21
2.1.1.4 Administrateurs et dirigeants communs	21
2.1.1.5 Filiales communes	21
2.1.1.6 Accords techniques et commerciaux	21
2.1.2 Motifs et but de l'opération	21
2.1.2.1 Intérêt de l'opération pour FONCIERE DE PARIS SIIC et FONCIERE PARIS FRANCE	21
2.1.2.2 Intérêt de l'opération pour les actionnaires de FONCIERE DE PARIS SIIC et FONCIERE PARIS FRANCE	23
2.2 ASPECTS JURIDIQUES DE L'OPERATION	23
2.2.1 L'opération elle-même	23
2.2.1.1 Date de signature du projet de traité de fusion	23
2.2.1.2 Date d'arrêté des comptes utilisés pour la détermination des valeurs d'apport et la rémunération des apports	23
2.2.1.3 Date de réalisation et conditions suspensives	23
2.2.1.4 Date de réunion des Conseils d'administration ayant approuvé l'opération	24
2.2.1.5 Date de dépôt du projet de traité de fusion	24
2.2.1.6 Régime fiscal de l'opération	24
2.2.2 Contrôle de l'opération	25
2.2.2.1 Date des assemblées générales appelées à approuver l'opération	25
2.2.2.2 Commissaires à la fusion	26
2.2.2.3 Information de l'AMF – Non-lieu à offre publique de retrait	26
2.2.3 Rémunération des apports	26
2.2.3.1 Augmentation de capital	26
2.3 COMPTABILISATION DES APPORTS	29
2.3.1 Désignation et valeur des actifs apportés et des éléments de passif pris en charge	29
2.3.1.1 Actif apporté au 30 juin 2013	29
2.3.1.2 Passif pris en charge au 30 juin 2013	30
2.3.1.3 Actif net apporté au 30 juin 2013	31
2.3.1.4 Engagements hors bilan de FONCIERE PARIS FRANCE au 30 juin 2013	31
2.3.2 Prime de fusion – Boni de fusion	32
2.3.2.1 Calcul et affectation de la prime de fusion	32
2.3.2.2 Boni de fusion	33

2.4 REMUNERATION DES APPORTS	33
2.4.1 Eléments d'appréciation de la parité proposée	34
2.4.1.1 Méthodes retenues	34
2.4.1.2 Méthodes écartées	35
2.4.2 Parité retenue	36
2.5 CONSEQUENCES DE LA FUSION POUR LES SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION....	36
2.5.1 Conséquences pour FONCIERE DE PARIS SIIC et ses actionnaires.....	36
2.5.1.1 Impact de la fusion sur les capitaux propres de FONCIERE DE PARIS SIIC	36
2.5.1.2 Organigramme simplifié et répartition du capital de FONCIERE DE PARIS SIIC avant et après la fusion	36
2.5.1.3 Changement envisagé dans la composition des organes d'administration et de direction	37
2.5.1.4 Évolution de la capitalisation boursière.....	38
2.5.1.5 Impact de la fusion sur le résultat net part du groupe, par action de la société FONCIERE DE PARIS SIIC	39
2.5.1.6 Orientations nouvelles envisagées	39
2.5.1.7 Objectifs à court et moyen termes concernant l'activité et d'éventuelles restructurations, les résultats et la politique de distribution des dividendes	39
2.5.2 Conséquences pour FONCIERE PARIS FRANCE.....	39
3 PRESENTATION DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE DES APPORTS.....	40
3.1 DOCUMENT DE REFERENCE 2012 – RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2013.....	40
3.2 FACTEURS DE RISQUES.....	40
3.2.1 Facteurs de risques liés à FONCIERE DE PARIS SIIC et à son activité.....	40
3.2.2 Facteurs de risques liés à l'opération	41
3.3 DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET.....	42
3.4 CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT.....	42
3.5 INTERETS DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A LA FUSION	43
3.6 DEPENSES LIEES A LA FUSION	43
3.7 DILUTION.....	43
3.7.1 Incidence de la fusion sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe pour le titulaire d'une action FONCIERE DE PARIS SIIC préalablement à celle-ci	43
3.7.2 Incidence de la fusion sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital de FONCIERE DE PARIS SIIC préalablement à celle-ci.....	44
3.8 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ET EVENEMENTS RECENTS.....	44
4 INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA.....	45
4.1 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA.....	45
4.2 INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA 2013.....	46
4.2.1 Bilan consolidé pro forma	46
4.2.2 Compte de résultat consolidé pro forma.....	48
4.2.3 Hypothèses retenues pour l'élaboration des informations financières pro forma 2013	50
5 PRESENTATION DE LA SOCIETE APORTEUSE ET DES ACTIFS APPORTES	54
5.1 DOCUMENT DE REFERENCE 2012 – RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2013.....	54
5.2 RENSEIGNEMENTS GENERAUX.....	54
5.2.1 Dénomination, siège social.....	54
5.2.2 Date de constitution et durée.....	54
5.2.3 Forme juridique et législation applicable	54
5.2.4 Objet social	54
5.2.5 Lieu et numéro d'immatriculation – Code NAF	54
5.2.6 Direction.....	55
5.2.7 Commissaires aux comptes	55

5.2.8	Conventions particulières.....	55
5.2.9	Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société.....	55
5.3	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL.....	55
5.3.1	Montant du capital souscrit, nombre et catégories d'instruments financiers qui le constituent avec mention de leurs principales caractéristiques.....	55
5.3.2	Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital.....	55
5.3.3	Répartition du capital et des droits de vote	56
5.4	RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE APPORTEUSE	57
5.5	RENSEIGNEMENTS FINANCIERS.....	57
5.6	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EVOLUTION RECENTE DE LA SOCIETE.....	58
6	TABLE DE CONCORDANCE DES INFORMATIONS INCORPOREES PAR REFERENCE RELATIVES A LA SOCIETE BENEFICIAIRE DES APPORTS	59

1	PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT
----------	---

1.1 POUR LA SOCIETE FONCIERE DE PARIS SIIC

1.1.1 Responsable du document

Monsieur Olivier RICHE, Directeur général de FONCIERE DE PARIS SIIC

1.1.2 Attestation du responsable du document

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document et concernant FONCIERE DE PARIS SIIC sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

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 données dans le présent document et concernant FONCIERE DE PARIS SIIC ainsi qu'à la lecture d'ensemble du présent document. Cette lettre de fin de travaux ne contient pas d'observation.

Les informations financières pro-forma présentées dans le présent Document ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux des comptes figurant en page 45 du présent Document.

Les informations financières historiques de l'exercice clos par anticipation au 30 juin 2013 présentées dans l'actualisation du Document de référence 2012 déposée à l'AMF le 22 octobre 2013 sous le numéro D.13-0300-A01, incorporée par référence dans le présent Document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux des comptes figurant en pages 88 et 114 de l'actualisation du Document de référence 2012. Ces rapports contiennent une observation.

Les informations financières historiques présentées dans le Document de référence 2012 déposé à l'AMF le 5 avril 2013 sous le numéro D.13-0300 relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, incorporé par référence dans le présent Document, ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux des comptes figurant en pages 82 et 107 du Document de référence 2012. Le rapport sur les comptes consolidés figurant en page 107 de ce document contient une observation.

Les informations financières historiques présentées dans le Document de référence 2011 déposé à l'AMF le 11 avril 2012 sous le numéro D.12-0324 relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, incorporé par référence dans le présent Document, ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux des comptes figurant en pages 64 et 65 du Document de référence 2011.

Les informations financières historiques présentées dans le Document de référence déposé à l'AMF le 5 avril 2011 sous le numéro D.11-0242 relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, incorporé par référence dans le présent Document, ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux des comptes dont le rapport général figurant en page 62 et 63. Le rapport général figurant en page 62 contient une observation. »

Paris le 23 octobre 2013

Olivier RICHE

Directeur général.

1.1.3 Contrôleurs légaux des comptes

1.1.3.1 Commissaires aux comptes titulaires

SAINT-HONORÉ SEREG (322 452 061 RCS Paris) Titulaire, représenté par Denis VAN STRIEN
140, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 PARIS
Date de premier mandat : 14 mai 1997
Date de renouvellement de mandat : 31 mars 2009
Date d'expiration du mandat : mandat expirant à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

MAZARS (784 824 153 RCS Nanterre) Titulaire représenté par Anne VEAUTE
61, rue Henri Regnault, 92400 COURBEVOIE
Date de premier mandat : 31 mars 2009
Date de début de mandat : 31 mars 2009
Date d'expiration du mandat : mandat expirant à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

1.1.3.2 Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur Franck BOYER
107, rue de Reuilly, 75012 PARIS
Date de premier mandat : 31 mars 2009
Date de début de mandat : 31 mars 2009
Date d'expiration du mandat : mandat expirant à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

TUILLET AUDIT (343 541 231 RCS Paris)
160, Bd Haussmann, 75008 PARIS
Date de premier mandat : 22 avril 2003
Date de début de mandat : 31 mars 2009
Date d'expiration du mandat : mandat expirant à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

1.1.4 Responsables de l'information financière

Monsieur Olivier RICHE / Madame Séverine FARJON - 01 53 70 77 77

1.2 POUR LA SOCIETE FONCIERE PARIS FRANCE

1.2.1 Responsable du document

Monsieur François THOMAZEAU, Président et Directeur général de FONCIERE PARIS FRANCE

1.2.2 Attestation du responsable du document

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document et concernant FONCIERE PARIS FRANCE sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

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 données dans le présent document et concernant FONCIERE PARIS FRANCE ainsi qu'à la lecture d'ensemble du présent document. Cette lettre de fin de travaux ne contient pas d'observation.

Les comptes semestriels consolidés condensés au 30 juin 2013 présentés dans le rapport financier semestriel incorporé par référence dans le présent Document ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux des comptes figurant en page 32 du rapport financier semestriel.

Les informations financières historiques présentées dans le Document de référence 2012 déposé à l'AMF le 29 avril 2013 sous le numéro D.13-0466 relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, incorporé par référence dans le présent Document, ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux des comptes figurant en pages 109 et 110 du Document de référence 2012. Le rapport général figurant en page 110 de ce document contient une observation.

Les informations financières historiques présentées dans le Document de référence 2011 déposé à l'AMF le 26 avril 2012 sous le numéro D.12-0433 relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, incorporé par référence dans le présent Document, ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux des comptes figurant en pages 194 et 197 du Document de référence 2011.

Les informations financières historiques présentées dans le Document de référence 2010 déposé à l'AMF le 12 mai 2011 sous le numéro D.11-0471 relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, incorporé par référence dans le présent Document, ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux des comptes figurant en pages 177 et 179 du Document de référence 2010. Le rapport sur les comptes consolidés figurant en page 180 de ce document contient une observation. »

Paris le 23 octobre 2013

François THOMAZEAU

Président-Directeur général

1.2.3 Contrôleurs légaux des comptes

1.2.3.1 Commissaires aux comptes titulaires

DELOITTE & ASSOCIES (572 028 041 RCS Nanterre) 185, avenue Charles de Gaulle, 92524 NEUILLY SUR SEINE	Titulaire représenté par Laure SILVESTRE-SIAZ
Date de premier mandat :	17 mars 2009
Date de début de mandat :	17 mars 2009
Date d'expiration du mandat :	mandat expirant à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

MAZARS (784 824 153 RCS Nanterre) 61, rue Henri Regnault, 92400 COURBEVOIE	Titulaire représenté par Anne VEAUTE
Date de premier mandat :	28 octobre 2005
Date de début de mandat :	16 mars 2010
Date d'expiration du mandat :	mandat expirant à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

1.2.3.2 Commissaires aux comptes suppléants

BEAS (315 172 445 RCS Nanterre) 7-9, Villa Houssay, 92524 NEUILLY-SUR-SEINE	Suppléant représenté par Pascal PINCEMIN
Date de premier mandat :	17 mars 2009
Date de début de mandat :	17 mars 2009
Date d'expiration du mandat :	mandat expirant à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Monsieur Guillaume POTEL

61, rue Henri Regnault, 92400 COURBEVOIE

Date de premier mandat : 28 octobre 2005

Date de début de mandat : 16 mars 2010

Date d'expiration du mandat : mandat expirant à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

1.2.4 Responsables de l'information financière

Monsieur François THOMAZEAU / Madame Séverine FARJON - 01 53 70 77 77

2 RENSEIGNEMENTS SUR L'OPÉRATION ET SES CONSÉQUENCES

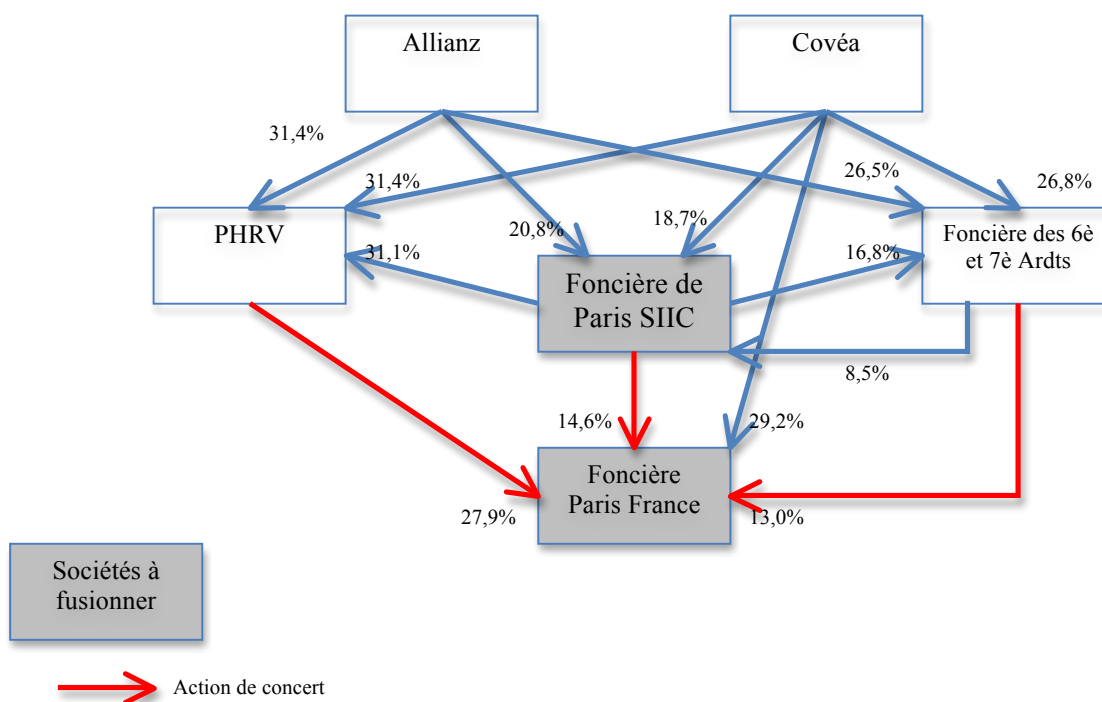
2.1 ASPECTS ECONOMIQUES DE L'OPERATION

2.1.1 Liens préexistants entre les sociétés en cause

2.1.1.1 Liens en capital

A la date du présent Document, FONCIERE DE PARIS SIIC détient 322.270 actions de FONCIERE PARIS FRANCE, représentant 14,56% du capital social de FONCIERE PARIS FRANCE. En outre, FONCIERE DE PARIS SIIC appartient à un concert d'actionnaires qui détient 55,42% du capital de FONCIERE PARIS FRANCE.

2.1.1.2 Organigramme



Les deux sociétés ont un actionnariat direct et indirect partiellement commun, notamment constitué de : COVEA, ALLIANZ et LES ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR.

FONCIERE DE PARIS SIIC fait partie d'un ensemble de sociétés à vocation de financement et d'investissement immobiliers qui comprend PARIS HOTELS ROISSY VAUGIRARD (PHRV).

A l'exception de la convention de refacturation rappelée ci-après, les entités n'ont pas d'autre relation entre elles que l'actionnariat en partie commun constitué notamment de compagnies d'assurances présentes dans le capital de ces sociétés depuis leur origine 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.

Lors du renouvellement des mandataires sociaux de FONCIERE PARIS FRANCE au cours de l'Assemblée Générale du 28 mars 2012, les Conseils d'Administration de FONCIERE PARIS FRANCE, FONCIERE DE PARIS SIIC, FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et PHRV ont approuvé la mise en place à effet du 1^{er} avril 2012 d'une convention prévoyant la refacturation à FONCIERE PARIS FRANCE, à hauteur de 25%, du salaire qui demeure versé par leur société d'origine aux Directeurs Généraux Délégués de FONCIERE PARIS FRANCE nouvellement nommés le 28 mars 2012, ainsi qu'à trois salariés. Au titre du 1^{er} semestre 2013, cette refacturation à FONCIERE PARIS FRANCE s'est élevée globalement à 0,4 M€.

En outre, FONCIERE DE PARIS SIIC détenait 31,1 % du capital de PHRV au 30 juin 2013, qu'elle consolide par mise en équivalence.

A la suite de l'OPA sur FONCIERE PARIS FRANCE réussie par PHRV, le concert formé par FONCIERE DE PARIS SIIC avec PHRV, rejoint par la FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), détient désormais 55,4% du capital de cette foncière. Cette opération a conduit FONCIERE DE PARIS SIIC à faire entrer FONCIERE PARIS FRANCE dans son périmètre de consolidation par mise en équivalence.

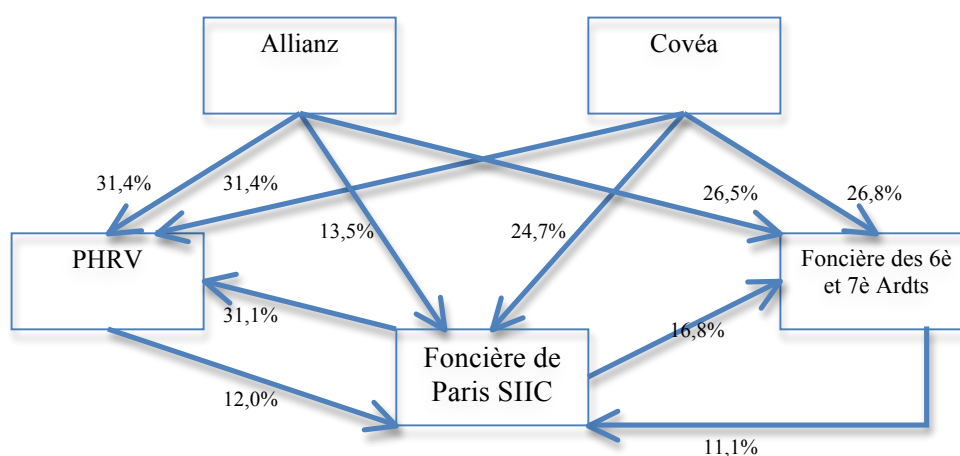
Actionnaires communs au 1^{er} juillet 2013 :

Sociétés au sein desquelles les participations sont détenues	PHRV	FONCIERE DE PARIS SIIC	Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC)	FONCIERE PARIS FRANCE
Sociétés actionnaires				
ALLIANZ	31,4 %	20,8 %	26,5 %	-
COVEA	31,4 %	18,7 %	26,8 %	29,2 %
FONCIERE DE PARIS SIIC	31,1 %		16,8 %	14,6 %
PHRV		-	0,7*	27,9 %
FONCIERE DES 6 ^{ème} ET 7 ^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	-	8,5 %		13,0 %

* Par un communiqué de presse du 1^{er} juillet 2013, PHRV a annoncé la cession de la quasi-totalité de sa participation au capital de FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS, laquelle s'élevait auparavant à 26,31%.

L'ensemble encadré représente le concert d'actionnaires existant entre FONCIERE DE PARIS SIIC, PHRV et FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS.

A l'issue de la fusion, l'organigramme sera modifié comme suit :



FONCIERE DE PARIS SIIC s'engage à régulariser sa participation croisée avec la FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) postérieurement à la fusion, dans le délai de 12 mois prévu par la loi.

La participation croisée avec PHRV disparaîtra du fait de l'engagement de la société PHRV de distribuer à ses propres actionnaires la totalité des titres FONCIERE DE PARIS SIIC (actions et OSRA) qu'elle recevra en échange des titres FONCIERE PARIS FRANCE (actions et OSRA) qu'elle détient actuellement (cf. communiqué PHRV du 1^{er} juillet 2013).

Le mode de financement du nouveau groupe est présenté au paragraphe 2.1.2.1.

2.1.1.3 Cautions

Néant.

2.1.1.4 Administrateurs et dirigeants communs

FONCIERE DE PARIS SIIC est administrateur de FONCIERE PARIS FRANCE.

Les sociétés ont en outre un certain nombre de dirigeants en commun :

	FONCIERE DE PARIS SIIC	FONCIERE PARIS FRANCE
Madame Sophie BEUVADEN	- Présidente du Conseil d'administration	- Administrateur
Monsieur François THOMAZEAU	- Administrateur	- Président du Conseil d'administration - Directeur Général
Monsieur Olivier RICHE	- Directeur Général - Représentant de Foncière des 6 ^{ème} et 7 ^{ème} arrondissements de Paris	- Directeur Général délégué - Administrateur
Monsieur Luc GUINEFORT	- Administrateur	- Administrateur
Allianz VIE	- Administrateur	- Administrateur
Associations mutuelles Le Conservateur	- Administrateur	- Administrateur
Foncière des 6 ^{ème} et 7 ^{ème} arrondissements de Paris	- Administrateur	- Administrateur
GMF VIE	- Administrateur	- Administrateur

2.1.1.5 Filiales communes

Néant.

2.1.1.6 Accords techniques et commerciaux

S'agissant des refacturations intra-groupe, voir paragraphe 2.1.1.2.

2.1.2 Motifs et but de l'opération

2.1.2.1 Intérêt de l'opération pour FONCIERE DE PARIS SIIC et FONCIERE PARIS FRANCE

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

- former une SIIC de bureaux parisiens dont près des deux tiers des actifs est déjà constitué d'immeubles de bureaux situés à Paris, et près de 90% situés à Paris, Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret, Saint-Denis et Rueil-Malmaison. FONCIERE DE PARIS SIIC poursuivra l'orientation de développement qu'elle a privilégié depuis l'origine à savoir la détention d'immeubles de bureaux situés principalement dans Paris ou dans sa proche périphérie ; les immeubles situés dans la deuxième couronne ou en province pourront être arbitrés en fonction des opportunités de marché.

- disposer de moyens nécessaires pour assurer un développement à long terme : le bilan du nouvel ensemble sera à 95% entièrement libre de tout engagement. FONCIERE 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 de FONCIERE DE PARIS SIIC est inférieur à celui de FONCIERE PARIS FRANCE. Avec une trésorerie significative et des 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. Les sources de financement de FONCIERE PARIS FRANCE qui sont par ailleurs plus longues que celles de FONCIERE DE PARIS SIIC contribueront à l'allongement de la durée moyenne de la dette. Egalement, l'émission obligataire de FONCIERE DE PARIS SIIC du 16 juillet 2013 contribue d'ores et déjà à allonger la durée du passif du nouvel ensemble. Dans son développement, FONCIERE DE PARIS SIIC pourra réemployer les *cash flow* du crédit-bail dont les produits contribueront favorablement à la réduction de ses besoins de financement et lui permettront de saisir de nouvelles opportunités de développement. FONCIERE DE PARIS SIIC maintiendra un ratio LTV conforme à la pratique de place généralement admise en fonction de la maturité des cycles immobiliers, compris entre 40% et 50%.
- unifier les structures juridiques : pour les équipes, la fusion représente une opportunité de mettre en commun leurs expériences et leurs compétences de la gestion d'un patrimoine immobilier professionnel dont bénéficiera FONCIERE DE PARIS SIIC en privilégiant les meilleures pratiques mises en place dans chacune des sociétés. La simplification de l'organisation et la mise en commun des moyens des deux entités permettront de réaliser des synergies et de favoriser la création de valeur pour l'actionnaire afin d'assurer la poursuite de la croissance régulière du dividende.
- améliorer la liquidité du titre : la comparaison du nombre de titres composant le flottant de chacune des deux sociétés montre que les actionnaires de FONCIERE PARIS FRANCE vont bénéficier d'une amélioration de la liquidité de leur participation à la suite de la fusion, liquidité qui avait disparu du marché du titre FONCIERE PARIS FRANCE du fait du succès rencontré par l'offre publique d'achat intervenue début 2012, le flottant et le marché des actions FONCIERE PARIS FRANCE se trouvant dès lors fortement réduits. Les opérations envisagées postérieurement à la fusion seront également de nature à favoriser l'accroissement du flottant. Dans un communiqué publié le 1^{er} juillet 2013, PHRV a annoncé qu'elle procédera à l'issue de la fusion, à la remise à ses actionnaires de la totalité des actions FONCIERE DE PARIS SIIC qu'elle détiendra, sous forme d'une distribution de dividende payé en nature. Egalement, si les modalités de débouclage de la participation croisée avec la FONCIERE DES 6^{EME} ET 7^{EME} ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) résultant de cette opération n'ont pas encore été décidées par les Conseils d'Administration des deux sociétés, la cession par la FONCIERE DES 6^{EME} ET 7^{EME} ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) de tout ou partie de sa participation dans FONCIERE DE PARIS SIIC pourrait conduire à un élargissement du flottant, dont l'évolution avant et après la fusion est présentée au paragraphe 2.5.1.2.

S'agissant de la stratégie du groupe issu de la fusion, les orientations de développement de l'activité feront l'objet d'arbitrages par les organes d'administration de la société, renouvelés postérieurement à la fusion. Conformément à l'objectif premier de la fusion qui est de former une SIIC de bureaux parisiens, FONCIERE DE PARIS SIIC poursuivra la stratégie qui est également celle adoptée par FONCIERE PARIS FRANCE depuis l'OPA de PHRV en 2012, à savoir le développement d'un patrimoine constitué essentiellement d'actifs tertiaires (bureaux, locaux d'activités, locaux commerciaux) situés à Paris et en région parisienne, afin de permettre la valorisation de l'action et le versement d'un dividende régulier. Le développement de ce patrimoine privilégiera la conservation des immeubles situés dans Paris et l'arbitrage des immeubles situés en deuxième couronne. Ces cessions et les nouvelles acquisitions resteront essentiellement opportunistes. Les moyens financiers dont disposera le nouvel ensemble lui permettront de saisir les opportunités qui pourront se présenter sur le marché. Néanmoins, pour conserver la flexibilité de ses décisions, la société n'envisage pas de s'imposer des objectifs chiffrés d'acquisition ou de cession d'immeubles.

2.1.2.2 Intérêt de l'opération pour les actionnaires de FONCIERE DE PARIS SIIC et FONCIERE PARIS FRANCE

La fusion et l'augmentation de capital qui en résulte permettront aux actionnaires de cette foncière de plus grande taille de bénéficier d'une meilleure liquidité et une plus grande visibilité sur les marchés boursiers.

2.2 ASPECTS JURIDIQUES DE L'OPERATION

2.2.1 L'opération elle-même

2.2.1.1 Date de signature du projet de traité de fusion

Le projet de traité de fusion a été signé le 12 septembre 2013.

2.2.1.2 Date d'arrêté des comptes utilisés pour la détermination des valeurs d'apport et la rémunération des apports

Suite à une clôture anticipée de son exercice social, FONCIERE DE PARIS SIIC a arrêté ses derniers comptes annuels le 30 juin 2013, qui ont été certifiés sans réserve par les commissaires aux comptes.

FONCIERE PARIS FRANCE a arrêté ses derniers comptes annuels le 31 décembre 2012. Elle a en outre arrêté des comptes semestriels consolidés au 30 juin 2013 selon les mêmes méthodes et la même présentation que le dernier bilan annuel, qui a fait l'objet d'une revue limitée par les commissaires aux comptes de FONCIERE PARIS FRANCE et ont été intégrés au Rapport financier semestriel de FONCIERE PARIS FRANCE et mis à disposition à son siège social.

C'est sur la base des documents comptables arrêtés au 30 juin 2013 qu'ont été établies les conditions des opérations de fusion.

2.2.1.3 Date de réalisation et conditions suspensives

Conformément aux dispositions de l'article L.236-4 du Code de commerce, il est prévu que la fusion aura, d'un point de vue comptable et fiscal, un effet rétroactif au 1er juillet 2013, premier jour de l'exercice social de FONCIERE DE PARIS SIIC en cours à la date de réalisation de la fusion.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.236-1 du Code de commerce, les opérations réalisées par la FONCIERE PARIS FRANCE à compter du 1er juillet 2013 et jusqu'à la date de réalisation de la fusion seront considérées de plein droit comme étant faites pour le compte de FONCIERE DE PARIS SIIC qui supportera exclusivement les résultats actifs ou passifs de l'exploitation des biens à elle transmis.

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, FONCIERE PARIS FRANCE transmettra à FONCIERE DE PARIS SIIC tous les éléments composant son patrimoine dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation de la fusion.

Indépendamment de son effet rétroactif comptable et fiscal au 1er juillet 2013, la présente fusion sera définitivement réalisée sous réserve de la réalisation cumulative des conditions suspensives suivantes :

- approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de FONCIERE PARIS FRANCE de la fusion-absorption de cette société par FONCIERE DE PARIS SIIC dans les conditions prévues par le projet de traité de fusion ;
- approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de FONCIERE DE PARIS SIIC de l'absorption de FONCIERE PARIS FRANCE, de l'augmentation de capital corrélative et de l'émission corrélative d'OSRA.

La réalisation de ces conditions sera suffisamment établie vis-à-vis de quiconque par la remise d'un extrait certifié conforme du procès-verbal des Assemblées Générales de FONCIERE DE PARIS SIIC et de FONCIERE PARIS FRANCE.

Si les conditions visées ci-dessus n'étaient pas réalisées le 31 décembre 2013 au plus tard, le présent Document serait considéré comme nul et non avenu sans qu'il y ait lieu à paiement d'aucune indemnité de part ni d'autre.

2.2.1.4 Date de réunion des Conseils d'administration ayant approuvé l'opération

Le projet de traité de fusion a été examiné et approuvé par le Conseil d'administration de FONCIERE DE PARIS SIIC lors de sa réunion du 30 juillet 2013.

Le projet de traité de fusion a été examiné et approuvé par le Conseil d'administration de FONCIERE PARIS FRANCE lors de sa réunion du 30 juillet 2013.

2.2.1.5 Date de dépôt du projet de traité de fusion

Le projet de traité de fusion a fait l'objet d'un dépôt au greffe du Tribunal de commerce de Paris le 13 septembre 2013.

2.2.1.6 Régime fiscal de l'opération

En matière de droits d'enregistrement, la fusion est placée sous les dispositions de l'article 816 du Code général des impôts et donnera lieu au paiement d'un droit fixe de 500 euros.

En matière d'impôt sur les sociétés, la fusion a un effet rétroactif au 1er juillet 2013, et FONCIERE PARIS FRANCE et FONCIERE DE PARIS SIIC ont opté pour le régime fiscal de faveur prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts, qui permet notamment de placer en sursis d'imposition les plus-values sur les actifs apportés. Les engagements requis par le texte légal pour le bénéfice de ce régime ont été pris par FONCIERE DE PARIS SIIC dans le traité de fusion.

Par ailleurs, à la date de la fusion, FONCIERE PARIS FRANCE et FONCIERE DE PARIS SIIC seront toutes les deux placées sous le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) prévu à l'article 208 C du Code Général des Impôts. Ce régime prévoit une exonération d'impôt sur les sociétés pour certains revenus, qui est subordonnée à des obligations de distribution de ces revenus. Dans ce cadre particulier, il est prévu dans le traité de fusion que FONCIERE DE PARIS SIIC se substitue à FONCIERE PARIS FRANCE pour les obligations de distribution que celle-ci n'aura pas encore satisfaites à la date de la fusion.

Pour les détenteurs de valeurs mobilières émises par FONCIERE PARIS FRANCE, les conséquences de la fusion dépendront de la nature des droits détenus, du statut fiscal du détenteur et de son lieu de résidence fiscale. Il appartient à chaque détenteur de s'informer auprès de son conseiller fiscal sur sa situation et les options qui lui sont ouvertes, afin de se conformer à la législation fiscale qui lui est applicable.

La principale conséquence de la fusion, pour les actionnaires de FONCIERE PARIS FRANCE, est l'échange d'actions FONCIERE PARIS FRANCE contre des actions FONCIERE DE PARIS SIIC, qui dans les cas les plus fréquents est traité de la façon suivante :

- pour les entreprises assujetties à l'impôt sur les sociétés, la plus-value susceptible d'être constatée à l'occasion de cet échange peut bénéficier, sur option, d'un sursis d'imposition (article 38, 7 bis du Code Général des Impôts) ;

- pour les actionnaires particuliers, la plus-value d'échange est automatiquement placée en sursis d'imposition (article 150-0 B du Code Général des Impôts), étant précisé qu'eu égard au régime SIIC de FONCIERE DE PARIS SIIC, les actionnaires particuliers qui détiennent valablement des titres FONCIERE PARIS FRANCE dans un PEA ne pourront placer les titres FONCIERE DE PARIS SIIC reçus en échange dans le PEA sans entraîner la clôture de celui-ci ; pour éviter cette conséquence, ils devront, dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de l'échange, inscrire les titres FONCIERE DE PARIS SIIC reçus en échange sur un compte-titres ordinaire et effectuer sur le PEA un versement en numéraire d'un montant égal à la valeur des titres FONCIERE DE PARIS SIIC reçus, appréciée à la date de l'échange (tolérance administrative énoncée au BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20-20120912, § n°340).

De manière générale, les informations contenues dans le présent Document E ne constituent qu'un résumé des incidences fiscales pour les sociétés parties à la fusion et pour les investisseurs, en l'état actuel de la législation et de la réglementation fiscale française en vigueur. Les investisseurs sont par conséquent invités à consulter leur conseiller fiscal à propos des dispositions applicables à leur situation et des conséquences fiscales de la fusion dans leur cas particulier.

2.2.2 Contrôle de l'opération

2.2.2.1 Date des assemblées générales appelées à approuver l'opération

L'assemblée générale mixte de FONCIERE DE PARIS SIIC appelée à approuver l'opération sera convoquée en vue de se tenir le 20 novembre 2013. Cette assemblée générale sera notamment appelée à statuer sur les points suivants :

- Approbation de la fusion-absorption de la société FONCIERE PARIS FRANCE par la Société ;
- Augmentation de capital de la Société en rémunération de la fusion susvisée – Emission d'OSRA et de BSA ;
- Approbation du montant et de l'affectation de la prime de fusion ;
- Constatation de la réalisation des conditions suspensives à la réalisation définitive de la fusion susvisée ;
- Changement du mode de direction et d'administration de la Société et adoption de la formule à directoire et conseil de surveillance ;
- Refonte globale des statuts ;
- Pouvoirs au Président du Directoire ;
- Nomination des membres du Conseil de Surveillance ;
- Jetons de présence des membres du Conseil de Surveillance ;
- Pouvoirs pour formalités.

L'assemblée générale extraordinaire de FONCIERE PARIS FRANCE appelée à approuver l'opération sera convoquée en vue de se tenir le 20 novembre 2013. Cette assemblée générale sera appelée à statuer sur les points suivants :

- Approbation de la fusion absorption de la Société par la société FONCIERE DE PARIS SIIC ;
- Dissolution sans liquidation de la Société ;
- Pouvoirs pour formalités.

2.2.2.2 Commissaires à la fusion

Statuant sur requête conjointe des sociétés FONCIERE DE PARIS SIIC et FONCIERE PARIS FRANCE, Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris a, par ordonnance en date du 24 avril 2013, désigné en qualité de co-commissaires à la fusion :

- Monsieur Didier KLING, 41, avenue de Friedland – 75008 Paris ; et
- Monsieur Dominique LEDOUBLE, 15, rue d’Astorg – 75008 Paris.

Aucune incompatibilité n'a été relevée concernant les nominations de Messieurs KLING et LEDOUBLE pour l'exécution de la mission de commissaires à la fusion, objet du présent Document.

Leurs rapports en date du 20 septembre 2013 qui sont annexés au présent Document (**Annexes 1 et 2**) sont mis à la disposition des actionnaires au siège social des sociétés FONCIERE DE PARIS SIIC et FONCIERE PARIS FRANCE conformément à la réglementation en vigueur.

Le rapport des commissaires à la fusion relatif à la valeur des apports sera déposé au Greffe du Tribunal de commerce de Paris, conformément à la réglementation en vigueur.

2.2.2.3 Information de l'AMF – Non-lieu à offre publique de retrait

En application de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF, celle-ci a été informée du projet de fusion-absorption de FONCIERE PARIS FRANCE par FONCIERE DE PARIS SIIC.

Par décision en date du 1^{er} octobre 2013 portant le numéro 213C1472, l'AMF a décidé que l'opération ne nécessiterait pas la mise en œuvre d'une offre publique de retrait en application de l'article 236-6 de son Règlement Général.

2.2.3 Rémunération des apports

2.2.3.1 Augmentation de capital

Valeur nominale des actions

Le capital de FONCIERE DE PARIS SIIC préalablement à la fusion est de 64.322.535 euros divisé en 4.288.169 actions, d'une valeur nominale de 15 euros chacune.

Nombre d'actions, de BSA et d'OSRA à créer

FONCIERE DE PARIS SIIC détenant 322.270 actions du capital de FONCIERE PARIS FRANCE (auxquelles viennent s'ajouter les 92.476 actions FONCIERE PARIS FRANCE auto-détenues par FONCIERE PARIS FRANCE) et ne pouvant recevoir ses propres actions en échange (i) des 322.270 actions FONCIERE PARIS FRANCE qu'elle détient et (ii) des 92.476 actions FONCIERE PARIS FRANCE qu'elle sera amenée à détenir à l'issue de la réalisation de la fusion, elle renonce ainsi à émettre les actions qui devraient lui revenir en rémunération de l'apport.

L'augmentation de capital à réaliser par FONCIERE DE PARIS SIIC devra donc rémunérer uniquement les actionnaires de FONCIERE PARIS FRANCE autres que FONCIERE DE PARIS SIIC et FONCIERE PARIS FRANCE.

Le rapport d'échange arrêté ci-après devrait, en principe, conduire FONCIERE DE PARIS SIIC à émettre 2.312.789 actions nouvelles. Toutefois, de convention expresse, les mandataires de chacune des sociétés intéressées décident, à titre de simplification, de limiter le nombre d'actions nouvelles à émettre par FONCIERE DE PARIS SIIC au multiple de neuf (9) immédiatement inférieur, soit 2.312.784, étant précisé que les cinq (5) actions non émises par FONCIERE DE PARIS SIIC seront imputées sur le nombre d'actions revenant à la société PHRV, qui a indiqué, préalablement aux présentes, consentir à cette imputation.

Compte tenu de ce qui précède, il sera attribué aux actionnaires de FONCIERE PARIS FRANCE autres que FONCIERE DE PARIS SIIC et FONCIERE PARIS FRANCE, en rémunération de l'apport-fusion de FONCIERE PARIS FRANCE, 2.312.784 actions FONCIERE DE PARIS SIIC, à émettre par cette dernière à titre d'augmentation de son capital social à concurrence de 34.691.760 euros pour le porter de 64.322.535 euros à 99.014.295 euros.

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

FONCIERE PARIS FRANCE ayant émis, au profit de ses actionnaires, de certaines personnes ou catégories de personnes, des BSA et des OSRA, et FONCIERE DE PARIS SIIC reprenant du fait de la fusion ici prévue les engagements souscrits par FONCIERE PARIS FRANCE aux termes de ces émissions, il sera substitué à chaque BSA non exercé ou à chaque OSRA non remboursée à la date de réalisation de la fusion, respectivement, un BSA ou une OSRA portant sur les actions FONCIERE DE PARIS SIIC. Cette opération de substitution est effectuée en dispense de prospectus conformément aux dispositions de l'article 212-4 3° du Règlement générale de l'AMF.

En outre, conformément à l'article L. 228-101 alinéa 2 du code de commerce, le nombre d'actions FONCIERE DE PARIS SIIC auquel donneront droit ces BSA et ces OSRA se substituant aux BSA et OSRA émis par FONCIERE PARIS FRANCE sera corrigé sur la base de la parité retenue pour les actions dans le cadre de la présente fusion.

Par exception à ce qui précède, si, à la date de réalisation définitive de la fusion faisant l'objet des présentes, FONCIERE DE PARIS SIIC détient toujours des OSRA émises par FONCIERE PARIS FRANCE, ces OSRA seront purement et simplement annulées par l'effet de la réunion, sur la tête de FONCIERE DE PARIS SIIC, des qualités de créancier et de débiteur.

FONCIERE DE PARIS SIIC ne détient aucun BSA émis par FONCIERE PARIS FRANCE.

Les BSA émis en rémunération de la fusion seront admis aux négociations sur le marché NYSE Euronext Paris en même temps que les actions nouvelles.

En conséquence, il sera émis par FONCIERE DE PARIS SIIC, sur la base ci-dessus arrêtée, 11.366 BSA et 909.088 OSRA qui seront attribués aux détenteurs de BSA et aux détenteurs d'OSRA de FONCIERE PARIS FRANCE autres que FONCIERE DE PARIS SIIC elle-même.

En outre, conformément à l'article L. 228-101 alinéa 2 du code de commerce, le nombre d'actions Foncière de Paris-SIIC auquel donneront droit ces BSA et ces OSRA se substituant aux BSA et aux OSRA émis par la Société Absorbée sera corrigé sur la base de la parité retenue pour les actions dans le cadre de la fusion de telle sorte que, sous réserve des éventuels futurs ajustements prévus dans les Termes et Conditions, 7 OSRA Foncière de Paris-SIIC donneront droit au remboursement de 9 actions de la Société Absorbante et l'exercice de 70 BSA Foncière de Paris-SIIC donnera droit à la souscription de 9 actions de la Société Absorbante, étant précisé que dans l'hypothèse où le nombre d'OSRA détenues par un titulaire de ces titres ne lui permettrait pas d'obtenir, à la suite du remboursement de ses droits, un nombre entier d'actions de la Société, ledit titulaire devra faire son affaire des droits formant rompus.

S'agissant des éventuels rompus en cas d'exercice des BSA, ce sont les règles de règlement de rompus prévus dans les termes et conditions qui s'appliqueront.

S'agissant de la valeur des droits formant rompus, ils dépendront pour les BSA du cours desdits BSA à la date d'exercice. Pour les OSRA, titres non cotés et détenus par un petit nombre d'investisseurs qualifiés, la valorisation des droits formant rompus fera le cas échéant l'objet d'une négociation privée entre acheteur et vendeur, au regard du cours des actions sous-jacentes.

FONCIERE DE PARIS SIIC ne prend pas la responsabilité de la gestion des rompus liés à l'exercice des OSRA et des BSA.

Ainsi le nombre théorique d'actions Foncière de Paris SIIC qui pourraient être émises par exercice des BSA ou remboursement des OSRA - hors prise en compte des rompus, des éventuels ajustements à prévoir dans les termes et conditions des OSRA et des BSA, et de l'annulation (le cas échéant) des 90.909 OSRA émises par FONCIERE PARIS France et toujours détenues par Foncière de Paris SIIC à la date de réalisation définitive de la fusion - s'élèverait à respectivement 1.461 et 1.168 827 actions.

(i) Date de jouissance et droits attachés aux nouvelles actions, BSA et OSRA

Les actions nouvelles jouiront des mêmes droits, supporteront les mêmes charges et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des organes sociaux de FONCIERE DE PARIS SIIC et seront assimilées aux actions anciennes, quelle que soit la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital. Ces actions ouvriront droit à tous les dividendes décidés par FONCIERE DE PARIS SIIC à compter de leur émission.

Les OSRA créées jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges que les OSRA émises par FONCIERE PARIS FRANCE, en vertu des stipulations de leur contrat d'émission figurant en **Annexe 3** du présent Document.

Les BSA créés jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges que les BSA émis par FONCIERE PARIS FRANCE, en vertu de leurs termes et conditions figurant en **Annexe 4** du présent Document.

(ii) Date de négociabilité

Les actions et OSRA nouvelles seront négociables dès la réalisation définitive de l'augmentation de capital de FONCIERE DE PARIS SIIC rémunérant l'apport-fusion de FONCIERE PARIS FRANCE, conformément aux dispositions de l'article L.228-10 du Code de commerce.

(iii) Date d'admission à la cote

Les actions nouvelles et les BSA nouveaux feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le compartiment B de NYSE Euronext Paris dans les meilleurs délais et dans les conditions qui seront précisées dans un avis publié par Euronext Paris.

Enfin, Foncière Paris France ayant attribué des actions gratuites (dont les droits en cours des bénéficiaires correspondent au maximum à 13.240 actions), la société absorbante sera substituée de plein droit à la Société Absorbée dans ses obligations envers les bénéficiaires des droits portant sur les actions gratuites, selon la parité applicable aux actions, soit le droit de se faire attribuer 7 actions gratuites Foncière Paris France qui sera substitué par le droit de se faire attribuer 9 actions gratuites de la Société Absorbante. Dans l'hypothèse où les droits d'actions détenus par un titulaire ne lui permettaient pas d'obtenir un nombre d'actions de la société Foncière Paris France multiple de 7, le nombre d'actions gratuites de la Société Absorbante auquel aura droit ledit titulaire sera calculé sur la base du multiple de 7 des droits dont il dispose immédiatement inférieur.

Traitement des participations croisées résultant de la fusion

Dans un communiqué publié le 1er juillet 2013, PHRV a annoncé qu'elle procédera à l'issue de la fusion, à une distribution exceptionnelle de dividendes payés en nature, par la remise à ses actionnaires de la totalité des actions FONCIERE DE PARIS SIIC qu'elle détiendra.

Cette opération envisagée avant fin 2013, augmentera la participation directe des actionnaires de PHRV dans le capital de la FONCIERE DE PARIS SIIC, essentiellement COVEA, ALLIANZ et FONCIERE DE PARIS SIIC elle-même.

Par ailleurs, les participations croisées entre FONCIERE DE PARIS SIIC et FONCIERE DES 6EME ET 7EME ARRONDISSEMENTS DE PARIS seront régularisées dans les délais prévus par les textes applicables.

2.3 COMPTABILISATION DES APPORTS

2.3.1 Désignation et valeur des actifs apportés et des éléments de passif pris en charge

2.3.1.1 Actif apporté au 30 juin 2013

La présente fusion entre dans le champ d'application du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées.

Compte tenu de la composition de l'actionnariat des deux sociétés, FONCIERE PARIS FRANCE et FONCIERE DE PARIS SIIC sont, au sens du règlement CRC n° 2004-01, sous contrôle distinct. Par ailleurs, après la fusion, aucun actionnaire de FONCIERE PARIS FRANCE ne prenant le contrôle de FONCIERE DE PARIS SIIC, la présente opération ne constitue pas une fusion « à l'envers ». En conséquence, et conformément au règlement précité, les valeurs d'apport retenues dans le cadre de la fusion faisant l'objet du présent traité sont les valeurs réelles. Ces valeurs sont déterminées en date du 30 juin 2013.

	Brut	Amortissements / Dépréciation	VNC au 30/06/2013	Réévaluation	Valeur réelle
Concession, brevets, licences,...	257.676 €	183.307 €	74.369 €	-	74.369 €
Droits au bail	49.642.079 €	191.514 €	49.450.565 €	1.042.874 €	50.493.439 €
Autres immobilisations incorporelles	889.404 €	71.405 €	817.999 €	- 786.985 €	31.014 €
Total immobilisations incorporelles	50.789.159 €	446.226 €	50.342.933 €	255.889 €	50.598.822 €
Terrains et constructions	270.832.117 €	63.790.767 €	207.041.351 €	58.910.465 €	265.951.816 €
Autres immobilisations corporelles	380.288 €	199.825 €	180.462 €	-	180.462 €
Immobilisations corporelles en cours	949.224 €	-	949.224 €	-	949.224 €
Total immobilisations corporelles	272.161.629 €	63.990.592 €	208.171.037 €	58.910.465 €	267.081.502 €
Participations	128.532.547 €	660.706 €	127.871.841 €	59.791.192 €	187.663.033 €
Créances rattachées à des participations	147.392.692 €	-	147.392.692 €	-	147.392.692 €
Autres immobilisations financières	33.895.755 €	-	33.895.755 €	-	33.895.755 €
Total immobilisations financières	309.820.994 €	660.706 €	309.160.288 €	59.791.192 €	368.951.480 €
Avances et acomptes versés	3.176.960 €	-	3.176.960 €	-	3.176.960 €
Créances clients	2.262.981 €	909.001 €	1.353.980 €	-	1.353.980 €

	Brut	Amortissements / Dépréciation	VNC au 30/06/2013	Réévaluation	Valeur réelle
Autres créances	9.372.871 €	-	9.372.871 €	992.791 €	10.365.663 €
Valeurs mobilières de placement	78.246.152 €	-	78.246.152 €	9.151 €	78.255.304 €
Disponibilités	6.158.338 €	-	6.158.338 €	-	6.158.338 €
Charges constatées d'avance	5.002.428 €	-	5.002.428 €	- 4.023.279 €	979.149 €
Total actif circulant	104.219.730 €	909.001 €	103.310.729 €	-3.021.336 €	100.289.393 €
Charges à répartir	2.303.367 €	-	2.303.367 €	-	2.303.367 €
TOTAL	739.294.878 €	66.006.525 €	673.288.354 €	115.936.210 €	789.224.564 €

De manière générale, l'apport à titre de fusion par FONCIERE PARIS FRANCE à FONCIERE DE PARIS SIIC comprend l'ensemble des biens et droits ci-dessus désignés ou ceux qui en sont la représentation à ce jour, sans aucune exception ni réserve.

2.3.1.2 Passif pris en charge au 30 juin 2013

	Valeur au 30 juin 2013
Provisions pour risques et charges	145.464 €
Provision sur instruments de couverture	1.897.487 €
Provision droit individuel à formation (DIF)	9.594 €
Provision Indemnités de départ à la Retraite (IDR)	322.715 €
Total autres provisions	2.229.796 €
ORA	99.999.680 €
Intérêts courus sur ORA	3.401.359 €
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	324.969.379 €
Emprunts et dettes financières diverses	6.651.266 €
Avances et acomptes reçus	2.623.751 €
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1.686.402 €
Dettes fiscales et sociales	2.167.134 €
Autres dettes	236.912 €
Produits constatés d'avance	736.255 €

	Valeur au 30 juin 2013
Total dettes	442.472.138 €
TOTAL	444.847.398 €

D'une manière générale, les éléments de passifs transférés par FONCIERE PARIS FRANCE à FONCIERE DE PARIS SIIC comprennent l'ensemble des provisions et dettes ci-dessus désignées ou ceux qui en seront la représentation à la date de réalisation de la fusion, sans aucune exception ni réserve.

2.3.1.3 Actif net apporté au 30 juin 2013

Des éléments ci-dessus, il ressort que le montant de l'actif net apporté par FONCIERE PARIS FRANCE à FONCIERE DE PARIS SIIC dans le cadre de la fusion objet du présent Document, est déterminé comme suit :

Actif apporté	789.224.564 €
Passif pris en charge	444.847.398 €
Déduction de la valeur nette comptable des 92.476 actions propres détenues par FONCIERE PARIS FRANCE	9.386.568 €
ACTIF NET APORTE	334.990.598 €

2.3.1.4 Engagements hors bilan de FONCIERE PARIS FRANCE au 30 juin 2013

Indépendamment de l'actif et du passif ci-dessus désignés, FONCIERE DE PARIS SIIC bénéficiera des engagements reçus par FONCIERE PARIS FRANCE énumérés ci-après et sera substituée à FONCIERE PARIS FRANCE dans la charge des engagements donnés par cette dernière.

i) Engagements réciproques :

La société utilise des instruments dérivés pour couvrir son exposition aux fluctuations à la hausse des taux d'intérêt. La société a conclu 12 swaps de taux. Ces swaps permettent de limiter l'impact d'une hausse des taux d'intérêt sur les charges financières liées aux emprunts à taux variable. Pour les swaps, la société paie un taux d'intérêt fixe ci-dessous et reçoit le taux de l'Euribor 3 mois, calculé sur le montant du principal couvert.

Le montant notionnel des swaps est de 79,8 M€ au 30 juin 2013.

ii) Engagements reçus :

- En plus des swaps de taux la société a conclu 6 caps afin de couvrir ses emprunts. Le montant notionnel de ces caps est de 136,2 M€ au 30 juin 2013.
- La société a reçu des engagements locatifs de la part de certains de ses locataires sous forme de périodes fermes de 6, 9 ou 12 ans.
- La société a reçu des garanties sous forme de caution bancaire de la part de certains de ses locataires et des garanties de passif de la part des vendeurs des sociétés qu'elle a acquises.
- La société a reçu une garantie de passif dans le cadre de l'acquisition des titres de la SAGI IE sur le montant de tout dommage, préjudice, perte ou coût subi pour une durée de 3 ans.

- La société dispose au 30 juin 2013 de 10 M€ de lignes de crédit confirmées non tirées.

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

iii) Engagements donnés :

- Crédits-baux

- La société a donné au crédit-bailleur en garantie de la bonne exécution du contrat de crédit-bail dont elle est titulaire, concernant l'actif immobilier « Rez de Pereire », un nantissement portant sur le crédit-bail et une délégation de loyer des contrats de sous-location signés sur cet actif. Le montant du capital restant dû au 30 juin 2013 de ce contrat de crédit-bail est de 2,7 M€.
- La société a donné au crédit-bailleur en garantie de la bonne exécution du contrat de crédit-bail dont elle est titulaire, concernant l'actif immobilier « Le Sérénice », un nantissement portant sur la créance des loyers des sous-locations. Le montant du capital restant dû au 30 juin 2013 de ce contrat de crédit-bail est de 1,4 M€.

Le montant des redevances payées par la société sur le 1^{er} semestre 2013 au titre des crédits-baux est de 0,8 M€. Le montant des redevances restant à payer est de 1 M€, dont 0,3 M€ à moins d'un an et 0,7 M€ entre 1 et 5 ans. Par ailleurs, la valeur résiduelle à l'échéance des contrats est de 3,2 M€.

- Baux à Construction

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

- Garantie hypothécaire

La banque HSBC dispose, en garantie des prêts mis en place pour le financement des actifs Cap la Rochette et Cap Gaillard, d'une hypothèque de premier rang sur ces mêmes actifs. Le montant du capital restant dû au 30 juin 2013 au titre de ces crédits est de 1,4 M€.

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

La société avait émis, en 2010, 1 731 998 BSA qui ont été attribués à chaque actionnaire avec une parité de 1 BSA par action détenue. Ces BSA permettent d'obtenir une action à 110 € contre 10 BSA. La période d'exercice de ces bons se situe entre le 23 décembre 2010 et le 22 décembre 2013. Depuis le 1^{er} janvier 2013, 335 BSA 2010 ont été annulés par imputation sur les capitaux propres et 40 BSA ont été exercés. Il restait 11 366 BSA en circulation au 30 juin 2013.

- comptes consolidés

La société présente au 30 juin 2013 des comptes consolidés en normes IFRS. Toutes les filiales de la société sont consolidées suivant la méthode de l'intégration globale.

2.3.2 Prime de fusion – Boni de fusion

2.3.2.1 Calcul et affectation de la prime de fusion

La différence entre d'une part, la valeur du patrimoine transmis par FONCIERE PARIS FRANCE, correspondant aux droits des actionnaires de FONCIERE PARIS FRANCE autres que FONCIERE DE PARIS SIIC et FONCIERE PARIS FRANCE elle-même, soit 284.093.839 euros et, d'autre part, la valeur nominale des actions créées à titre d'augmentation de capital par FONCIERE DE PARIS SIIC, soit 34.691.760 euros, constitue une prime de fusion d'un montant de 249.402.079 euros sur laquelle porteront les droits des actionnaires de FONCIERE DE PARIS SIIC anciens et nouveaux, déterminée selon le calcul suivant :

Actif net total transmis par FONCIERE PARIS FRANCE	334 990 598
% de FONCIERE PARIS FRANCE non-détenu par FONCIERE DE PARIS SIIC (arrondi)	84,81%
Quote-part de capitaux propres	284 093 839
Augmentation du capital social	34 691 760
Prime de fusion	249 402 079

De convention expresse, il est précisé qu'il sera proposé aux actionnaires de FONCIERE DE PARIS SIIC :

- 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 euros ;
- de prélever sur ladite prime la somme de 2.175.527 euros nécessaire à la reconstitution chez FONCIERE DE PARIS SIIC des réserves indisponibles comptabilisés chez FONCIERE PARIS FRANCE au 30 juin 2013.

2.3.2.2 Boni de fusion

La différence entre d'une part, la valeur d'apport de la fraction de l'actif net de FONCIERE PARIS FRANCE correspondant aux droits de FONCIERE DE PARIS SIIC dans FONCIERE PARIS FRANCE, soit un total de 50.896.759 euros et, d'autre part, la valeur comptable de la participation (actions) de FONCIERE DE PARIS SIIC dans FONCIERE PARIS FRANCE inscrite dans les comptes de FONCIERE DE PARIS SIIC, soit un total de 34.912.200 euros constitue un boni de fusion d'un montant de 15.984.559 euros, déterminé selon le calcul suivant :

Actif net total transmis par FONCIERE PARIS FRANCE	334 990 598
% de FONCIERE PARIS FRANCE détenu par FONCIERE DE PARIS SIIC (arrondi)	15,19%
Actif net reçu par FONCIERE DE PARIS SIIC	50 896 759
Valeur des titres FONCIERE PARIS FRANCE chez FONCIERE DE PARIS SIIC	34 912 200
Boni de fusion	15 984 559

2.4 REMUNERATION DES APPORTS

Pour asseoir la rémunération de la fusion-absorption de FONCIERE PARIS FRANCE par FONCIERE DE PARIS SIIC, et donc le montant de l'augmentation de capital à réaliser par FONCIERE DE PARIS SIIC, les parties ont décidé de retenir une parité de 9 actions FONCIERE DE PARIS SIIC pour 7 actions FONCIERE PARIS FRANCE. La méthode d'évaluation ainsi que les valorisations résultantes sont présentées ci-après.

En cas d'existence de rompus, les actionnaires de FONCIERE 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. FONCIERE DE PARIS SIIC ne prend pas la responsabilité de la gestion des rompus.

Toutefois, pour les actionnaires de FONCIERE PARIS FRANCE qui, à la date de réalisation de la fusion, ne seraient pas propriétaires du nombre d'actions FONCIERE PARIS FRANCE nécessaires pour obtenir un nombre entier d'actions FONCIERE DE PARIS SIIC, le conseil d'administration de FONCIERE DE PARIS SIIC proposera à l'assemblée générale des actionnaires de FONCIERE DE PARIS SIIC de décider (i) la cession sur le marché des actions FONCIERE 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 (ii) la répartition des fonds ainsi obtenus entre les titulaires de droits formant rompus, en proportion de leurs droits.

2.4.1 Eléments d'appréciation de la parité proposée

Les éléments d'appréciation de la parité présentés ci-dessous représentent la synthèse d'une évaluation multicritères réalisée par FONCIERE DE PARIS SIIC et par FONCIERE PARIS FRANCE au mois de juillet 2013. Les plus-values latentes ont été prises en compte dans le cadre des travaux de valorisation des actifs.

2.4.1.1 Méthodes retenues

Les valeurs respectives relatives des deux sociétés ont été déterminées selon les trois méthodes ci-après :

1. Critère patrimonial fondé sur l'actif net réévalué par action au 30 juin 2013 :

FONCIERE PARIS FRANCE : 141,17 € (voir détail ci-après)

FONCIERE DE PARIS SIIC : 104,01 € (voir détail ci-après)

La parité s'établirait à : 1,36

Actif net réévalué de FONCIERE PARIS FRANCE	
	<i>En milliers d'euros</i>
Capitaux propres consolidés IFRS	336 306
Retraitement des titres auto-détenus	10 265
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	99 558
Réserves indisponibles ORA	-2 173
Bons de Souscription d'Actions (BSA)	125
Réserves indisponibles BSA	-3
Capitaux propres consolidés retraités	444 078
ANR Hors Droits	
	444 078
Nombre d'actions	2 213 582
Nombre d'ORA (1 ORA = 1 action)	909 088
Bons de souscription d'actions (BSA 2010)	1 136
Actions gratuites	21 940
Nombre d'actions diluées	3 145 746
ANR par action (€ /action)	141,17

Actif net réévalué de FONCIERE DE PARIS SIIC	
	<i>En milliers d'euros</i>
Capitaux propres consolidés IFRS	293 892
Retraitement des titres auto-détenus	1 144
Plus-value latente s/ portefeuille de CBI	43 322
Fiscalité latente sur portefeuille de CBI	-14 916
Plus-value latente sur patrimoine de LS	147 303
Fiscalité latente sur patrimoine de LS	-27 905
Plus-value sur titres FPF détenus par FONCIERE DE PARIS SIIC	569
Plus-value sur titres PHRV détenus par FONCIERE DE PARIS SIIC	2 594
Capitaux propres consolidés retraités	446 003

ANR Hors Droits	446 003
Nombre d'actions	4 288 169
Nombre d'actions diluées	4 288 169
ANR par action (€ /action)	104,01

2. Critère de marché : le cours de bourse

Selon ce critère, calculé sur différentes périodes (voir détail ci-après), la parité oscillerait entre 1,31 et 1,27.

	FONCIERE DE PARIS SIIC	FONCIERE PARIS FRANCE	Parité
Cours au 28 juin 2013	86,9 €	111 €	1,28
Moyenne 10 jours	85,15 €	111,25 €	1,31
Moyenne 1 mois	85,63 €	111,37 €	1,30
Moyenne 3 mois	86,70 €	112,26 €	1,29
Moyenne 6 mois	87,47 €	110,91 €	1,27
Moyenne 1 an	85,58 €	110,81 €	1,29

3. Critère du rendement : le dividende

Dividende 2012 FONCIERE DE PARIS SIIC : 5,30 €
Dividende 2012 FONCIERE PARIS FRANCE : 6,25 €

Selon ce critère, la parité s'établirait à 1,18.

2.4.1.2 Méthodes écartées

Les principales méthodes écartées sont les suivantes : méthode de l'actif net comptable, méthode des transactions externes comparables et méthode des cash flow actualisés (« *Discounted Cash Flow* »)

Ces méthodes ne sont pas apparues comme les plus pertinentes au cas particulier compte tenu notamment :

- s'agissant de la méthode de l'actif net comptable : les immeubles de placement étant comptabilisés au coût historique dans les comptes consolidés de FONCIERE DE PARIS SIIC, alors que FONCIERE PARIS FRANCE a opté pour leur comptabilisation en valeur réelle ; l'actif net comptable n'intègre donc pas les plus-values latentes existantes sur le portefeuille immobilier de façon homogène dans les deux groupes. Cette donnée est captée par ailleurs à travers l'actif net réévalué (ANR).
- s'agissant de la méthode des transactions externes comparables : des disparités fortes dans la typologie des patrimoines des sociétés d'investissements immobiliers cotées, entre la taille de leur patrimoine et la diversification géographique des actifs, ne permettent pas de se fonder sur des bases homogènes de comparaison des agrégats observés lors des transactions. L'application de cette méthode serait moins précise que la comparaison directe de l'ANR.
- s'agissant de la méthode des cash flow actualisés : outre les difficultés à établir sur longue période des prévisions globales de cash flow, en raison des cycles immobiliers et économiques, les deux sociétés ne disposent pas de plan prévisionnel de cession ou d'acquisition d'actifs qui permettraient de prévoir les variations de périmètre et donc de flux. Egalement, les experts immobiliers retiennent une approche fondée sur la capitalisation des revenus pour valoriser certains actifs. L'application de la méthode globale des DCF serait moins pertinente et redondante avec celle de l'ANR.

2.4.2 Parité retenue

Les trois critères retenus conduisent à une parité oscillant entre 1,18 et 1,36. Dans ce contexte, il a été décidé de retenir une parité de neuf (9) actions FONCIERE DE PARIS SIIC pour sept (7) actions FONCIERE PARIS FRANCE.

Analyse de sensibilité à la parité retenue

	Parité retenue	Parités obtenues par application des méthodes de valorisation			
Parités	7 pour 9	1,18	1,25	1,30	1,35
Nombre total d'actions après fusion	6 600 953	6 410 795	6 536 714	6 626 656	6 716 598
Ecart par rapport à la parité retenue	-	-2,9%	-1,0%	+0,4%	+1,8%

L'écart entre le nombre total d'actions après fusion issu de la parité retenue et le nombre total d'actions issu des parités obtenues avec les méthodes de valorisation ressort limité à une fourchette comprise entre -3% et +2%.

2.5 CONSEQUENCES DE LA FUSION POUR LES SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION

2.5.1 Conséquences pour FONCIERE DE PARIS SIIC et ses actionnaires

2.5.1.1 Impact de la fusion sur les capitaux propres de FONCIERE DE PARIS SIIC

	Nombre d'actions	Capital social (euros)	Prime de fusion (euros)*
Situation avant la fusion	4.288.169	64.322.535	-
Augmentation de capital au titre de la fusion	2.312.784	34.691.760	249.402.079
Dotation de la réserve légale	-	-	- 3.469.176
Reconstitution des réserves indisponibles	-	-	- 2.175.527
Situation après la fusion	6.600.953	99.014.295	243.757.376

* Avant imputation des frais et droits résultant de la fusion

2.5.1.2 Organigramme simplifié et répartition du capital de FONCIERE DE PARIS SIIC avant et après la fusion

(i) Actionnariat avant la fusion

Le tableau suivant reflète la répartition du capital social de FONCIERE DE PARIS SIIC au 30 juin 2013 :

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 %
Foncière des 6 ^{ème} et 7 ^{ème} Ards de Paris (SIIC)	362 637	8,46 %	8,51 %
Groupe Generali	375 000	8,74 %	8,80 %
SCI La Tricogne	331 430	7,73 %	7,78 %
Groupe Le Conservateur	293 550	6,85 %	6,89 %
Actions propres	13 160	0,31 %	- %
Public	703 946	16,42 %	16,22 %
Nombre total d'actions	4 288 169	100 %	100 %

(ii) Actionnariat après la fusion

Après la réalisation définitive de la fusion, le capital social de FONCIERE DE PARIS SIIC sera constitué comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	Capital	Droits de vote
Groupe Allianz	890 258	13,49 %	13,51%
Groupe Covéa	1 631 997	24,72 %	24,77%
Groupe Zurich	517 822	7,84 %	7,86%
Foncière des 6 ^{ème} et 7 ^{ème} Ards de Paris (SIIC)	733 218	11,11 %	11,13%
Groupe Generali	375 000	5,68 %	5,69%
SCI La Tricogne	331 430	5,02 %	5,03%
Groupe Le Conservateur	410 433	6,22 %	6,23%
PHRV	792 477	12,01 %	12,03%
Actions propres	13 160	0,20 %	-
Public	905 158	13,71 %	13,74%
Nombre total d'actions	6 600 953	100 %	100 %

2.5.1.3 Changement envisagé dans la composition des organes d'administration et de direction

A la clôture de l'exercice, le Conseil d'Administration de FONCIERE DE PARIS SIIC était composé de 11 membres :

- Madame Sophie BEUVADEN, Présidente du Conseil d'administration ;
- Monsieur Luc GUINEFORT ;
- La société GENERALI FRANCE ASSURANCES VIE,
- La société ALLIANZ VIE ;
- Monsieur François THOMAZEAU ;
- La société LE CONSERVATEUR ;
- La société ZURICH VERSICHERUNGS-GESELLSCHAFT ;
- Monsieur Jean-Paul DUMONT ;
- La société ALLIANZ IARD ;
- La société FONCIERE DES 6EME ET 7EME ARRONDISSEMENTS DE PARIS ; et
- La société GMF VIE ;

Dans la perspective de la fusion objet du présent Document, le Conseil d'Administration de FONCIERE 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 une refonte globale des statuts et notamment la modification du Titre III des statuts (« Administration de la Société »).

Il sera notamment proposé à l'Assemblée Générale de décider que :

- (i) le Conseil de Surveillance sera composé de trois à douze membres, nommés pour une durée de quatre ans par l'Assemblée Générale Ordinaire ;
- (ii) le Directoire sera composé de deux à cinq membres désignés par le Conseil de Surveillance pour la même durée de quatre ans ;
- (iii) la limite d'âge actuellement fixée à 72 ans dans les statuts sera reconduite pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance et du Directoire ;

(iv) le nombre des Censeurs sera limité à trois au plus.

A la suite de cette modification statutaire, il sera proposé à l'Assemblée Générale de FONCIERE DE PARIS SIIC de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de quatre ans :

- Madame Sophie BEUVADEN ;
- Monsieur Peter ETZENBACH ;
- Monsieur Jean-Paul DUMONT ;
- Monsieur Luc GUINEFORT ;
- La société ALLIANZ VIE ;
- La société LE CONSERVATEUR ;
- La société FONCIERE DES 6EME ET 7EME ARRONDISSEMENTS DE PARIS ;
- La société GENERALI FRANCE ASSURANCE VIE,
- La société GMF VIE ; et
- La société ZURICH VERSICHERUNGS-GESELLSCHAFT

Il sera ensuite proposé au Conseil de Surveillance nouvellement nommé de procéder à la désignation de Madame Sophie BEUVADEN en qualité de Présidente du Conseil de Surveillance, puis de nommer :

- Monsieur François THOMAZEAU, en qualité de membre et de Président du Directoire ;
- Monsieur Olivier RICHE, en qualité de membre du Directoire et de Directeur Général ; et
- Monsieur Arnaud POMEL en qualité de membre du Directoire.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune modification de la composition du collège des Censeurs. Monsieur Michel DUFIEF demeurera le Censeur unique de FONCIERE DE PARIS SIIC.

Les rémunérations des membres des organes de direction et de surveillance de FONCIERE DE PARIS SIIC feront l'objet d'une délibération du Conseil de surveillance qui se réunira postérieurement à l'Assemblée générale du 20 novembre 2013. Le Conseil statuera également sur le caractère de membre indépendant des deux candidats pressentis comme tels, à savoir LES ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR et Monsieur Jean-Paul DUMONT.

S'agissant de son code de gouvernement d'entreprise de référence, FONCIERE DE PARIS SIIC entend conserver le Code Middlednext, qui lui paraît le plus adapté au montant de sa capitalisation boursière et à la structure de son actionnariat. Dans la mesure du possible, toutes les recommandations dudit Code seront mises en œuvre. A défaut, les points de divergence feront l'objet d'une mention et d'une explication dans le rapport du Président du Conseil de surveillance à l'Assemblée générale.

2.5.1.4 Évolution de la capitalisation boursière

Le cours de l'action FONCIERE DE PARIS SIIC était de 86,90 euros à la clôture de la séance du 28 juin 2013, avant l'annonce du projet de fusion par absorption de FONCIERE PARIS FRANCE par FONCIERE DE PARIS SIIC. La capitalisation boursière de FONCIERE DE PARIS SIIC était donc à cette date de 372,64 millions d'euros. A la même date, le cours de l'action FONCIERE PARIS FRANCE était de 111,00 euros et sa capitalisation boursière s'élevait en conséquence à 245,70 millions d'euros.

À la date de réalisation de la fusion, le nombre d'actions ordinaires de FONCIERE DE PARIS SIIC s'élèvera à 6.600.953 contre 4.288.169 actions à la date du présent Document.

Conformément aux dispositions réglementaires, il est précisé que sur la base ci-dessus, la capitalisation boursière de FONCIERE DE PARIS SIIC s'élèverait à 573,62 millions d'euros après la fusion.

2.5.1.5 Impact de la fusion sur le résultat net part du groupe, par action de la société FONCIERE DE PARIS SIIC

	Nombre d'actions ordinaires	Résultat net part du groupe au 30 juin 2013 (en milliers d'euros)*	Résultat net part du groupe, par action au 30 juin 2013 (en euros)**
FONCIERE DE PARIS SIIC avant la fusion***	4.288.169	6.645	1,55
FONCIERE PARIS FRANCE avant la fusion	2.213.582	13.209	6,63
Après la fusion	6.600.953	12.090	1,83

* Résultat net part du groupe consolidé au 30 juin 2013 pour les calculs avant la fusion et résultat net part du groupe pro forma au 30 juin 2013 pour les calculs après la fusion

** Hors actions auto-détenues

*** Le résultat de cet exercice de 6 mois ne fait pas l'objet d'une distribution et sera affecté en totalité au compte de report à nouveau

2.5.1.6 Orientations nouvelles envisagées

Néant.

2.5.1.7 Objectifs à court et moyen termes concernant l'activité et d'éventuelles restructurations, les résultats et la politique de distribution des dividendes

En cas de résultat bénéficiaire, la société FONCIERE DE PARIS SIIC se conformera à ses obligations distributives au regard du statut SIIC.

2.5.2 Conséquences pour FONCIERE PARIS FRANCE

En conséquence de la fusion, la société FONCIERE PARIS FRANCE se trouvera dissoute et l'universalité de son patrimoine sera transmise à la société FONCIERE DE PARIS SIIC.

Du fait de l'opération de fusion, les actionnaires de FONCIERE PARIS FRANCE recevront en rémunération de l'apport des éléments d'actif et de passif de FONCIERE PARIS FRANCE, 2.312.784 actions nouvelles de FONCIERE DE PARIS SIIC représentant une augmentation de capital de 34.691.760 euros.

Les titulaires d'OSRA FONCIERE PARIS FRANCE recevront en substitution de leurs titres 909.088 OSRA nouvelles de FONCIERE DE PARIS SIIC.

Les titulaires de BSA FONCIERE PARIS FRANCE recevront en substitution de leurs titres 11.366 BSA nouveaux de FONCIERE DE PARIS SIIC.

3 PRESENTATION DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE DES APPORTS

3.1 DOCUMENT DE REFERENCE 2012 – RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2013

Un document de référence comportant des informations détaillées sur l'activité et les comptes de FONCIERE DE PARIS SIIC au 31 décembre 2012 a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 5 avril 2013 sous le numéro D.13-0300 (le « Rapport annuel 2012 » ou « DDR 2012 »).

Le Rapport annuel 2012 est disponible sans frais au siège social de la société situé 41-43, rue Saint-Dominique, 75007 Paris et sur son site internet (www.cofitem-cofimur.fr) ainsi que sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

Une actualisation de ce document de référence a été déposée auprès de l'Autorité des marchés financiers le 22 octobre 2013 sous le numéro D.13-0300-A1 (l'« Actualisation du Rapport annuel 2012 » ou « RFS 2013 »). Ce document est disponible dans les mêmes conditions que le Rapport annuel 2012. L'Actualisation du Rapport annuel 2012 comprend notamment le rapport financier annuel afférent aux états financiers de FONCIERE DE PARIS SIIC pour l'exercice clôturé de manière anticipée le 30 juin 2013.

Les informations incorporées par référence au présent paragraphe doivent être lues conjointement avec la table de concordance figurant à la fin du présent document, qui suit les rubriques de l'Annexe I du Règlement CE n° 809/2004 du 29 avril 2004. La table ci-après renvoie également au Document de référence 2011 (« DDR 2011 ») et au Document de référence 2010 (« DDR 2010 ») incorporés par référence au présent document, tel qu'exposé au paragraphe 1.1.2.

3.2 FACTEURS DE RISQUES

3.2.1 Facteurs de risques liés à FONCIERE DE PARIS SIIC et à son activité

Les principaux facteurs de risques relatifs à FONCIERE DE PARIS SIIC et à son activité sont décrits au paragraphe « Facteurs de risque et contrôle interne » pages 44 à 49 du Rapport annuel 2012 de FONCIERE DE PARIS SIIC, incorporé par référence au présent Document.

Ces risques ont fait l'objet d'une actualisation au chapitre Gouvernement d'Entreprise et Contrôle Interne de l'Actualisation du Rapport annuel 2012, incorporée par référence au présent Document (pages 50 à 55).

Ces facteurs de risques comprennent les risques suivants :

- Risques liés aux actifs immobiliers de location simple
 - Risques généraux liés à l'investissement immobilier à Paris
 - Risques liés aux opérations de développement
 - Risques liés à la valorisation des actifs de location simple
 - Risques liés à la gestion locative
- Risques liés aux contrats de crédit-bail
 - Risques liés aux engagements de crédit-bail et risque de contrepartie
 - Risques de taux et de marché
 - Risque de liquidité
- Risques liés au fonctionnement de FONCIERE DE PARIS SIIC
 - Risques juridiques et opérationnels

- Risque de non-conformité
- Risque de change

L'attention des lecteurs est attirée sur le fait que les risques présentés dans les documents susvisés ne constituent ni une liste exhaustive des risques liés à la société ni une description complète. Par conséquent, d'autres risques inconnus, dont la réalisation à la date du présent document n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la fusion, peuvent exister.

Les actionnaires de FONCIERE DE PARIS SIIC sont donc invités à prendre en considération les risques liés à FONCIERE DE PARIS SIIC décrits dans les documents susvisés.

3.2.2 Facteurs de risques liés à l'opération

FONCIERE DE PARIS SIIC a identifié les risques suivants en lien avec l'opération de fusion en cours :

- les résultats et la situation financière présentés dans les états financiers consolidés pro forma de FONCIERE DE PARIS SIIC pourraient ne pas refléter ses performances futures ;
- FONCIERE DE PARIS SIIC pourrait ne pas réaliser les bénéfices attendus de l'opération de rapprochement avec FONCIERE DE PARIS FRANCE ;
- la réalisation de l'opération pourrait affecter le cours de l'action FONCIERE DE PARIS SIIC à la hausse comme à la baisse.

Par ailleurs, la fusion n'est soumise à aucune condition suspensive, hormis son approbation définitive par les assemblées générales extraordinaires de FONCIERE DE PARIS SIIC et de FONCIERE PARIS FRANCE.

Cela étant, outre les risques liés à la fusion elle-même, il existe des risques inhérents au régime SIIC, notamment en matière de PEA, lesquels sont présentés ci-après ainsi qu'au paragraphe 2.2.1.6 (Régime fiscal de l'opération). Depuis le 1^{er} juillet 2013, FONCIERE DE PARIS SIIC bénéficie du statut de SIIC régi par l'article 208 C du Code général des impôts et, à ce titre, bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés, sous condition de distribution, sur la partie de son bénéfice provenant notamment de la location de ses immeubles, des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières et, de certains dividendes.

Afin de conserver les avantages du régime SIIC, FONCIERE DE PARIS SIIC doit distribuer une partie importante de ses bénéfices, ce qui peut affecter sa situation financière et ses liquidités. Par ailleurs, le manquement à cette obligation de distribution au cours d'un exercice social entraînerait l'absence d'exonération d'impositions au titre de cet exercice.

De plus, FONCIERE DE PARIS SIIC perdrait le bénéfice du régime SIIC si un ou plusieurs actionnaires de la Société (le cas échéant agissant de concert) (autres que des sociétés cotées bénéficiant du régime SIIC) venaient à détenir 60% ou plus des actions ou droits de vote de FONCIERE DE PARIS SIIC. FONCIERE DE PARIS SIIC n'envisage pas à ce jour qu'un de ses actionnaires détienne directement ou indirectement 60 % ou plus de ses actions.

Toutefois, FONCIERE DE PARIS SIIC ne peut garantir que les opérations de marché portant sur ses titres ou que des actions de concert entre actionnaires n'auront pas pour effet le dépassement de ce seuil. En outre, ce dispositif pourrait avoir pour effet d'empêcher tout changement de contrôle ou de décourager toute offre portant sur ses actions.

Enfin, FONCIERE DE PARIS SIIC est exposée au risque de modifications futures du régime SIIC ou de l'interprétation des dispositions le concernant par les autorités fiscales ou comptables, qui seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de FONCIERE DE PARIS SIIC.

Egalement, FONCIERE DE PARIS SIIC n'a pas pour intention de créer une nouvelle activité, mais bien de poursuivre la gestion de ses activités existantes : soit en extinction pour le crédit-bail, soit en développement pour la location simple. Les risques propres à ces activités sont ceux mentionnée par référence au paragraphe précédent.

Si l'opération de fusion n'était pas confirmée par les assemblées générales extraordinaires de FONCIERE DE PARIS SIIC et de FONCIERE PARIS FRANCE, FONCIERE DE PARIS SIIC poursuivrait néanmoins le développement de son patrimoine immobilier de location simple et la gestion en extinction de ses contrats de crédit-bail, sans pour autant que cela ne remette en cause son avenir. FONCIERE DE PARIS SIIC ne dépend pas de cette fusion pour assurer par exemple un plan de développement impératif.

3.3 DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET

FONCIERE DE PARIS SIIC atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net de FONCIERE DE PARIS SIIC est suffisant au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date d'établissement du présent document.

FONCIERE DE PARIS SIIC atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net de FONCIERE DE PARIS SIIC, à l'issue de la fusion, demeurera suffisant au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date d'établissement du présent document.

3.4 CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

La situation de l'endettement et des capitaux propres au 30 septembre 2013 se présente ainsi :

Capitaux propres et endettement (sur base consolidée)	Au 30/09/2013 (en milliers d'euros)
1. Capitaux propres et endettement	
Total des dettes courantes	274 845
- faisant l'objet de garanties	3 324
- faisant l'objet de nantissements	-
- sans garanties ni nantissements	271 521
Total des dettes non courantes (hors partie courante des dettes à long terme)	572 198
- faisant l'objet de garanties	61 142
- faisant l'objet de nantissements	-
- sans garanties ni nantissements	511 056
Capitaux propres part du Groupe hors résultat	287 247
- Capital social	64 323
- Réserve légale	6 432
- Autres réserves	216 493

2. Analyse de l'endettement financier net	
A. Trésorerie nette	25 419
B. Equivalents de trésorerie	45 118
C. Titres de placement	112 543
D. Liquidités (A+B+C)	183 080
E. Créances financières à court terme	-
F. Dettes bancaires à court terme	231 519
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	-
H. Autres dettes financières à court terme	-
I. Dette financière courante à court terme (F+G+H)	231 519
J. Endettement financier net à court terme (I-E-D)	48 439
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	422 554
L. Obligations émises	130 000
M. Autres emprunts à plus d'un an	-
N. Endettement financier net à moyen et long terme (K+L+M)	552 554
O. Endettement financier net (J+N)	600 993

3.5 INTERETS DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A LA FUSION

Les intérêts des personnes physiques et morales participant à l'opération sont présentés au paragraphe 2.1.2.1 du présent document (Intérêt de l'opération pour FONCIERE DE PARIS SIIC et FONCIERE PARIS FRANCE).

3.6 DEPENSES LIEES A LA FUSION

Le montant total des frais liés à la fusion est estimé à environ 3 700 000 euros.

3.7 DILUTION

3.7.1 Incidence de la fusion sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe pour le titulaire d'une action FONCIERE DE PARIS SIIC préalablement à celle-ci

(en euros)	Quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe (base 30 juin 2013)
Avant la fusion*	68,53 €
Après la fusion*	83,48 €

* Hors actions auto-détenues

3.7.2 Incidence de la fusion sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital de FONCIERE DE PARIS SIIC préalablement à celle-ci

	Participation de l'actionnaire en %
Avant la fusion	1%
Après la fusion	0,65%

Les conséquences de la fusion sur l'actionnariat de la société sont présentées au paragraphe 2.5.1.2 du présent document (Organigramme simplifié et répartition du capital de FONCIERE DE PARIS SIIC avant et après la fusion).

3.8 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ET EVENEMENTS RECENTS

Les rapports des commissaires à la fusion sur la valeur des apports et les conditions de la fusion sont reproduits en **Annexes 1 et 2** du présent Document.

Les commissaires aux comptes de la société ont procédé à un audit des comptes consolidés au 30 juin 2013 et ont rendu un rapport inclus dans l'Actualisation du Rapport annuel 2012.

Les commissaires aux comptes de la société ont procédé à un examen des informations financières pro forma au 30 juin 2013 conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes et ont rendu un rapport sur les informations financières pro forma au 30 juin 2013 reproduit au paragraphe 4.1 du présent Document.

Aucun fait nouveau significatif n'est intervenu entre le 22 octobre 2013, date de dépôt de l'Actualisation du Rapport annuel 2012, et la date d'enregistrement du présent Document concernant la situation juridique, l'activité, les comptes, les évolutions récentes et les perspectives d'avenir de FONCIERE PARIS FRANCE, à l'exception de la fusion objet du présent Document.

4 INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA

4.1 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR DES INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA

Madame, Messieurs Les Administrateurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 212-34 du règlement général de l'AMF et de l'instruction 2005-11 de l'AMF, nous avons établi le présent rapport sur les informations financières pro forma de la société FONCIERE DE PARIS SIIC relatives à l'exercice clos au 30 juin 2013 incluses dans la partie 4 du Document E établi à l'occasion de la fusion par absorption de Foncière Paris France par FONCIERE DE PARIS SIIC.

Ces informations financières pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que l'opération de fusion par absorption de Foncière Paris France par FONCIERE DE PARIS SIIC aurait pu avoir sur le bilan et le compte de résultat consolidé de la société FONCIERE DE PARIS SIIC au 30 juin 2013 si l'opération avait pris effet au 1er janvier 2013. De par leur nature même, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération était survenue à une date antérieure à celle de sa survenance envisagée.

Ces informations financières pro forma ont été établies sous votre responsabilité en application des dispositions du règlement (CE) N° 809/2004 et des recommandations ESMA relatives aux informations financières pro-forma.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'annexe II point 7 du règlement (CE) N° 809/2004, sur le caractère adéquat de l'établissement des informations financières pro forma.

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 qui ne comportent pas d'examen des informations financières sous-jacentes à l'établissement des informations financières pro forma ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces informations pro forma ont été établies concordent avec les documents sources tels que décrits dans les notes explicatives aux comptes pro forma, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la direction de la société FONCIERE DE PARIS SIIC pour collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires.

A notre avis :

Les informations financières pro forma ont été adéquatement établies sur la base indiquée ;

Cette base est conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Ce rapport est émis aux seules fins de l'enregistrement auprès de l'AMF du document établi par la société FONCIERE DE PARIS SIIC à l'occasion de la fusion mentionnée au premier paragraphe de cette lettre et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

4.2 INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA 2013

Les tableaux suivants comportent des données arrondies individuellement. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous totaux affichés.

4.2.1 Bilan consolidé pro forma

En K€	Bilan consolidé au 30 juin 2013		Retraitements des comptes de FDP SIIC		Retraitement des comptes de FPF	Ecritures de fusion	Bilan consolidé pro forma au 30 juin 2013
	FDP SIIC	FPF	Mise en équivalence des titres FPF A	Mise en équivalence des titres PHRV B	C	D	
ACTIF							
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	164	1 230					1 394
Immeubles de placement	242 028	729 541			-6 972		964 596
Immobilisations d'exploitation hôtelière	52 124						52 124
Immobilisations de crédit- bail	477 580						477 580
<i>Immobilisations de crédit bail mobilier</i>	<i>7 261</i>						<i>7 261</i>
<i>Immobilisations de crédit bail immobilier</i>	<i>464 417</i>						<i>464 417</i>
<i>Immobilisations Financières crédit bail</i>	<i>5 902</i>						<i>5 902</i>
Immobilisations d'exploitation	382	248					630
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	772 114	729 789			-6 972		1 494 931
Titres mis en équivalence	101 066		-54 969	-26 844			19 254
Titres et créances détenues jusqu'à l'échéance	31						31
Valeurs mobilières disponibles à la vente	75 451	33 689	10 000				119 140
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	176 548	33 689	-44 969	-26 844			138 424
Instruments de taux d'intérêt (caps et swap)	65	996					1 061
Impôt différé actif	4 832						4 832
Autres créances	12 990	545					13 535
AUTRES ACTIFS NON COURANT	17 887	1 541					19 428
TOTAL ACTIF NON COURANT	966 713	766 249	-44 969	-26 844	-6 972		1 654 178
IMMEUBLES DESTINES A LA VENTE	1 186	2 730					3 916
STOCK ET EN-COURS	72						72

En K€	Bilan consolidé au 30 juin 2013		Retraitements des comptes de FDP SIIC		Retraitement des comptes de FPF	Ecritures de fusion	Bilan consolidé pro forma au 30 juin 2013
	FDP SIIC	FPF	Mise en équivalence des titres FPF A	Mise en équivalence des titres PHRV B	C	D	
Créances clients sur immeuble de placements	2 723	3 238					5 961
Créances clients sur crédit bail	8 746						8 746
CREANCES D'EXPLOITATION	11 469	3 238					14 707
CREANCES DIVERSES	13 533	18 400					31 933
Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction	118						118
Disponibilités	51 282	80 830					132 112
TRESORERIE	51 400	80 830					132 230
ACTIF COURANT	77 660	105 198					182 858
TOTAL ACTIF	1 044 373	871 447	-44 969	-26 844	-6 972		1 837 036

En K€	Bilan consolidé au 30 juin 2013		Retraitements des comptes de FDP SIIC		Retraitement des comptes de FPF	Ecritures de fusion	Bilan consolidé pro forma au 30 juin 2013
	FDP SIIC	FPF	Mise en équivalence des titres FPF A	Mise en équivalence des titres PHRV B	C	D	
PASSIF							
Capital	64 323	110 679				-75 988	99 014
Réserves	222 925	212 418	-44 006	-27 015	-332	75 988	439 978
Autres instruments de capitaux propres							
<i>Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence</i>	2 884		-963	172			2 093
<i>Résultat hors quote-part résultat des sociétés mises en équivalence</i>	3 760	13 209			-6 972		9 997
Résultat	6 645	13 209	-963	172	-6 972		12 090
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	293 892	336 306	-44 969	-26 844	-7 304		551 081
OBLIGATIONS REMBOURSABLES EN ACTIONS		99 559					99 559
Résultat des minoritaires	814						814
Réserves des minoritaires	1 186						1 186

En K€	Bilan consolidé au 30 juin 2013		Retraitements des comptes de FDP SIIC		Retraitement des comptes de FPF	Ecritures de fusion	Bilan consolidé pro forma au 30 juin 2013
	FDP SIIC	FPF	Mise en équivalence des titres FPF A	Mise en équivalence des titres PHRV B	C	D	
INTERETS MINORITAIRES	2 000						2 000
DETTES FINANCIERES A PLUS D'UN AN	464 614	363 327					827 941
INSTRUMENTS DE TAUX D'INTERET SWAPS	11 172	3 341					14 513
Impôt différé passif	1 595	3 148					4 743
Autres dettes	6 943	8 460					15 403
DETTES DIVERSES	8 538	11 608					20 146
TOTAL PASSIF NON COURANT	780 217	814 141	-44 969	-26 844	-7 304		1 515 241
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 366	217			332		2 916
DETTES FINANCIERES A MOINS D'UN AN	227 331	37 850					265 181
DETTES DIVERSES	34 459	19 239					53 698
TOTAL PASSIF COURANT	264 156	57 306			332		321 794
TOTAL PASSIF	1 044 373	871 447	-44 969	-26 844	-6 972		1 837 036

4.2.2 Compte de résultat consolidé pro forma

En K€	Compte de résultat consolidé au 30 juin 2013		Retraitements des comptes de FDP SIIC		Retraitements intra-groupe	Compte de résultat consolidé pro forma au 30 juin 2013
	FDP SIIC	FPF	Mise en équivalence des titres FPF	Mise en équivalence des titres PHRV		
PRODUITS D'EXPLOITATION	43 769	27 863			-476	71 156
Produits sur opérations de location simple	10 423	27 086			-210	37 300
Loyers	8 791	26 815			-210	35 396
Charges refacturées	1 262					1 262
Autres produits & transferts de charges	49	271				320
Reprise provisions pour dépréciation d'actif	260					260
Reprise provisions pour créances douteuses	61					61
Reprises de provisions pour risques et charges						
Produits sur opérations de crédit bail	24 658					24 658

En K€	Compte de résultat consolidé au 30 juin 2013		Retraitements des comptes de FDP SIIC		Retraitements intra-groupe	Compte de résultat consolidé pro forma au 30 juin 2013
	FDP SIIC	FPF	Mise en équivalence des titres FPF	Mise en équivalence des titres PHRV		
Redevances, préredevances, autres produits	12 471					12 471
Charges refacturées	7 988					7 988
Reprises provisions et amortissements	2 351					2 351
Reprise provisions pour créances douteuses	1 353					1 353
Plus-value de cession	389					389
Autres produits	105					105
Autres produits d'exploitation						
Produits d'exploitation hôtelière	6 219					6 219
Autres produits	2 469	777			-266	2 980
Autres reprises de provisions pour risques et charges						
CHARGES D'EXPLOITATION	35 842	6 939			7 561	50 343
Charges sur immeubles de location simple	5 549	2 696			7 827	16 072
Charges refacturables	1 262					1 262
Charges non refacturables	739	2 696			-210	3 225
Dotations aux amortissements	2 217				8 037	10 254
Dotations aux dépréciations sur actif	1 206					1 206
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Charges sur créances douteuses	90					90
Autres charges	35					35
Charges sur opérations de crédit bail	19 630					19 630
Charges refacturables	7 988					7 988
Charges non refacturables	370					370
Dotations aux provisions	4 818					4 818
Charges sur créances douteuses	4 104					4 104
Résultat de cessions	2 350					2 350
Autres charges						
Autres charges d'exploitation	4 657					4 657
Autres charges d'exploitation hôtelière	3 968					3 968
Dotations aux amortissements de l'activité hôtelière	689					689
Autres dotations aux provisions pour risques et charges						
Charges générales d'exploitation	6 006	4 243			-266	9 983

En K€	Compte de résultat consolidé au 30 juin 2013		Retraitements des comptes de FDP SIIC		Retraitements intra-groupe	Compte de résultat consolidé pro forma au 30 juin 2013
	FDP SIIC	FPF	Mise en équivalence des titres FPF	Mise en équivalence des titres PHRV		
Frais de personnel	3 637	1 980			-240	5 377
Autres frais administratifs	1 620	1 887				3 507
Impôts, taxes et versements assimilés	396	205				601
Dotations aux amortissements et provisions	251	171				422
Autres charges d'exploitation	103				-26	77
Résultat opérationnel	7 926	20 924			-8 037	20 814
Résultat de cession d'immeubles de placement	1 480					1 480
Résultat opérationnel après cession	9 406	20 924			-8 037	22 293
Coût de l'endettement net	-7 576	-8 934				-16 510
Variation de la juste valeur des immeubles		-1 065			1 065	
Dividendes et produits nets sur titres	4 464		2 014		-2 014	4 464
Variations de valeurs des instruments financiers	42	2 278				2 320
Effet des actualisations						
Variation de valeur des écarts d'acquisition		-3 120				-3 120
Résultat avant impôts	6 336	10 083	2 014		-8 986	9 447
Impôt (y compris impôt différé)	-1 761	3 126				1 365
Résultat des sociétés mises en équivalence	2 884		-963	172		2 093
RESULTAT NET	7 459	13 209	1 051	172	-8 986	12 905
Dont part minoritaire	814					814
Part du groupe	6 645	13 209	1 051	172	-8 986	12 090

4.2.3 Hypothèses retenues pour l'élaboration des informations financières pro forma 2013

Un bilan et un compte de résultat consolidés pro forma au 30 juin 2013 après fusion absorption de FONCIERE PARIS FRANCE par FONCIERE DE PARIS SIIC ont été établis sur la base des comptes consolidés publiés selon les normes IFRS au 30 juin 2013 des groupes FONCIERE DE PARIS SIIC et FPF.

Les comptes consolidés de FONCIERE DE PARIS SIIC arrêtés pour son exercice clos au 30 juin 2013 ont fait l'objet d'un audit par les Commissaires aux Comptes qui a abouti à une certification sans réserve.

Les comptes de la société FPF établis au 30 juin 2013 dans le cadre de son arrêté semestriel ont fait l'objet d'une revue limitée par les Commissaires aux Comptes, au terme de laquelle aucune observation n'a été relevée.

Dans le cadre de l'élaboration de ces informations financières pro forma au 30 juin 2013, l'exercice d'allocation et de détermination du prix d'acquisition (PPA) n'a pas été traduit dans le bilan et le compte de résultat pro forma ci-dessus.

En dehors de ce qui est précisé dans les hypothèses retenues ci-après pour l'établissement des comptes consolidés pro forma, il n'existe pas d'option comptable non encore présentée dans ces comptes pro forma susceptible d'impacter les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

En dehors de la valorisation des immeubles de placement inscrits selon la méthode du coût historique chez FONCIERE DE PARIS SIIC et en juste valeur chez FONCIERE DE PARIS FRANCE, il n'y a pas de divergence de traitement relative aux méthodes comptables retenues par chacun des deux groupes.

FONCIERE DE PARIS SIIC n'envisage pas à ce stade d'adopter la méthode de la juste valeur pour la comptabilisation de ses actifs immobiliers. Les immeubles de FPF apportés à FONCIERE DE PARIS SIIC seront inscrits pour leur valeur réelle qui constituera leur nouvelle valeur historique dans les comptes de FONCIERE DE PARIS SIIC, sur la base de laquelle les amortissements seront calculés. FONCIERE DE PARIS SIIC conservera la méthode de comptabilisation de ses immeubles de placement au coût historique pour l'exercice clos au 31 décembre 2013 et les exercices ultérieurs.

En outre il a été retenu les hypothèses particulières suivantes :

Retraitements du bilan consolidé de FONCIERE DE PARIS SIIC

- **Colonne A :** L'intégration par mise en équivalence de la société FONCIERE PARIS FRANCE dans la consolidation de FONCIERE DE PARIS SIIC qui détient 14,56 % du capital est annulée du fait de la fusion.
- **Colonne B :** L'intégration par mise en équivalence de la société PHRV, qui elle-même intégrait FONCIERE PARIS FRANCE à hauteur de 27,85 %, a été annulée. En contrepartie, une nouvelle consolidation de PHRV est réalisée, dans laquelle les titres FONCIERE PARIS FRANCE (qui seront échangés contre des titres FONCIERE DE PARIS SIIC dans le cadre de la fusion puis distribués aux actionnaires de PHRV) sont annulés. Ces retraitements conduisent à une diminution nette de la valeur des titres PHRV mis en équivalence de -26 844 K€.
- **Colonne D :** le capital de FONCIERE DE PARIS SIIC s'élèvera à 99 014 K€ après fusion. Une écriture est donc constatée dans les comptes pro forma pour parvenir à ce montant.

Retraitements du bilan consolidé de FONCIERE PARIS FRANCE

- **Colonne C :** Afin d'uniformiser les méthodes de comptabilisation des immeubles de placement (inscrits selon la méthode du coût historique chez FONCIERE DE PARIS SIIC et en juste valeur chez FONCIERE PARIS FRANCE), il a été procédé aux retraitements suivants :
 - annulation de la variation de juste valeur entre le 01/01/2013 et le 30/06/2013 pour un montant de 1 065 K€, initialement comptabilisée dans les comptes de FONCIERE PARIS FRANCE
 - prise en compte de dotations aux amortissements pour 8 037 K€ dans les états pro forma. Cette dotation est fondée sur les règles d'amortissement pratiquées par FONCIERE PARIS FRANCE et ses filiales dans leurs comptes sociaux.

Retraitements du compte de résultat consolidé

Au niveau du compte de résultat consolidé, toutes les opérations réciproques entre FONCIERE DE PARIS SIIC et FONCIERE PARIS FRANCE (dividendes, refacturations intra-groupe) sont annulées.

Notes chiffrées (en K€)

BILAN

Colonne A

Titres mis en équivalence (Actif)

Annulation de la valeur des titres FPF mis en équivalence :	-54 969
322 270 actions FPF	
90 909 OSRA FPF	

L'annulation de la mise en équivalence de FPF dans les comptes consolidés de FONCIERE DE PARIS SIIC conduit à l'annulation de la valeur des titres (actions et OSRA) pour -54 969 K€.

Valeurs mobilières disponibles à la vente (Actif)

OSRA FPF	10 000
Nombre d'OSRA détenu : 90 909	

Les OSRA FONCIERE PARIS FRANCE détenues par FONCIERE DE PARIS SIIC, destinées à être cédées, sont reclassées parmi les valeurs mobilières disponibles à la vente.

Ainsi les titres de FONCIERE PARIS FRANCE détenus par FONCIERE DE PARIS SIIC sont annulés pour un montant net de -44 969 K€.

Colonne B

Titres mis en équivalence (Actif)

Dans le cadre de la fusion, les titres FPF détenus par PHRV seront échangés contre des titres FONCIERE DE PARIS SIIC qui seront remis aux actionnaires de PHRV sous forme de dividende en nature. Ces titres sont donc annulés dans la nouvelle sous-consolidation de PHRV, diminuant d'autant sa propre valeur. Ainsi, la revalorisation des titres PHRV après fusion conduit à une contribution nette de -26 844 K€ :

Annulation de la valeur des titres PHRV mis en équivalence avant fusion	-46 097
Nombre de titres détenus : 668 021	

Valorisation des titres PHRV mis en équivalence après fusion	19 253
Nombre de titres détenu : 668 021	

Réserves consolidées (Passif)

La contribution nette aux réserves consolidées de l'annulation des titres FPF détenus par PHRV ressort à -27 015 K€ :

- Annulation de la contribution de PHRV aux réserves consolidées avant fusion : -44 176 K€
- Contribution de PHRV aux réserves consolidées après fusion : 17 161 K€

Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence (Passif)

La contribution nette au résultat des sociétés mises en équivalence de l'annulation des titres FPF détenus par PHRV ressort à 172 K€ :

- Annulation de la contribution de PHRV au résultat avant fusion : -1 921 K€
- Contribution de PHRV au résultat après fusion : 2 093 K€

Colonne C

Immeubles de placement (Actif)

L'application de la méthode du coût historique amorti aux immeubles de placement de FPF conduit à la comptabilisation d'une charge supplémentaire de 6 972 K€ :

- Annulation de la variation de la juste valeur du 1^{er} semestre 2013 comptabilisé chez FPF : +1 065 K€
- Dotations aux amortissements pour l'application de la méthode du coût historique : - 8 037 K€
- 6 972 K€

COMPTE DE RESULTAT

Colonne retraitements intra-groupe FPF

Le montant de 210 K€ au niveau des produits et charges correspond à l'annulation de la refacturation par FONCIERE DE PARIS SIIC à FPF du loyer pour le siège du 43 rue Saint-Dominique.

Le montant de 266 K€ au niveau des produits et charges correspond à l'annulation de la refacturation par FONCIERE DE PARIS SIIC à FPF des salaires et frais administratifs dans le cadre de la convention mise en place à partir du 1^{er} avril 2012.

Dotations aux amortissements : 8 037 K€

Cette écriture correspond à la dotation aux amortissements des immeubles de FPF au titre du 1^{er} semestre 2013 dans le cadre de l'application de la méthode du coût historique.

Dividendes et produits nets sur titres : 2 014 K€

Ce montant de 2 014 K€ correspond à l'annulation des dividendes versés par FPF à FONCIERE DE PARIS SIIC pour les titres qu'elle détient.

5	PRESENTATION DE LA SOCIETE APORTEUSE ET DES ACTIFS APPORTES
----------	--

5.1 DOCUMENT DE REFERENCE 2012 – RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2013

Un document de référence comportant des informations détaillées sur l'activité et les comptes de FONCIERE PARIS FRANCE au 31 décembre 2012 a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 29 avril 2013 sous le numéro D.13-0466 (le « Document de référence 2012 »).

Le Document de référence 2012 est disponible sans frais au siège social de la société situé 41-43, rue Saint-Dominique, 75007 Paris et sur son site internet (<http://www.sfpif.com>) ainsi que sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

Le rapport financier semestriel sur les états financiers intermédiaires de FONCIERE PARIS FRANCE pour la période se clôturant le 30 juin 2013 a été publié par l'émetteur le 1^{er} août 2013 (le « Rapport semestriel 2013 »). Ce document est disponible sans frais au siège social de la société situé 41-43, rue Saint-Dominique, 75007 Paris et sur son site internet (<http://www.sfpif.com>).

5.2 RENSEIGNEMENTS GENERAUX

5.2.1 Dénomination, siège social

FONCIERE PARIS FRANCE

Siège social : 41-43, rue Saint-Dominique, 75007 Paris

5.2.2 Date de constitution et durée

La société a été constituée le 19 décembre 1997 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans expirant le 19 décembre 2096.

5.2.3 Forme juridique et législation applicable

La société est une société anonyme de droit français à conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce (partie législative et réglementaire) sur les sociétés commerciales.

5.2.4 Objet social

Conformément à l'article 2 des statuts, la société a pour objet :

- l'acquisition par tous moyens, l'exploitation et la gestion, notamment la location, de tous immeubles bâtis,
- la prise à bail de tous locaux et la sous-location,
- la construction d'immeubles en vue de leur vente ou de leur exploitation ou gestion,
- la prise de participation ou d'intérêts dans toutes les sociétés et entreprises françaises ou étrangères commerciales, financières ou autre,
- la société pourra en outre effectuer toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières, foncières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social.

5.2.5 Lieu et numéro d'immatriculation – Code NAF

La société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 414 877 118.

Elle porte le code NAF 6820B : Location de terrains et d'autres biens immobiliers.

5.2.6 Direction

Les dirigeants de la société sont présentés pages 134 à 148 et leurs rémunérations figurent pages 48 à 53 du Document de référence 2012 et page 31 du Rapport semestriel 2013 (incorporés par référence au présent Document).

5.2.7 Commissaires aux comptes

Voir le paragraphe 1.1.3 (Contrôleurs légaux des comptes) du présent Document.

5.2.8 Conventions particulières

Voir le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées figurant pages 112 et 113 du Document de référence 2012 (incorporé par référence au présent Document).

5.2.9 Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société

Les documents concernant la société peuvent être consultés au siège social : 41-43, rue Saint-Dominique, 75007 Paris.

5.3 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL

5.3.1 Montant du capital souscrit, nombre et catégories d'instruments financiers qui le constituent avec mention de leurs principales caractéristiques

Le capital s'élève à 110.679.100 euros, divisé en 2.213.582 actions, d'une valeur nominale de 50 euros chacune, de même catégorie et entièrement libérées.

FONCIERE PARIS FRANCE a attribué en 2012 et 2013 8.700 actions gratuites à certains de ses salariés et mandataires sociaux, selon le détail figurant dans le document de référence 2012 (pages 46 à 53) incorporé par référence au présent Document. A cet égard, FONCIERE DE PARIS SIIC reprendra le plan d'actions gratuites en cours chez FONCIERE PARIS FRANCE, les droits des bénéficiaires se reportant sur les actions de FONCIERE DE PARIS SIIC selon la parité d'échange exposée au présent Document.

Il n'y a pas de droit de vote double.

L'évolution du capital sur 5 ans figure pages 119 et 120 du Document de référence 2012 (incorporé par référence au présent Document).

5.3.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital

FONCIERE PARIS FRANCE a en outre émis les valeurs mobilières suivantes :

- 11.366 bons de souscription d'action (BSA),
- 909.088 obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA), dont à la date de ce jour 90.909 sont détenues par FONCIERE DE PARIS SIIC.

Cette émission a fait l'objet du prospectus visé par l'AMF sous le numéro 10-445 en date du 17 décembre 2010.

FONCIERE PARIS FRANCE avait émis une première tranche d'OSRA en 2006, venues à échéance le 30 avril 2013.

Les caractéristiques de ces titres sont présentées pages 123 à 127 du Document de référence 2012 et pages 9 et 10 du Rapport semestriel 2013 (incorporés par référence au présent Document).

5.3.3 Répartition du capital et des droits de vote

Les tableaux ci-dessous présentent la liste des détenteurs d'OSRA et de BSA correspondant à l'émission de 2010 qui restent à rembourser ou à exercer à la date du présent Document, ainsi que la dilution résultant du remboursement et de l'exercice de ces titres.

L'impact des remboursements d'OSRA serait le suivant :

Principaux actionnaires	Nombre de titres	% du capital	% des droits de vote	Actions émises par le remboursement en actions des OSRA	Nombre total d'actions après remboursement en actions des OSRA	% du capital
PHRV	616 375	27,85%	29,06%	366 217	982 592	31,47%
FONCIERE DE PARIS SIIC	322 270	14,56%	15,19%	90 909	413 179	13,23%
Foncière des 6 ^{ème} et 7 ^{ème} Arrondissements de Paris	288 230	13,02%	13,59%	39 119	327 349	10,48%
Sous-total concert	1 226 875	55,42%	57,84%	496 245	1 723 120	55,18%
Groupe Covéa	646 824	29,22%	30,49%	406 889	1 053 713	33,74%
Le Conservateur	90 909	4,11%	4,29%	0	90 909	2,91%
Auto-détention	92 476	4,18%	0%	0	92 476	2,96%
Autres actionnaires	156 498	7,07%	7,38%	5 954	162 452	5,20%
Total	2 213 582	100%	100%	909 088	3 122 670	100%

Le nombre d'actions qui seraient issues du remboursement en actions des OSRA émises représente à ce jour 41% du nombre d'actions composant le capital de la société.

La dilution résultant du remboursement en actions de l'intégralité des OSRA est de 29%, ce qui signifie qu'un actionnaire qui détiendrait 1% du capital avant remboursement des OSRA détiendrait 0,71% du capital après remboursement en actions de la totalité des OSRA.

L'impact des exercices de BSA serait le suivant :

Principaux actionnaires	Nombre de titres	% du capital	% des droits de vote	Actions émises par l'exercice des BSA	Nombre total d'actions après exercice des BSA	% du capital
PHRV	616 375	27,85%	29,06%	0	616 375	27,83%
FONCIERE DE PARIS SIIC	322 270	14,56%	15,19%	0	322 270	14,55%
Foncière des 6 ^{ème} et 7 ^{ème} Arrondissements de Paris	288 230	13,02%	13,59%	0	288 230	13,01%
Sous-total concert	1 226 875	55,42%	57,84%	0	1 226 875	55,40%
Groupe Covéa	646 824	29,22%	30,49%	0	646 824	29,21%
Le Conservateur	90 909	4,11%	4,29%	0	90 909	4,10%
Auto-détention	92 476	4,18%	0%	0	92 476	4,18%
Autres actionnaires	156 498	7,07%	7,38%	1 136	157 634	7,12%
Total	2 213 582	100%	100%	1 136	2 214 718	100%

Le nombre d'actions qui seraient issues de l'exercice des BSA émis représente à ce jour 0,05% du nombre d'actions composant le capital de la société.

La dilution résultant de l'exercice de l'intégralité des BSA est non significative, ce qui signifie qu'un actionnaire qui détiendrait 1% du capital avant exercice des BSA détiendrait toujours 1% du capital après exercice de la totalité des BSA.

5.4 RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE APORTEUSE

Les informations détaillées concernant les caractéristiques et l'activité de FONCIERE PARIS FRANCE sont fournies dans les Documents de référence 2012, 2011 et 2010 ainsi que dans le Rapport semestriel 2013, incorporés par référence au présent Document et listés au paragraphe 1.2.1 :

- Description des principales activités de la société absorbée et de son groupe avec mention des principales catégories de produits et/ou de services rendus : pages 10 à 26, 35 à 37 et 42 du Document de référence 2012.
- Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branches d'activité et marchés géographiques (sous forme consolidée, s'il y a lieu) : page 8 du Rapport semestriel 2013, page 8 du Document de référence 2012 et page 9 du Document de référence 2011.
- Évolution des effectifs de la société absorbée et de son groupe au cours des 3 derniers exercices : page 31 du Rapport semestriel 2013, page 46 du Document de référence 2012, page 94 de la partie II du Document de référence 2011 et page 81 de la partie II du Document de référence 2010.
- Données caractéristiques sur l'activité des sociétés filiales ou sous-filiales dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la société absorbée ou de son groupe : pages 64, 78, 108 et 131 du Document de référence 2012, pages 52 et 69 de la partie I et partie III du Document de référence 2011 et pages 54 et 65 de la partie I et partie III du Document de référence 2010.
- Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société absorbée ou de son groupe : page 131 du Document de référence 2012, page 67 de la partie II et page 228 de la partie IV du Document de référence 2011 et page 64 de la partie II et page 201 de la partie IV du Document de référence 2010.

5.5 RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Les informations détaillées concernant les comptes de FONCIERE PARIS FRANCE sont fournies dans les Documents de référence 2010, 2011 et 2012 ainsi que dans le Rapport semestriel 2013, incorporés par référence au présent Document :

- Comptes consolidés résumés de l'émetteur sur 3 ans (ou comptes annuels résumés si l'émetteur n'établit pas de comptes consolidés) et rapports généraux et spéciaux des commissaires aux comptes : pages 65 à 114 du Document de référence 2012, pages 136 à 215 du Document de référence 2011 et pages 120 à 187 du Document de référence 2010.
- Extraits significatifs des annexes nécessaires à l'appréciation correcte des données extraites du compte de résultats et du bilan : pages 65 à 114 du Document de référence 2012, pages 136 à 215 du Document de référence 2011 et pages 120 à 187 du Document de référence 2010.
- Tableau des filiales et participations : page 108 du Document de référence 2012, page 155 de la partie III du Document de référence 2011 et page 136 de la partie III du Document de référence 2010.
- Comptes intermédiaires du semestre écoulé : pages 11 à 31 du Rapport semestriel 2013.

La situation de l'endettement et des capitaux propres au 30 septembre 2013 se présente ainsi :

Capitaux propres et endettement (sur base consolidée)	Au 30/09/2013 (en milliers d'euros)
1. Capitaux propres et endettement	
Total des dettes courantes	57 093
- faisant l'objet de garanties	3 480
- faisant l'objet de nantissements	-
- sans garanties ni nantissements	53 613
Total des dettes non courantes (hors partie courante des dettes à long terme)	477 941
- faisant l'objet de garanties	48 416
- faisant l'objet de nantissements	-
- sans garanties ni nantissements	429 525
Capitaux propres part du Groupe hors résultat	323 097
- Capital social	110 679
- Réserve légale	95 523
- Autres réserves	116 895
2. Analyse de l'endettement financier net	
A. Trésorerie nette	4 609
B. Equivalents de trésorerie	6 282
C. Titres de placement	33 689
D. Liquidités (A+B+C)	44 580
E. Créances financières à court terme	-
F. Dettes bancaires à court terme	49 915
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	-
H. Autres dettes financières à court terme	7 946
I. Dette financière courante à court terme (F+G+H)	57 861
J. Endettement financier net à court terme (I-E-D)	13 281
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	271 021
L. Obligations émises	99 559
M. Autres emprunts à plus d'un an	1 146
N. Endettement financier net à moyen et long terme (K+L+M)	371 726
O. Endettement financier net (J+N)	385 007

5.6 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EVOLUTION RECENTE DE LA SOCIETE

Les informations concernant l'évolution récente de FONCIERE PARIS FRANCE sont fournies dans le Rapport semestriel 2013 (pages 5 à 10), incorporé par référence au présent Document.

Aucun fait nouveau significatif n'est intervenu entre le 1^{er} août 2013, date de publication du Rapport semestriel 2013, et la date d'enregistrement du présent Document concernant la situation juridique, l'activité, les comptes, les évolutions récentes et les perspectives d'avenir de FONCIERE PARIS FRANCE, à l'exception de la fusion objet du présent Document.

6	TABLE DE CONCORDANCE DES INFORMATIONS INCORPOREES PAR REFERENCE RELATIVES A LA SOCIETE BENEFICIAIRE DES APPORTS
----------	--

Rubriques de l'Annexe I du Règlement CE n° 809/2004

N° de rubrique	INFORMATIONS	Source	Pages
3	INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES		
3.1	Informations financières historiques	ACTU DDR 2012	29
		DDR 2012	9-10,25
		DDR 2011	9-10,28
		DDR 2010	9-10,27
3.2	Informations financières intermédiaires	ACTU DDR 2012	N/A
		DDR 2012	N/A
		DDR 2011	N/A
		DDR 2010	N/A
4	FACTEURS DE RISQUE	ACTU DDR 2012	50-55
		DDR 2012	44-49
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR		
5.1	Histoire et évolution de la société		
5.1.1	Raison sociale et nom commercial	ACTU DDR 2012	8
		DDR 2012	32
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement	ACTU DDR 2012	8
		DDR 2012	32
5.1.3	Date de constitution et durée	ACTU DDR 2012	8
		DDR 2012	32
5.1.4	Siège social, forme juridique et législation	ACTU DDR 2012	8
		DDR 2012	32
5.1.5	Evénements importants	ACTU DDR 2012	14,19-22
		DDR 2012	64
5.2	Investissements		
5.2.1	Principaux investissements réalisés	ACTU DDR 2012	15-16,68
		DDR 2012	12-15,62
5.2.2	Principaux investissements en cours	ACTU DDR 2012	68
		DDR 2012	N/A
5.2.3	Principaux investissements envisagés	ACTU DDR 2012	68
		DDR 2012	N/A
6	APERCU DES ACTIVITES		
6.1	Principales activités		
6.1.1	Principales activités	ACTU DDR 2012	15-16
		DDR 2012	8,18-19
6.1.2	Nouveaux produits	ACTU DDR 2012	N/A
		DDR 2012	N/A
6.2	Principaux marchés	ACTU DDR 2012	15-16
		DDR 2012	8,12-15,18-19
6.3	Evénements exceptionnels	ACTU DDR 2012	68
		DDR 2012	N/A
6.4	Dépendance de l'émetteur	ACTU DDR 2012	55,69
		DDR 2012	49,63
6.5	Position concurrentielle	ACTU DDR 2012	N/A
		DDR 2012	8,12-15,18-19
7	ORGANIGRAMME		
7.1	Description du groupe	ACTU DDR 2012	9
		DDR 2012	32-33
7.2	Liste des filiales importantes	ACTU DDR 2012	29
		DDR 2012	25

N° de rubrique	INFORMATIONS	Source	Pages
8	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS		
8.1	Immobilisations corporelles	ACTU DDR 2012 DDR 2012	15-16 12-14
8.2	Questions environnementales	ACTU DDR 2012 DDR 2012	19,30-34 22,26-29
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT		
9.1	Situation financière	ACTU DDR 2012 DDR 2012	17,68 20
9.2	Résultat d'exploitation		
9.2.1	Facteurs importants	ACTU DDR 2012 DDR 2012	14,19-22,68 18-20
9.2.2	Changements importants	ACTU DDR 2012 DDR 2012	14,19-22,68 18-20
9.2.3	Facteurs ayant une influence sensible	ACTU DDR 2012 DDR 2012	14,19-22,68 18-20
10	TRESORERIE ET CAPITAUX		
10.1	Capitaux de l'émetteur	ACTU DDR 2012 DDR 2012	17,64 9,20-21,58
10.2	Flux de trésorerie	ACTU DDR 2012 DDR 2012	96 88
10.3	Structure de financement	ACTU DDR 2012 DDR 2012	17 20
10.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	ACTU DDR 2012 DDR 2012	69 63
10.5	Sources de financement attendues	ACTU DDR 2012 DDR 2012	N/A N/A
11	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	ACTU DDR 2012 DDR 2012	69 63
12	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES		
12.1	Principales tendances	ACTU DDR 2012 DDR 2012	19-22 64
12.2	Tendances susceptibles d'influer sensiblement	ACTU DDR 2012 DDR 2012	19-22 64
13	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE		
13.1	Principales hypothèses	ACTU DDR 2012 DDR 2012	N/A N/A
13.2	Rapport	ACTU DDR 2012 DDR 2012	N/A N/A
13.3	Base de comparaison	ACTU DDR 2012 DDR 2012	N/A N/A
13.4	Suivi des prévisions	ACTU DDR 2012 DDR 2012	N/A N/A
14	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GENERALE		
14.1	Mandataires sociaux	ACTU DDR 2012 DDR 2012	6,40-46 6,34-40
14.2	Conflits d'intérêts	ACTU DDR 2012 DDR 2012	49 43
15	REMUNERATION ET AVANTAGES		
15.1	Rémunération versée	ACTU DDR 2012 DDR 2012	48-49,57-63 42-43,51-57
15.2	Avantages provisionnés	ACTU DDR 2012 DDR 2012	49,57 42,51

N° de rubrique	INFORMATIONS	Source	Pages
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION		
16.1	Expiration du mandat	ACTU 2012 DDR 2012	40-46 34-40
16.2	Contrats de service	ACTU 2012 DDR 2012	9,49,104 73,95
16.3	Comité d'audit et Comité des rémunérations	ACTU 2012 DDR 2012	6,48-49 6,42-43
16.4	Gouvernement d'entreprise	ACTU 2012 DDR 2012	40-50 34-43
17	SALARIES		
17.1	Nombre de salariés	ACTU DDR 2012 DDR 2012	7,30,86,113 7,26,81,106
17.2	Participation et stock-options des mandataires sociaux	ACTU DDR 2012 DDR 2012	17-18,57-62 21,51-57
17.3	Participation des salariés	ACTU DDR 2012 DDR 2012	18,62-63 21,56-57
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES		
18.1	Principaux actionnaires	ACTU DDR 2012 DDR 2012	66,17,66 6,21,60
18.2	Droits de vote	ACTU DDR 2012 DDR 2012	65-67 58-59
18.3	Contrôle de l'émetteur	ACTU DDR 2012 DDR 2012	17,65-66 21,59-60
18.4	Changement de contrôle	ACTU DDR 2012 DDR 2012	17,65-66 21,59-60
19	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	ACTU DDR 2012 DDR 2012	9,16,19- 22,89,104 32-33,64,73, 83,95
20	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR		
20.1	Informations financières historiques	ACTU DDR 2012 DDR 2012 DDR 2011 DDR 2010	70-87,90-113 67-81,84-106 25-32,67-96 24-31,66-82
20.2	Informations financières pro-forma	ACTU DDR 2012 DDR 2012 DDR 2011 DDR 2010	N/A N/A N/A N/A
20.3	Etats financiers	ACTU DDR 2012 DDR 2012 DDR 2011 DDR 2010	70-87,90-113 67-81,84-106 25-32 24-31
20.4	Vérifications des informations financières historiques annuelles		
20.4.1	Rapport sur les informations financières historiques	ACTU DDR 2012 DDR 2012 DDR 2011 DDR 2010	88,114 82,107 64-65 62-63
20.4.2	Autres rapports	ACTU DDR 2012 DDR 2012 DDR 2011 DDR 2010	35,56,89 50,83 49,66 47,64
20.4.3	Informations financières non vérifiées	ACTU DDR 2012 DDR 2012	N/A N/A

N° de rubrique	INFORMATIONS	Source	Pages
		DDR 2011	N/A
		DDR 2010	N/A
20.5	Date des dernières informations financières	ACTU DDR 2012	71,91
		DDR 2012	67,84
		DDR 2011	N/A
		DDR 2010	N/A
20.6	Informations financières intermédiaires et autres		
20.6.1	Informations financières intermédiaires vérifiées	ACTU DDR 2012	N/A
		DDR 2012	N/A
		DDR 2011	N/A
		DDR 2010	N/A
20.6.2	Informations financières intermédiaires du nouvel exercice	ACTU DDR 2012	N/A
		DDR 2012	N/A
		DDR 2011	N/A
		DDR 2010	N/A
20.7	Politique de distribution des dividendes	ACTU DDR 2012	11
		DDR 2012	10,33
		DDR 2011	10,19,35
		DDR 2010	10,19,35
20.8	Procédures judiciaires ou d'arbitrage	ACTU DDR 2012	68
		DDR 2012	62
		DDR 2011	61
		DDR 2010	59
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	ACTU DDR 2012	68
		DDR 2012	62,64
		DDR 2011	61
		DDR 2010	59
21	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES		
21.1	Capital social		
21.1.1	Montant du capital social	ACTU DDR 2012	64
		DDR 2012	58
21.1.2	Titres non représentatifs du capital	ACTU DDR 2012	64
		DDR 2012	58
21.1.3	Actions auto-détenues	ACTU DDR 2012	64-65
		DDR 2012	58-59
21.1.4	Titres convertibles	ACTU DDR 2012	64
		DDR 2012	58
21.1.5	Capital social potentiel	ACTU DDR 2012	64
		DDR 2012	58
21.1.6	Capital sous option	ACTU DDR 2012	64
		DDR 2012	58
21.1.7	Historique du capital social	ACTU DDR 2012	64
		DDR 2012	58
21.2	Acte constitutif et statuts		
21.2.1	Objet social	ACTU DDR 2012	8
		DDR 2012	32
21.2.2	Dispositions relatives aux organes d'administration et de direction	ACTU DDR 2012	40-49
		DDR 2012	34-43
21.2.3	Droits et restrictions attachés aux actions	ACTU DDR 2012	64-67
		DDR 2012	58-61
21.2.4	Droits des actionnaires	ACTU DDR 2012	64-67
		DDR 2012	58-61
21.2.5	Assemblées Générales	ACTU DDR 2012	50,67
		DDR 2012	43,61

N° de rubrique	INFORMATIONS	Source	Pages
21.2.6	Clauses relatives au changement de contrôle	ACTU DDR 2012	65
		DDR 2012	59
21.2.7	Franchissements de seuils	ACTU DDR 2012	65
		DDR 2012	59
21.2.8	Restrictions aux modifications du capital	ACTU DDR 2012	66
		DDR 2012	60
22	CONTRATS IMPORTANTS	ACTU DDR 2012	19-22,68
		DDR 2012	49,64
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS		
23.1	Déclarations d'experts	ACTU DDR 2012	35
		DDR 2012	N/A
23.2	Informations provenant de tiers	ACTU DDR 2012	35,56,88-89,114
		DDR 2012	50,82-83,107
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	ACTU DDR 2012	8,69
		DDR 2012	32,63
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	ACTU DDR 2012	9,16,29
		DDR 2012	15,25

Annexe 1
Rapport des commissaires à la fusion relatif à la valeur des apports

Didier KLING
28, avenue Hoche
75008 PARIS

Dominique LEDOUBLE
15 rue d'Astorg
75008 PARIS

FUSION-ABSORPTION DE LA SOCIETE FONCIERE PARIS FRANCE PAR LA SOCIETE FONCIERE DE PARIS - SIIC

Rapport des Commissaires à la fusion
sur la valeur des apports

Rapport des Commissaires à la fusion sur la valeur des apports

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 24 avril 2013, concernant la fusion par voie d'absorption de la société **FONCIERE PARIS FRANCE** (ci-après **FPF**), par la société **FONCIERE DE PARIS - SIIC** (anciennement dénommée **COFITEM-COFIMUR**), nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L. 236-10 et L. 225-147 du code de commerce. Nous rendons compte dans un rapport distinct de notre avis sur la rémunération des apports.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 12 septembre 2013. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société absorbante augmentée de la prime de fusion.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Le présent rapport vous est présenté selon le plan suivant :

- 1. Présentation de l'opération et description des apports**
- 2. Diligences et appréciation de la valeur des apports**
- 3. Conclusion**

PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

Contexte de l'opération

FPF est une société d'investissement immobilier cotée inscrite au compartiment B d' Euronext Paris, dont l'objet est la détention et la gestion d'un patrimoine d'immeubles tertiaires (bureaux et activités) situés à Paris et en Ile de France.

FONCIERE DE PARIS - SIIC est une société financière et immobilière cotée au compartiment B d'Euronext Paris, dont l'objet est d'une part le développement d'un patrimoine d'immeubles de bureaux situés à Paris ou en proche périphérie, et d'autre part l'exercice d'une activité de crédit-bail immobilier, gérée en extinction. FONCIERE DE PARIS - SIIC a opté à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} juillet 2013 pour le régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du Code Général des Impôts.

Les deux sociétés ont un actionnariat direct et indirect partiellement commun, constitué notamment de grandes compagnies d'assurances.

La réalisation de cette fusion permettrait de réunir au sein d'une structure commune un portefeuille d'actifs immobiliers situés essentiellement à Paris, Boulogne Billancourt, Levallois Perret, Saint-Denis et-Rueil Malmaison. Cette mise en commun des expériences et des compétences des équipes des deux sociétés favorisera l'optimisation des synergies et la création de valeur, tout en permettant au nouvel ensemble de disposer de moyens nécessaires pour assurer son développement.

Au 31 décembre 2012, le flottant des sociétés FPF et FONCIERE DE PARIS - SIIC s'élevait respectivement à environ 3% et 15% de leur capital social. L'opération envisagée a ainsi également pour objectif d'améliorer la liquidité des titres, notamment pour les actionnaires de FPF.

Présentation des sociétés concernées et liens entre elles

FONCIERE DE PARIS - SIIC , société absorbante

La société FONCIERE DE PARIS - SIIC est une société anonyme à conseil d'administration de droit français au capital de 64.322.535 € divisé en 4.288.169 actions, d'une valeur nominale de 15 € chacune, de même catégorie et entièrement libérées. Les actions sont toutes sous forme nominative.

La société FONCIERE DE PARIS - SIIC est cotée à la Bourse de PARIS, NYSE – Eurolist Compartiment B - sous le code ISIN FR0000034431.

Son siège social est situé 43 rue Saint Dominique 75007 PARIS. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 331 250 472.

FONCIERE DE PARIS - SIIC société spécialisée dans l'immobilier gère:

- une activité de société foncière développée à partir d'un patrimoine immobilier principalement situé dans Paris et sa proche périphérie ;
- un portefeuille de titres de sociétés immobilières cotées renforçant sa dimension foncière ;
- une activité historique de crédit-bail immobilier, aujourd'hui gérée en extinction.

Par ailleurs, FONCIERE DE PARIS - SIIC a émis en juillet 2012, des obligations, pour un montant de 50.000.000 € venant à échéance en juillet 2017 et en juillet 2013, des obligations, pour un montant de 80.000.000 € venant à échéance en juillet 2019.

FONCIERE DE PARIS - SIIC clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année. De manière exceptionnelle, elle a clôturé un exercice de 6 mois le 30 juin 2013, préalable nécessaire à l'option pour le régime fiscal SIIC prévu à l'article 208 C du Code Général des Impôts.

FPP, société absorbée

FPP est une société anonyme à conseil d'administration de droit français au capital de 110.679.100 € divisé en 2.213.582 actions, d'une valeur nominative de 50 € chacune, de même catégorie et entièrement libérées. L'assemblée générale du 11 avril 2013 a approuvé la résolution conférant la forme nominative à toutes les actions.

La société FPF est cotée à la Bourse de PARIS, NYSE – Eurolist Compartiment B - sous le code ISIN FR 0010304329. Elle détient 92 476 actions de ses propres actions.

Elle a également :

- émis 11.366 bons de souscription d'action (BSA) ;
- émis 909.088 obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA), dont 90.909 ont été souscrites par FONCIERE DE PARIS - SIIC ;
- attribué des actions gratuites, existantes ou à émettre, au bénéfice du personnel salarié et des dirigeants dont le nombre d'actions potentiel s'élève au 30 juin 2013 à 21 940.

Le siège social de la société est situé 43, rue Saint-Dominique, 75007 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 414 877 118.

Elle a opté en 2006 pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) instituées par l'article 11 de la loi de finances n° 2002-1575 du 30 décembre 2002, et prévu à l'article 208 C du Code Général des Impôts.

FPF est une société foncière qui détient - directement ou à travers ses 8 filiales- 43 actifs à Paris ou en région parisienne - en pleine propriété ou par crédit-bail ou baux à construction ou emphytéotiques.

FPF clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

En application de l'article L228-101 du Code de commerce, les titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital exerceront leurs droits dans la société FONCIERE DE PARIS - SIIC.

FPF ayant émis 11.366 BSA et 909.088 OSRA, et FONCIERE DE PARIS - SIIC reprenant du fait de la fusion ici prévue les engagements souscrits par FPF aux termes de ces émissions, il sera substitué à chaque BSA non exercé ou à chaque OSRA non remboursée à la date de réalisation de la fusion, respectivement, un BSA ou une OSRA FONCIERE DE PARIS - SIIC.

Les termes et conditions des OSRA et BSA de FPF s'appliqueront *mutatis mutandis* chez la société absorbante, sous réserve de la parité mentionnée dans le présent traité et des adaptations rendues strictement nécessaires par la fusion comme détaillé en cinquième partie du projet de traité de fusion.

Par exception à ce qui précède, si, à la date de réalisation définitive de la fusion faisant l'objet des présentes, FONCIERE DE PARIS - SIIC détenait toujours des OSRA émises par la société absorbée,

ces OSRA ne feront l'objet d'aucune substitution, et elles seront purement et simplement annulées.

En outre, conformément à l'article L. 228-101 alinéa 2 du code de commerce, le nombre d'actions FONCIERE DE PARIS – SIIC auquel donneront droit ces BSA et ces OSRA se substituant aux BSA et aux OSRA émis par la société absorbée sera corrigé sur la base de la parité retenue pour les actions dans le cadre de la présente fusion de telle sorte que, sous réserve des éventuels futurs ajustements prévus dans les termes et conditions :

- 7 OSRA FONCIERE DE PARIS - SIIC donneront droit au remboursement de 9 actions de la société absorbante étant précisé que dans l'hypothèse où le nombre d'OSRA détenus par un titulaire de ces titres ne lui permettrait pas d'obtenir, à la suite du remboursement de ses droits, un nombre entier d'actions de la société, ledit titulaire devra faire son affaire des droits formant rompus ;
- 70 BSA FONCIERE DE PARIS - SIIC donneront droit à la souscription de 9 actions de la société absorbante, s'agissant des éventuels rompus en cas d'exercice des BSA, ce sont les règles de règlement de rompus prévus dans les termes et conditions qui s'appliqueront.

Enfin, FPF ayant attribué des actions gratuites, la société absorbante sera substituée de plein droit à la société absorbée dans ses obligations envers les bénéficiaires des droits portant sur les actions gratuites, selon la parité applicable aux actions, soit le droit de se faire attribuer 7 actions gratuites FPF qui sera substitué par le droit de se faire attribuer 9 actions gratuites de la société absorbante. Dans l'hypothèse où les droits d'actions détenus par un titulaire ne lui permettraient pas d'obtenir un nombre d'actions de la société FPF multiple de 7, le nombre d'actions gratuites de la société absorbante auquel aura droit ledit titulaire sera calculé sur la base du multiple de 7 des droits dont il dispose immédiatement inférieur.

Lien entre les sociétés concernées

Lien en capital

A la suite de l'OPA sur FPF réussie par PHRV, le concert formé par FONCIERE DE PARIS - SIIC avec PHRV, rejoint par la FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), détient désormais 55,4% du capital de FPF.

Cette opération a conduit FONCIERE DE PARIS - SIIC à faire entrer FPF dans son périmètre de consolidation par mise en équivalence.

La structure de l'actionnariat commun direct et indirect au 30 juin 2013 se résume comme suit :

Sociétés au sein desquelles les participations sont détenues Sociétés actionnaires	PHRV	FONCIERE DE PARIS SIIC	Foncière des 6 ^{ème} et 7 ^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC)	FONCIERE PARIS FRANCE
ALLIANZ	31,4 %	20,8 %	26,5 %	-
COVEA	31,4 %	18,7 %	26,8 %	29,2 %
FONCIERE DE PARIS SIIC	31,1 %		16,8 %	14,6 %
PHRV		-	0,7 %	27,9 %
FONCIERE DES 6 ^{EME} ET 7 ^{EME} ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	-	8,5 %		13,0 %

FONCIERE DE PARIS-SIIC détient, à la date du traité de fusion, 322 270 actions sur les 2 213 582 actions composant le capital social de FPF, soit 14,56%. En revanche, FPF ne détient aucune participation dans le capital de FONCIERE DE PARIS-SIIC.

Par ailleurs, il convient de noter que FONCIERE DE PARIS-SIIC a formé un concert avec les sociétés PHRV et Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris, qui prévoit notamment un engagement de concertation préalable à toute assemblée générale et un engagement solidaire de conservation d'une participation minimale de 50,01% du capital et des droits de vote. Ce pacte a fait l'objet de la décision AMF n° 212C0422 en date du 28 mars 2012.

Dirigeants communs

Les sociétés FPF et FONCIERE DE PARIS - SIIC ont des administrateurs et des dirigeants communs, à savoir :

Dirigeants communs	FONCIERE DE PARIS - SIIC	FPF
Madame Sophie Beuvaden	Président du Conseil d'administration	Administrateur
Monsieur Olivier Riché	Directeur Général	Directeur Général délégué
	Représentant de Foncière des 6 ^{ème} et 7 ^{ème} arrond. de Paris	Administrateur
Monsieur Luc Guinefort	Administrateur	Administrateur
Allianz VIE	Administrateur	Administrateur
Monsieur François Thomazeau	Administrateur	Président du Conseil d'administration
		Directeur Général
Associations mutuelles Le Conservateur	Administrateur	Administrateur
Foncière des 6 ^{ème} et 7 ^{ème} arrond. de Paris	Administrateur	Administrateur
GMF VIE	Administrateur	Administrateur

Description de l'opération

Caractéristiques essentielles de l'apport

Dans le cadre de l'opération de fusion projetée, la société FPF apporte l'ensemble de ses éléments d'actif et de passif à la société FONCIERE DE PARIS - SIIC.

Ainsi, si la fusion est réalisée :

- le patrimoine de la société absorbée sera dévolu à la société absorbante dans l'état ou il se trouvera lors de la réalisation de la fusion ; il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à la société absorbée à cette date ;
- la société absorbante deviendra débitrice des créanciers de la société absorbée en lieu et place de cette dernière, sans que cette substitution comporte novation à leur égard ;
- la société absorbante sera propriétaire des biens et droits apportés par la société absorbée à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives précisées ci-après.

Sur le plan comptable et fiscal, les parties conviennent que la fusion prendra effet rétroactivement au 1^{er} juillet 2013. Les opérations, tant actives que passives, engagées par la société absorbée depuis cette date jusqu'à la date de réalisation de la fusion seront ainsi réputées avoir été accomplies pour le compte de la société absorbante, d'un point de vue comptable et fiscal.

En conséquence, le montant de l'actif net apporté par la société FPF a été déterminé à partir de ses actifs et passifs tels qu'ils sont identifiés dans les comptes sociaux intermédiaires arrêtés au 30 juin 2013.

Au plan fiscal, l'opération est placée sous le régime de faveur de l'article 210 A du Code Général des Impôts pour ce qui est de l'impôt sur les sociétés, et des articles 816 du même code en matière de droits d'enregistrement.

La présente fusion sera définitivement réalisée sous réserve de la réalisation cumulative des conditions suspensives suivantes :

- approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires de FPF de la fusion-absorption de cette société par FONCIERE DE PARIS - SIIC dans les conditions prévues par le projet de traité de fusion ;
- approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires de FONCIERE DE PARIS - SIIC de l'absorption de FPF, de l'augmentation de capital corrélative et de l'émission corrélative de BSA et d'OSRA ;
- autorisation (expresse ou tacite) de la réalisation de la fusion faisant l'objet des présentes par l'Autorité de la concurrence.

Si l'ensemble de ces conditions n'étaient pas réalisées le 31 décembre 2013 au plus tard, le projet de fusion serait considéré comme nul et non avenue, sans qu'il y ait lieu à paiement d'aucune indemnité de part ni d'autre.

Rémunération de l'apport

Pour déterminer la rémunération de l'opération, les parties ont retenu les valeurs réelles de FPF et de FONCIERE DE PARIS - SIIC. Le rapport d'échange a été arrêté à 9 actions de la société absorbante pour 7 actions de la société absorbée.

FONCIERE DE PARIS - SIIC détenant 322.270 actions du capital de FPF, auxquelles viennent s'ajouter les 92.476 actions FPF auto-détenues par FPF, et ne pouvant recevoir ses propres actions en échange (i) des 322.270 actions FPF qu'elle détient et (ii) des 92.476 actions FPF qu'elle sera amenée à détenir à l'issue de la réalisation de la fusion, elle renonce ainsi à émettre les actions qui devraient lui revenir en rémunération de l'apport.

L'augmentation de capital à réaliser par FONCIERE DE PARIS - SIIC rémunérera uniquement les actionnaires de FPF autres que FONCIERE DE PARIS - SIIC et FPF soit 1.798.836 actions¹.

Sur cette base, FONCIERE DE PARIS - SIIC émettra 2.312.789 actions nouvelles. Toutefois, de convention expresse, les mandataires de chacune des sociétés intéressées décident, à titre de simplification, de limiter le nombre d'actions nouvelles à émettre au multiple de neuf immédiatement inférieur, soit 2.312.784 actions, étant précisé que les cinq actions non émises par FONCIERE DE PARIS - SIIC seront imputées sur le nombre d'actions revenant à la société PHRV, qui a indiqué, préalablement aux présentes, consentir à cette imputation.

La différence entre la valeur du patrimoine transmis par FPF, correspondant aux droits des actionnaires de FPF autres que FONCIERE DE PARIS - SIIC et FPF elle-même, soit 284.093.839 € et le montant de l'augmentation de capital de FONCIERE DE PARIS - SIIC, constituera une prime de fusion d'un montant de 249.402.079 €.

Dans la partie V du projet de traité de fusion, il est précisé qu'il sera proposé aux actionnaires de FONCIERE DE PARIS - SIIC, 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, de prélever sur ladite prime la somme nécessaire à la reconstitution chez la société absorbante des réserves indisponibles comptabilisées chez la société absorbée au 30 juin 2013.

Présentation des apports

Méthode d'évaluation retenue

Dans le paragraphe relatif à la méthode d'évaluation des actifs transmis à la société absorbante de la première partie du projet de traité de fusion, il est indiqué que « *compte tenu de la*

¹ 2.213.582 actions composant le capital social de FPF – 322.270 actions FPF détenues par FONCIERE DE PARIS – SIIC – 92.476 actions propres FPF.

composition de l'actionnariat des deux sociétés, FPF et FONCIERE DE PARIS - SIIC sont, au sens du règlement CRC n° 2004-01, sous contrôle distinct. Par ailleurs, après la fusion, aucun actionnaire de la Société Absorbée ne prenant le contrôle de la Société Absorbante, la présente opération ne constitue pas une fusion « à l'envers » au sens du règlement précité. En conséquence, et conformément au règlement précité, les valeurs d'apport retenues dans le cadre de la fusion faisant l'objet du présent traité sont les valeurs réelles. Ces valeurs sont déterminées en date du 30 juin 2013 ».

Description des apports

La société FPF fait apport à titre de fusion sous les garanties de droit, et sous réserve des conditions suspensives précisées ci-avant, à la société FONCIERE DE PARIS - SIIC, de l'universalité de ses biens composant son actif à la date du 1^{er} juillet 2013, à charge pour la société FONCIERE DE PARIS - SIIC d'acquitter les dettes constituant à la même date le passif de la société apporteuse FPF, tel que le tout existera au jour de la réalisation définitive de la fusion sans exception ni réserve, ce qui est accepté par la société FONCIERE DE PARIS - SIIC.

La valeur réelle de l'actif net au 30 juin 2013 de la société FPF, identifié à partir des comptes sociaux et consolidés au 30 juin 2013 ayant fait l'objet d'un rapport d'examen limité sans observation, se décompose comme suit :

ACTIF (en euros)	Valeur nette comptable (*) 30-juin-13	Réévaluation en valeur réelle	Valeur d'apport en valeur réelle 30-juin-13
Concession, brevets, licences, ...	74 369		74 369
Droit au bail	49 450 565	1 042 874	50 493 439
Autres immobilisations incorporelles	817 999	-786 985	31 014
TOTAL des immobilisations incorporelles	50 342 933	255 889	50 598 822
Terrains et constructions	207 041 350	58 910 465	265 951 816
Autres immobilisations corporelles	180 462		180 462
Immobilisation corporelles en cours	949 224		949 224
TOTAL des immobilisations corporelles	208 171 037	58 910 465	267 081 502
Participations	127 871 841	59 791 192	187 663 033
Créances rattachées à des participations	147 392 692		147 392 692
Autres immobilisations financières	33 895 755		33 895 755
TOTAL des immobilisations financières	309 160 288	59 791 192	368 951 480
Avances et acomptes versés	3 176 960		3 176 960
Créances clients	1 353 980		1 353 980
Autres créances	9 372 871	992 791	10 365 663
Valeurs mobilières de placement (1)	78 246 152	9 151	78 255 304
Disponibilités	6 158 338		6 158 338
Charges constatées d'avance	5 002 428	-4 023 279	979 149
TOTAL de l'actif circulant	103 310 729	-3 021 337	100 289 393
			0
Charges à répartir	2 303 367		2 303 367
			0
TOTAL DE L'ACTIF TRANSMIS	673 288 354	115 936 210	789 224 564

(1) les actions auto-détenues par FPF n'ont pas été réévaluées et leur valeur comptable est déduite dans la détermination de l'actif net transmis

PASSIF (en euros)	Valeur nette comptable (*) 30-juin-13	Réévaluation en valeur réelle	Valeur d'apport en valeur réelle 30-juin-13
TOTAL Provisions pour risques et charges	145 464	0	145 464
			0
Provision sur instruments de couverture		1 897 487	1 897 487
Provision droit individuel à la formation		9 594	9 594
Provision Indemnité de départ à la retraite		322 715	322 715
			0
TOTAL Autres provisions		2 229 796	2 229 796
			0
ORA	99 999 680		99 999 680
Intérêts courus sur ORA	3 401 359		3 401 359
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	324 969 379		324 969 379
Emprunts et dettes financières diverses	6 651 266		6 651 266
Avances et acomptes reçus	2 623 751		2 623 751
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 686 402		1 686 402
Dettes fiscales et sociales	2 167 134		2 167 134
Autres dettes	236 912		236 912
Produits constatés d'avance	736 255		736 255
TOTAL des dettes	442 472 138	0	442 472 138
TOTAL DU PASSIF TRANSMIS	442 617 602	2 229 796	444 847 398

(*) Valeur nette comptable des comptes sociaux de FPF au 30 juin 2013

Pour déterminer la valeur de l'actif net transmis, il convient de soustraire à la valeur de l'actif s'élevant à **789.224.564 €**, d'une part la valeur du passif s'élevant à **444.847.398 €**, et d'autre part la valeur nette comptable des 92.476 actions propres détenues par FPF –soit **9.386.568 €**.

Ainsi, le montant de l'actif net transmis par FPF est évalué à **334.990.598 €**.

DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Diligences mises en œuvre par les commissaires à la fusion

Notre mission a pour objet d'éclairer les actionnaires de la société FONCIERE DE PARIS - SIIC sur l'absence de surévaluation de l'apport effectué par la société absorbée. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable à l'opération.

Elle ne saurait être assimilée à une mission de *due diligence* effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date des assemblées appelées à se prononcer sur l'opération de fusion.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Dans ce cadre, nous avons notamment :

- pris connaissance du contexte et des objectifs de la présente fusion ;
- eu des entretiens avec les responsables de l'opération, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- eu des entretiens avec les commissaires aux comptes de la société FPF ;
- examiné le projet de traité de fusion et ses annexes ;
- examiné les informations comptables servant de base à l'opération et notamment la documentation mise à notre disposition justifiant la consolidation des comptes des sociétés du groupe formé par FPF et ses filiales ;
- vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment du règlement CRC n° 2004-01 ;
- contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ou leur caractère librement transmissibles ;

- vérifié que les commissaires aux comptes avaient certifié sans réserve les comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2012 de la société FPF, et que les situations comptables sociale et consolidée, au 30 juin 2013, avaient également fait l'objet d'un examen limité par leur soin. L'attestation émise dans ce cadre ne mentionne pas d'observation ;
- vérifié que les commissaires aux comptes avaient certifié sans réserve les comptes sociaux et consolidés de FONCIERE DE PARIS - SIIC au 31 décembre 2012 ainsi qu'au 30 juin 2013 ;
- examiné les rapports d'évaluations immobilières au 31 décembre 2012 et 30 juin 2013, produits par des experts immobiliers indépendants, sous tendant la détermination de la valeur vénale des actifs immobiliers détenus directement, ou par le biais de crédit-bail ou bail à construction, par FPF ou par ses filiales. Nous nous sommes entretenus avec ces experts immobiliers afin d'apprécier la pertinence des hypothèses structurantes retenues dans le cadre de ces évaluations ;
- examiné les informations d'ordre juridique et comptable relatives aux valeurs mobilières émises par FPF donnant accès à son capital.

Afin d'apprécier la valeur des apports, nous nous sommes également appuyés sur les travaux que nous avons réalisés dans le cadre de notre appréciation de la pertinence des valeurs relatives servant à déterminer le rapport d'échange proposé.

Nous avons obtenu une lettre d'affirmation des dirigeants de FPF et de FONCIERE DE PARIS - SIIC , qui nous ont confirmé les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission, et notamment :

- l'absence de tout élément, de toute nature, susceptible d'affecter la libre transmission des actifs et passifs de FPF ;
- l'absence de tout événement de nature à remettre en cause les évaluations produites par les experts immobiliers au titre des actifs évalués en date du 30 juin 2013.

Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité avec la réglementation comptable

Comme présenté au § 1.4.1 du présent rapport, il apparaît que :

- les deux sociétés, FPF et FONCIERE DE PARIS - SIIC sont, au sens du règlement CRC n° 2004-01, sous contrôle distinct ;
- après la fusion, aucun actionnaire de FONCIERE DE PARIS - SIIC ne prenant le contrôle, au sens de la réglementation comptable, la présente opération ne constitue pas une fusion « à l'envers » telle que définie dans le règlement précité.

Conformément au règlement CRC n°2004-01 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, le principe de la valeur des apports à retenir dans le cadre du présent projet de fusion sont les valeurs réelles, principe effectivement retenu par les parties prenantes à l'opération.

Par conséquent, le principe de retenir la valeur réelle des apports est justifié et n'appelle pas de commentaire de notre part.

Réalité des apports

Nous avons contrôlé que les actifs apportés et les passifs transférés, et plus particulièrement les actifs immobiliers et les dettes bancaires ou de crédit-bail constituaient des actifs et des passifs de la société FPF, libres de tout nantissement –autre que ceux mentionnés en annexe 4 du projet de traité, que la société fusionnée en avait la libre propriété, et nous nous sommes fait confirmer, par lettre d'affirmation, l'absence de toute restriction dans le transfert des actifs et passifs apportés.

Valeur individuelle des apports

L'identification des éléments d'actifs et passifs transférés a été réalisée à partir des comptes de la société FPF au 30 juin 2013 ayant fait, tant pour les comptes sociaux que consolidés, l'objet de rapport d'examen limité des commissaires aux comptes.

Au préalable, il convient de préciser que la société - compte tenu de son activité foncière, de l'option comptable de juste valeur de la norme IAS 40 retenue pour la présentation des « immeubles de placement », et de la communication périodique de son Actif Net Réévalué – procède à l'évaluation de ses actifs immobiliers sur la base d'expertises immobilières indépendantes.

La valeur des immeubles est déterminée sur la base des rapports d'expertise des sociétés CBRE Valuation, DTZ Eurexi, membres de l'AFREXIM (Association Française des sociétés d'Expertise Immobilière).

Un actif acquis en 2012 a quant à lui, fait l'objet d'une expertise par la société EUROFLEMMING Expertise.

Les expertises, actualisées en date du 30 juin 2013, que nous avons examinées, répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière

élaborées sous l'égide de l'I.F.E.I et aux recommandations communes CNC/COB de février 2000 (rapport du groupe de travail « Barthès de Ruyter »). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS) et ont été réalisées en conformité avec les principes posés par le code de déontologie des SIIC.

Les valeurs établies sont déterminées selon une approche multicritère conforme aux pratiques du secteur. Les approches de valorisation retenues sont :

- la capitalisation des revenus locatifs, qui consiste à apprécier le revenu locatif de l'actif et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché pour un même type d'actif, en tenant compte du niveau de loyer effectif par rapport au prix de marché ;
- l'actualisation des flux futurs de trésorerie, qui permet de tenir compte, année après année, des augmentations de loyer prévisionnelles, et d'autres paramètres prévisionnels tels que la durée de commercialisation ainsi que les dépenses d'investissement supportées par le bailleur ;
- la transposition de transactions récentes comparables.

Ces différentes approches tiennent compte des évolutions récentes du marché de l'immobilier.

Nous avons examiné les paramètres de valorisation retenus par les experts immobiliers, notamment les taux de capitalisation ou d'actualisation utilisés, et nous nous sommes assurés de leur cohérence.

Nous avons également pris connaissance des diligences effectuées par les commissaires aux comptes concernant notamment leur appréciation des expertises immobilières produites et de la juste valeur des actifs qui en découlent.

La mise en œuvre des approches de valorisation précitées n'appelle pas de remarque de notre part.

Par ailleurs, la société produit des comptes consolidés selon le référentiel IFRS, permettant d'identifier la valeur réelle d'autres actifs et passifs.

Ainsi, par rapport à la valeur nette comptable des actifs et passifs figurant dans les comptes intermédiaires sociaux arrêtés au 30 juin 2013 :

- la valeur des immobilisations incorporelles a été corrigée d'une part de la valeur induite des droits au bail sur la base des valeurs d'expertise au 30 juin 2013 des actifs immobiliers sous-

jacents et, d'autre part, du mali de fusion affectable à un actif immobilier par ailleurs sujet à une réévaluation en valeur réelle ;

- la valeur des immobilisations corporelles a été ajustée à leur valeur d'expertise immobilière ;
- la valeur des immobilisations financières a été ajustée à la contribution des filiales aux capitaux propres du groupe FPF ; cette contribution incorpore une valorisation des actifs immobiliers détenus par les filiales à leur valeur d'expertise ;
- les « autres créances » ont été majorées de la juste valeur positive des instruments de couverture ;
- les « charges constatées d'avance » ont été minorées, d'une part, du montant relatif aux instruments de couverture, ceux-ci ayant été présentés en valeur réelle dans les « autres créances » et, d'autre part, des charges différées représentatives de non valeurs pour la société bénéficiaire des apports ;
- la valeur des provisions a été majorée des passifs non antérieurement comptabilisés dans les comptes sociaux (cf § 1.4.2 « description des apports »).

La valeur des autres actifs et passifs identifiés à partir des comptes établis au 30 juin 2013, et ayant fait l'objet d'un examen des commissaires aux comptes n'appellent pas de commentaire particulier.

Appréciation de la valeur globale des apports

Afin d'apprécier la valeur globale de l'apport, nous avons examiné la valeur de l'actif net apporté, soit 334 991 milliers d'euros et celle des capitaux propres consolidés au 30 juin 2013 s'élevant à 336 306 milliers d'euros.

L'écart entre ces deux valeurs, qui résulte principalement de la divergence dans le traitement comptable de certaines opérations (cf §2.4) entre le référentiel français et le référentiel international, n'est pas de nature à remettre en cause la valeur globale des apports.

Nous vous précisons enfin que, si le cours de bourse de l'action FPF s'avère très sensiblement inférieur à la valeur par action de l'actif net apporté par FPF, cette décote habituellement constatée sur la valeur des titres des sociétés foncières ne remet pas en cause la valeur réelle des actifs et passifs apportés par FPF.

Sur la base de nos travaux concernant la valorisation de la société FPF, présentés ci-dessus, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause la valeur globale des apports.

CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à **334.990.598 €** n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société absorbante, majoré de la prime de fusion.

Le nombre de titres de la société FONCIERE DE PARIS-SIIC, mentionné dans le projet de traité de fusion, auquel les titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, émises par la société FPF, peuvent prétendre, n'appelle pas d'observation de notre part.

Fait à Paris, le 20 septembre 2013

Didier KLING

Dominique LEDOUBLE

Annexe 2
Rapport des commissaires à la fusion relatif aux modalités de la fusion

Didier KLING
28, avenue Hoche
75008 PARIS

Dominique LEDOUBLE
15 rue d'Astorg
75008 PARIS

FUSION-ABSORPTION
DE LA SOCIETE FONCIERE PARIS FRANCE
PAR LA SOCIETE FONCIERE DE PARIS - SIIC

Rapport des Commissaires à la fusion
sur la rémunération des apports

Rapport des Commissaires à la fusion sur la rémunération des apports

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 24 avril 2013, concernant la fusion par voie d'absorption de la société FONCIERE PARIS FRANCE (ci-après FPF), par la société FONCIERE DE PARIS - SIIC (anciennement COFITEM-COFIMUR), nous avons établi le présent rapport sur la rémunération des apports prévu par l'article L.236-10 du Code de commerce, étant précisé que notre appréciation sur la valeur des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange, qui a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 12 septembre 2013. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable de ce rapport d'échange. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Le présent rapport vous est présenté selon le plan suivant :

- 1. Présentation de l'opération**
- 2. Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération**
- 3. Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange proposé**
- 4. Conclusion**

1 PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 Contexte de l'opération

FPF est une société d'investissement immobilier cotée inscrite au compartiment B d'Euronext Paris, dont l'objet est la détention et la gestion d'un patrimoine d'immeubles tertiaires, intégrant des bureaux et des locaux d'activités, situés à Paris et en Ile de France.

FONCIERE DE PARIS - SIIC est une société financière et immobilière cotée au compartiment B d'Euronext Paris, dont l'objet est, d'une part, le développement d'un patrimoine d'immeubles de bureaux situés à Paris ou en proche périphérie et, d'autre part, l'exercice d'une activité de crédit-bail immobilier, gérée en extinction. FONCIERE DE PARIS - SIIC a opté à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} juillet 2013 pour le régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du Code Général des Impôts.

Les deux sociétés ont un actionnariat direct et indirect partiellement commun constitué notamment de compagnies d'assurances.

La réalisation de la fusion entre ces deux sociétés permettrait de réunir, au sein d'une structure commune, un portefeuille d'actifs immobiliers situés essentiellement à Paris, Boulogne Billancourt, Levallois-Perret, Saint-Denis et Rueil-Malmaison. Cette mise en commun des expériences et des compétences des équipes des deux sociétés favorisera l'optimisation des synergies et la création de valeur, tout en permettant au nouvel ensemble de disposer de moyens nécessaires pour assurer son développement.

Au 31 décembre 2012, le flottant des sociétés FPF et FONCIERE DE PARIS - SIIC s'élevait respectivement à environ 3% et 15% de leur capital social. L'opération envisagée a ainsi également pour objectif d'améliorer la liquidité des titres, notamment pour les actionnaires de FPF.

1.2 Présentation des sociétés concernées et liens entre elles

1.2.1 FONCIERE DE PARIS - SIIC, société absorbante

FONCIERE DE PARIS - SIIC est une société anonyme à conseil d'administration de droit français au capital de 64.322.535 € divisé en 4.288.169 actions, d'une valeur nominale de 15 € chacune, de même catégorie et entièrement libérées. Les actions sont toutes sous forme nominative.

FONCIERE DE PARIS - SIIC est cotée à la Bourse de PARIS, NYSE – Eurolist Compartiment B - sous le code ISIN FR0000034431.

Son siège social est situé 43 rue Saint Dominique, 75007 PARIS. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 331 250 472.

Elle clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année. De manière exceptionnelle, elle a clôturé un exercice de 6 mois le 30 juin 2013, préalable nécessaire à l'option pour le régime fiscal SIIC prévu à l'article 208 C du Code Général des Impôts, pour lequel elle a opté à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} juillet 2013 .

FONCIERE DE PARIS - SIIC est une société immobilière gérant :

- une activité de société foncière développée à partir d'un patrimoine immobilier principalement situé dans Paris et sa proche périphérie ;
- un portefeuille de titres de sociétés immobilières cotées renforçant sa dimension foncière ;
- une activité historique de crédit-bail immobilier, aujourd'hui gérée en extinction.

Par ailleurs, FONCIERE DE PARIS - SIIC a émis en juillet 2012 des obligations pour un montant de 50.000.000 € venant à échéance en juillet 2017 et, en juillet 2013, des obligations pour un montant de 80.000.000 € venant à échéance en juillet 2019.

1.2.2 FONCIERE PARIS FRANCE , société absorbée

FPF est une société anonyme à conseil d'administration de droit français au capital de 110.679.100 € divisé en 2.213.582 actions, d'une valeur nominative de 50 € chacune, de même catégorie et entièrement libérées. L'assemblée générale du 11 avril 2013 a approuvé la résolution conférant la forme nominative à toutes les actions.

La société FPF est cotée à la Bourse de PARIS, NYSE – Eurolist Compartiment B - sous le code ISIN FR 0010304329. Elle détient 92 476 actions de ses propres actions.

Elle a également :

- émis 11.366 bons de souscription d'action (BSA) ;
- émis 909.088 obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA), dont 90.909 ont été souscrites par FONCIERE DE PARIS - SIIC ;
- attribué des actions gratuites, existantes ou à émettre, au bénéfice du personnel salarié et des dirigeants dont le nombre d'actions potentiel s'élève au 30 juin 2013 à 21.940.

Le siège social de la société est situé 43 rue Saint-Dominique, 75007 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 414 877 118.

Elle a opté en 2006 pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) instituées par l'article 11 de la loi de finances n° 2002-1575 du 30 décembre 2002, et prévu à l'article 208 C du Code Général des Impôts.

FPF est une société foncière qui détient directement ou à travers ses 8 filiales, 43 actifs à Paris ou en région parisienne, en pleine propriété, par crédit-bail, baux à construction ou emphytéotiques. FPF clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

1.2.3 Lien entre les sociétés concernées

1.2.3.1 Lien en capital

A la suite de l'OPA sur FPF réussie par PHRV, le concert formé par FONCIERE DE PARIS - SIIC avec PHRV, rejoint par la FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), détient désormais 55,4% du capital de FPF.

Cette opération a conduit FONCIERE DE PARIS - SIIC à faire entrer FPF dans son périmètre de consolidation par mise en équivalence.

La structure de l'actionnariat commun direct et indirect au 30 juin 2013 se résume comme suit :

Sociétés au sein desquelles les participations sont détenues Sociétés actionnaires	PHRV	FONCIERE DE PARIS SIIC	Foncière des 6 ^{ème} et 7 ^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC)	FONCIERE PARIS FRANCE
ALLIANZ	31,4 %	20,8 %	26,5 %	-
COVEA	31,4 %	18,7 %	26,8 %	29,2 %
FONCIERE DE PARIS SIIC	31,1 %		16,8 %	14,6 %
PHRV		-	0,7 %	27,9 %
FONCIERE DES 6 ^{ème} ET 7 ^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	-	8,5 %		13,0 %

FONCIERE DE PARIS - SIIC détient, à la date du traité de fusion, 322.270 actions sur les 2.213.582 actions composant le capital social de FPF, soit 14,56%. En revanche, FPF ne détient aucune participation dans le capital de FONCIERE DE PARIS - SIIC.

Par ailleurs, il convient de noter que FONCIERE DE PARIS - SIIC a formé un concert avec les sociétés PHRV et FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), qui prévoit notamment un engagement de concertation préalable à toute assemblée générale et un engagement solidaire de conservation d'une participation minimale de 50,01% du capital et des droits de vote. Ce pacte a fait l'objet de la décision AMF n° 212C0422 en date du 28 mars 2012.

1.2.3.2 Dirigeants communs

Les sociétés FPF et FONCIERE DE PARIS - SIIC ont des administrateurs et des dirigeants communs qui sont les suivants :

Dirigeants communs	FONCIERE DE PARIS - SIIC	FPF
Madame Sophie Beuvaden	Président du Conseil d'administration	Administrateur
Monsieur Olivier Riché	Directeur Général	Directeur Général délégué
	Représentant de Foncière des 6 ^{ème} et 7 ^{ème} arrond. de Paris	Administrateur
Monsieur Luc Guinefort	Administrateur	Administrateur
Allianz VIE	Administrateur	Administrateur
Monsieur François Thomazeau	Administrateur	Président du Conseil d'administration
		Directeur Général
Associations mutuelles Le Conservateur	Administrateur	Administrateur
Foncière des 6 ^{ème} et 7 ^{ème} arrond. de Paris	Administrateur	Administrateur
GMF VIE	Administrateur	Administrateur

1.3 Description de l'opération

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Les modalités de réalisation de l'opération, qui sont présentées de façon détaillée dans le projet de traité de fusion en date du 12 septembre 2013, peuvent se résumer comme suit.

Dans le cadre de l'opération de fusion projetée, la société FPF apporte à la société FONCIERE DE PARIS - SIIC tous les biens, droits et obligations, sans exception ni réserve tel que le tout existait au 30 juin 2013 avec les résultats actifs et passifs des opérations faites depuis le 1^{er} juillet 2013 jusqu'à la date de réalisation de l'opération.

Comme il est précisé en première partie du traité de fusion, la fusion aura d'un point de vue comptable et fiscal, un effet rétroactif au 1^{er} juillet 2013, premier jour de l'exercice social de la société absorbante en cours à la date de réalisation de la fusion.

Les opérations, tant actives que passives, engagées par la société absorbée depuis cette date jusqu'à la date de réalisation de la fusion seront ainsi réputées avoir été accomplies pour le compte de la société absorbante, d'un point de vue comptable et fiscal.

La présente fusion sera définitivement réalisée sous réserve de la réalisation cumulative des conditions suspensives suivantes, avant le 31 décembre 2013 :

- approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires de FPF de la fusion de cette société par FONCIERE DE PARIS - SIIC dans les conditions prévues par le projet de traité de fusion ;
- approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires de FONCIERE DE PARIS - SIIC de l'absorption de FPF, de l'augmentation de capital corrélative et de l'émission corrélative de BSA et d'OSRA ;
- autorisation (expresse ou tacite) de la réalisation de la fusion faisant l'objet des présentes par l'Autorité de la concurrence.

Le régime fiscal applicable à la présente opération est présenté dans le projet de traité de fusion dans sa neuvième partie :

- en matière d'impôt sur les sociétés, la fusion est réalisée sous le régime de faveur prévu par l'article 210 A du Code Général des Impôts ;
- en matière de droits d'enregistrement, les apports seront soumis aux dispositions de l'article 816 du Code Général des Impôts.

1.3.2 Description des apports

FPF a arrêté son dernier exercice social en date du 31 décembre 2012. Elle a établi une situation comptable intermédiaire au 30 juin 2013 selon les mêmes méthodes et la même présentation que le dernier bilan annuel.

FONCIERE DE PARIS - SIIC a arrêté son exercice social le 30 juin 2013.

La date du 30 juin 2013 a ainsi été retenue par les parties comme date de référence pour établir les conditions de l'opération.

Compte tenu des situations respectives des sociétés parties à la présente opération, et en application du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, les valeurs d'apport retenues dans le cadre de la fusion sont les valeurs réelles au 30 juin 2013.

Sur cette base, l'actif net apporté par la société FPF s'élève à 334.990.598 €, et ce après déduction de la valeur nette comptable des 92.476 actions propres détenues par FPF, à savoir 9.386.568 €.

1.4 Rémunération des apports

1.4.1 Augmentation de capital, prime de fusion, boni de fusion

FONCIERE DE PARIS - SIIC détenant 322.270 actions du capital de FPF, auxquelles viennent s'ajouter les 92.476 actions FPF auto-détenues par FPF, et ne pouvant recevoir ses propres actions en échange (i) des 322.270 actions FPF qu'elle détient et (ii) des 92.476 actions FPF qu'elle sera amenée à détenir à l'issue de la réalisation de la fusion, elle renonce ainsi à émettre les actions qui devraient lui revenir en rémunération de l'apport.

L'augmentation de capital à réaliser par FONCIERE DE PARIS - SIIC rémunérera uniquement les actionnaires de FPF autres que FONCIERE DE PARIS - SIIC et FPF soit 1.798.836 actions².

Sur la base du rapport d'échange arrêté (§ 2.1) de 9 actions de la société absorbante pour 7 actions de la société absorbée, FONCIERE DE PARIS - SIIC émettra 2.312.789 actions nouvelles.

Toutefois, de convention expresse, les mandataires de chacune des sociétés intéressées décident, à titre de simplification, de limiter le nombre d'actions nouvelles à émettre par FONCIERE DE PARIS - SIIC au multiple de 9 immédiatement inférieur, soit 2.312.784 actions, étant précisé que les 5 actions non émises par FONCIERE DE PARIS - SIIC seront imputées sur le nombre d'actions revenant à la société PHRV, qui a indiqué, préalablement aux présentes, consentir à cette imputation.

² 2.213.582 (actions composant le capital social de FPF) – 322.270 (actions FPF détenues par FONCIERE DE PARIS – SIIC) – 92.476 (actions propres FPF).

FONCIERE DE PARIS - SIIC procédera à une augmentation de son capital de 34.691.760 € pour le porter de 64.322.535 € à 99.014.295 €. Les actions nouvelles créées par FONCIERE DE PARIS - SIIC seront soumises à toutes les dispositions statutaires de cette société et seront immédiatement négociables dans les délais légaux. Elles auront droit aux dividendes dont la distribution sera décidée à compter de leur émission.

La différence entre :

- d'une part, la valeur du patrimoine transmis par FPF, correspondant aux droits des actionnaires de FPF autres que FONCIERE DE PARIS - SIIC et FPF elle-même, soit 284.093.839 € ;
- et, d'autre part, la valeur nominale des actions créées à titre d'augmentation de capital par FONCIERE DE PARIS - SIIC, soit 34.691.760 € ;

constituera une prime de fusion d'un montant de 249.402.079 € sur laquelle porteront les droits des actionnaires de FONCIERE DE PARIS - SIIC anciens et nouveaux.

De convention expresse, il est précisé qu'il sera proposé aux actionnaires de FONCIERE DE PARIS - SIIC :

- 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 la société absorbante des réserves indisponibles comptabilisées chez la société absorbée au 30 juin 2013.

Par ailleurs, la différence entre :

- d'une part, la valeur d'apport de la fraction de l'actif net de FPF correspondant aux droits de FONCIERE DE PARIS - SIIC dans FPF, soit un total de 50.896.759 € ;
- et, d'autre part, la valeur comptable de la participation de FONCIERE DE PARIS - SIIC dans FPF inscrite dans les comptes de FONCIERE DE PARIS - SIIC, soit un total de 34.912.200 € ;

constituera un boni de fusion d'un montant de 15.984.559 €

1.4.2 OSRA, BSA et actions gratuites

FPF ayant émis 11.366 BSA et 909.088 OSRA, et FONCIERE DE PARIS - SIIC reprenant du fait de la fusion ici prévue les engagements souscrits par FPF aux termes de ces émissions, il sera substitué à chaque BSA non exercé ou à chaque OSRA non remboursée à la date de réalisation de la fusion, respectivement, un BSA ou une OSRA FONCIERE DE PARIS - SIIC.

Les termes et conditions des OSRA et BSA de FPF s'appliqueront *mutatis mutandis* chez la société absorbante, sous réserve de la parité mentionnée dans le présent traité et des adaptations rendues strictement nécessaires par la fusion comme détaillé en cinquième partie du projet de traité de fusion.

Par exception à ce qui précède, si à la date de réalisation définitive de la fusion faisant l'objet des présentes, FONCIERE DE PARIS - SIIC détenait toujours des OSRA émises par la société absorbée, ces OSRA ne feront l'objet d'aucune substitution, et elles seront purement et simplement annulées.

En outre, conformément à l'article L. 228-101 alinéa 2 du code de commerce, le nombre d'actions FONCIERE DE PARIS – SIIC auquel donneront droit ces BSA et ces OSRA se substituant aux BSA et aux OSRA émis par la société absorbée sera corrigé sur la base de la parité retenue pour les actions dans le cadre de la présente fusion de telle sorte que, sous réserve des éventuels futurs ajustements prévus dans les termes et conditions :

- 7 OSRA FONCIERE DE PARIS - SIIC donneront droit au remboursement de 9 actions de la société absorbante étant précisé que dans l'hypothèse où le nombre d'OSRA détenus par un titulaire de ces titres ne lui permettrait pas d'obtenir, à la suite du remboursement de ses droits, un nombre entier d'actions de la société, ledit titulaire devra faire son affaire des droits formant rompus ;
- 70 BSA FONCIERE DE PARIS - SIIC donneront droit à la souscription de 9 actions de la société absorbante, s'agissant des éventuels rompus en cas d'exercice des BSA, ce sont les règles de règlement de rompus prévus dans les termes et conditions qui s'appliqueront.

Enfin, FPF ayant attribué des actions gratuites, la société absorbante sera substituée de plein droit à la société absorbée dans ses obligations envers les bénéficiaires des droits portant sur les actions gratuites, selon la parité applicable aux actions, soit le droit de se faire attribuer 7 actions gratuites FPF qui sera substitué par le droit de se faire attribuer 9 actions gratuites de la société absorbante. Dans l'hypothèse où les droits d'actions détenus par un titulaire ne lui permettraient pas d'obtenir un nombre d'actions de la société FPF multiple de 7, le nombre d'actions gratuites de la société absorbante auquel aura droit ledit titulaire sera calculé sur la base du multiple de 7 des droits dont il dispose immédiatement inférieur.

2 VERIFICATION DE LA PERTINENCE DES VALEURS RELATIVES ATTRIBUEES AUX ACTIONS DES SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION

2.1 Présentation de la parité retenue par les parties

Pour déterminer le nombre d'actions à émettre par la société FONCIERE DE PARIS - SIIC, en rémunération des apports effectués par la société FPF, il a été procédé à une comparaison de la valeur réelle par action des sociétés concernées en considérant les trois approches suivantes qui sont présentées de façon détaillée par les parties dans le document d'opération E :

(i) Critère patrimonial fondé sur l'actif net réévalué au 30 juin 2013

- FPF : 141,17 €
- FONCIERE DE PARIS - SIIC : 104,01 €

Soit une parité de **1,36**.

(ii) Critère de marché : le cours de bourse

Le critère de marché a consisté à comparer en date du 28 juin 2013 les cours de bourse selon des périodes d'observations plus ou moins longues. Selon ce critère, calculé sur différentes périodes, la parité oscillerait entre **1,27 et 1,31**.

(iii) Critère du rendement : le dividende

Le critère de rendement est un paramètre pour des actionnaires minoritaires. La comparaison des dividendes attribués par les deux entités en 2012 aboutit à une parité de **1,18** :

- Dividende 2012 FPF : 6,25 €
- Dividende 2012 FONCIERE DE PARIS - SIIC : 5,30 €

Les trois critères retenus conduisent à une parité oscillant entre **1,18 et 1,36**.

Dans cette fourchette, les parties ont arrêté la parité à 9 actions FONCIERE DE PARIS - SIIC émises en rémunération pour 7 actions FPF.

2.2 Diligences mises en œuvre par les commissaires à la fusion

Notre mission a pour objet d'éclairer les actionnaires de FPF et de FONCIERE DE PARIS - SIIC sur les valeurs relatives retenues afin de déterminer le rapport d'échange et d'apprécier le caractère équitable de ce dernier.

Elle ne saurait être assimilée à une mission de *due diligence* effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc être utilisé dans ce contexte.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission.

Dans ce cadre nous avons notamment :

- pris connaissance du contexte et des objectifs de la présente fusion ;
- eu des entretiens avec les responsables des sociétés FPF et FONCIERE DE PARIS - SIIC chargés de l'opération, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- eu des entretiens avec les commissaires aux comptes des deux sociétés ;
- examiné le projet de traité de fusion et ses annexes ;

- vérifié que les comptes annuels et consolidés de la société FPF, arrêtés au 31 décembre 2012, avaient été certifiés sans réserve par les commissaires aux comptes et que la situation semestrielle au 30 juin 2013 avait fait l'objet d'un rapport d'examen limité sans observation ;
- vérifié que les comptes annuels et consolidés de la société FONCIERE DE PARIS - SIIC au 30 juin 2013 avaient été certifiés sans réserve par les commissaires aux comptes ;
- examiné les rapports d'évaluations immobilières au 31 décembre 2012 et au 30 juin 2013, produits par des experts immobiliers indépendants, sous tendant la détermination de la valeur de l'actif net réévalué des deux sociétés. Nous nous sommes entretenus avec ces experts immobiliers afin d'apprécier la pertinence des hypothèses structurantes retenues dans le cadre de ces évaluations ;
- apprécié le caractère adéquat des critères et méthodes retenus pour l'évaluation des actions des sociétés parties prenantes à l'opération, et leur correcte application ;
- examiné l'évolution des cours de bourse des deux sociétés sur longue période ;
- à titre de vérification, mis en œuvre une évaluation des actions sur la base de multiples observés sur un échantillon de sociétés cotées comparables ;
- analysé la sensibilité du rapport d'échange à l'ensemble des fourchettes de valeurs ressortant des travaux de valorisation des actions des deux sociétés.

Nous avons obtenu une lettre d'affirmation des dirigeants de FPF et FONCIERE DE PARIS - SIIC, qui nous ont confirmé les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission, et notamment l'absence de tout élément, de toute nature, susceptible d'affecter les valorisations déterminées pour chacune des sociétés.

2.3 Critères d'évaluation écartés

2.3.1 Actif net comptable (ANC)

Les immeubles de placement sont comptabilisés au coût historique dans les comptes consolidés de FONCIERE DE PARIS - SIIC alors que FPF a opté pour leur comptabilisation en valeur réelle ; l'actif net comptable n'intègre donc pas les plus-values latentes existantes sur le portefeuille immobilier de façon homogène dans les deux groupes. Cette donnée est captée par l'actif net réévalué (ANR).

La valorisation par l'actif net comptable n'a donc pas été retenue.

2.3.2 DCF (Discounted Cash-Flow)

Compte tenu de leur activité, FPF et FONCIERE DE PARIS - SIIC ne disposent pas de plan prévisionnel à moyen terme, qui serait fortement dépendant des mouvements d'actifs en sus de l'activité récurrente liée à la gestion locative.

S'agissant du parc immobilier détenu directement ou indirectement par FPF et FONCIERE DE PARIS - SIIC, les experts immobiliers retiennent notamment une approche fondée sur la capitalisation des revenus pour valoriser le portefeuille immobilier.

L'application de la méthode DCF s'appuyant sur une actualisation de flux pour le patrimoine existant au 30 juin 2013 serait donc redondante avec la méthode de l'ANR que nous analyserons.

La valorisation en DCF n'a donc pas été retenue.

2.3.3 Cours de bourse cible

Le titre FPF est peu liquide et peu suivi.

Il est donc impossible d'établir une référence par rapport à un objectif de cours de façon homogène pour les deux sociétés.

2.3.4 Transactions externes

Les deux entités exerçant pratiquement la même activité, l'analyse des transactions observées sur des foncières impliquerait une évaluation homogène des deux sociétés en appliquant les multiples observés à leurs agrégats. A titre d'information, l'agrégat privilégié à l'occasion d'opérations d'offres publiques de retrait intervenues sur des sociétés immobilières au cours des trois dernières années est l'ANR à la date de l'opération.

La comparaison directe des ANR des deux groupes aboutit à une parité équivalente à celle pouvant résulter de transactions externes publiques.

2.4 Appréciation des valeurs relatives

L'appréciation des valeurs relatives repose sur une analyse multicritères homogène pour les deux entités prenant part à la fusion.

2.4.1 Données structurant les valeurs relatives des deux sociétés

2.4.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés de FPF et FONCIERE DE PARIS - SIIC sont établis en conformité avec les normes comptables internationales (référentiel IFRS) :

- FONCIERE DE PARIS - SIIC a opté pour le modèle du coût (IAS 40) pour la comptabilisation de ses immeubles de placement ; ceux-ci sont enregistrés à leur coût historique sous déduction d'un amortissement déterminé selon la méthode des composants ;
- FPF a opté pour le modèle de la juste valeur (IAS 40) pour la comptabilisation de ses immeubles de placement ; ceux-ci sont évalués à leur valeur réelle nette de droits déterminée à dire d'expert ;
- les éventuels instruments financiers utilisés par les sociétés pour se couvrir contre le risque d'augmentation des taux d'intérêt sur leur endettement à taux variable sont évalués à leur juste valeur ;
- les emprunts sont initialement comptabilisés à leur juste valeur, nette des coûts de transaction encourus, puis à leur coût amorti ;
- les biens donnés en crédit-bail immobilier par FONCIERE DE PARIS - SIIC s'analysent 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 ainsi enregistrée comme une créance.

2.4.1.2 Dates retenues

Dans nos travaux, et au regard des différentes méthodes retenues, nous nous sommes fondés sur l'ANR de FPF et FONCIERE DE PARIS - SIIC au 30 juin 2013, tel qu'il ressort des comptes consolidés publiés par les sociétés.

Cette date est également la date de prise d'effet de la rétroactivité comptable et fiscale de l'opération.

La date que nous avons retenue pour la référence au cours de bourse des actions est, d'une part, le jour précédant la date d'annonce de la fusion, soit le 2 avril 2013, et la dernière journée de cotation précédant celle de la finalisation de nos travaux, soit le 12 septembre 2013, date

correspondant également à la date de signature du projet de traité de fusion. Dans nos travaux, nous avons également établi une analyse intermédiaire sur la base de données boursières en date du 16 juillet 2013.

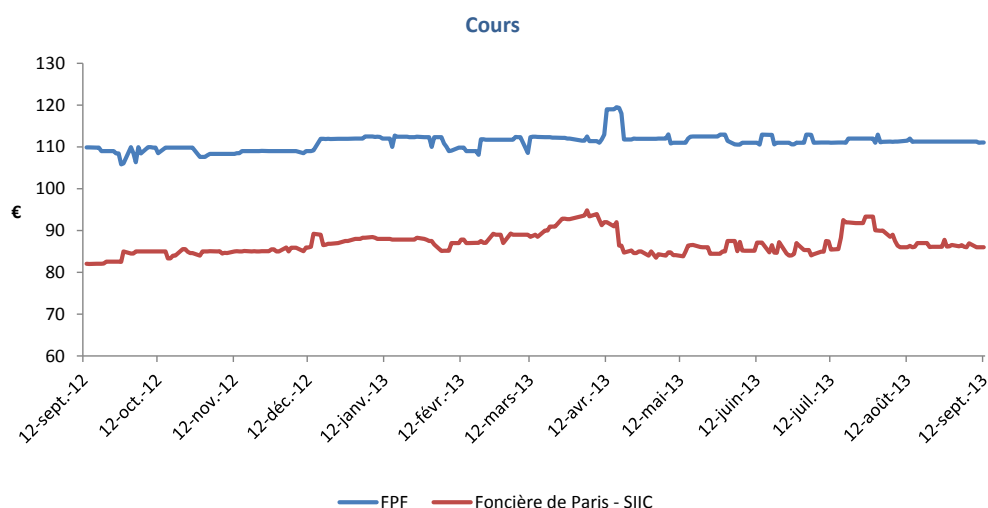
2.4.1.3 Expertises immobilières

La juste valeur des immeubles de placement a été estimée au 30 juin 2013 à dire d'experts selon la méthode de capitalisation des revenus via un taux de rendement moyen des loyers spécifique pour chacun des actifs, complétée suivant les experts par l'actualisation des flux prévisionnels ou une approche comparative avec des données de marché.

Dans le cadre de notre analyse de l'ANR, nous nous sommes entretenus avec les experts immobiliers sur la méthodologie employée, les calculs réalisés et les résultats obtenus.

2.4.2 Analyse du cours de bourse

Nous avons examiné les évolutions du cours de bourse de l'action FPF et FONCIERE DE PARIS - SIIC sur une période de 12 mois précédant le 2 avril 2013, veille de la date d'annonce de l'opération et le 12 septembre 2013, date d'arrêt de nos travaux.



Outre des volumes de titres échangés très limités, nous avons noté que :

- le cours de l'action FPF a connu une hausse quelques jours avant la date de détachement de son dividende, soit le 19 avril 2013 alors que FONCIERE DE PARIS - SIIC n'avait pas connu ce phénomène préalablement au détachement de son dividende au 17 avril 2013 ;

- le cours de l'action FONCIERE PARIS – SIIC s'est apprécié les jours précédant la communication, le 30 juillet 2013, des résultats de son exercice clos au 30 juin 2013 et de la parité de fusion retenue par le Conseil d'Administration.

Ces différents éléments nous ont amené à considérer qu'il convenait de privilégier des moyennes de cours pondérées des volumes échangés sur longue période d'un minimum de trois mois pour apprécier la valeur relative de chacune des deux sociétés.

Les résultats obtenus sont les suivants :

Cours au 2 avril 2013			Cours au 12 septembre 2013		
	Foncière de Paris - SIIC	FPF		Foncière de Paris - SIIC	FPF
Spot	93,4 €	111,5 €	Spot	87,0 €	111,0 €
20 jours	91,0 €	110,8 €	20 jours	86,5 €	111,1 €
2 mois	89,5 €	110,4 €	2 mois	86,9 €	111,2 €
3 mois	89,0 €	110,9 €	3 mois	86,8 €	111,1 €
6 mois	86,0 €	109,6 €	6 mois	86,9 €	111,3 €
1 an	83,4 €	109,0 €	1 an	86,7 €	110,5 €

2.4.3 ANR

L'ANR est un critère d'évaluation incontournable dans le cas d'une société foncière ; il fait l'objet d'une publication par FPF et pour la première fois au 30 juin 2013 par FONCIERE DE PARIS – SIIC.

FONCIERE DE PARIS - SIIC et FPF publient ainsi un ANR hors droits déterminé à partir de l'actif net comptable IFRS :

- ajusté de l'impact de la mise à la juste valeur hors droits des immeubles de placement pour FONCIERE DE PARIS – SIIC ;
- ajusté de l'impact des instruments dilutifs (ORA, BSA et actions gratuites) pour FPF.

L'ANR publié au 30 juin 2013 est le suivant :

- FPF : 444,1 M€ soit **141,17 €** par action sur la base d'un nombre d'actions diluées de 3.145.746³ ;
- FONCIERE DE PARIS - SIIC : 446,0 M€ soit **104,01 €** par action sur la base de 4.288.169 actions⁴.

2.4.4 Comparables boursiers - multiples d'ANR

L'approche par comparaison boursière consiste à appliquer aux agrégats financiers de FPF et de FONCIERE DE PARIS - SIIC les multiples boursiers observés sur d'autres sociétés cotées du même secteur d'activité considérées comme comparables. Dans le cas présent il s'agit prioritairement du multiple (prime / décote) d'ANR.

Nous avons sélectionné les entités de notre échantillon en considérant les similitudes existantes en termes de localisation géographique des actifs exploités (Paris et Ile de France) et de la répartition du portefeuille (bureaux / locaux d'activités).

Les sociétés de l'échantillon sont toutes soumises à un régime de transparence fiscale (SIIC en France) qui se caractérise par une imposition au niveau de l'actionnaire final et non de la société. En contrepartie, ces sociétés ont une obligation de distribution d'une part essentielle de leurs résultats.

Bien qu'historiquement non SIIC lorsque dénommée COFITEM-COFIMUR, FONCIERE DE PARIS – SIIC a toujours distribué une fraction importante de son résultat en dividendes à des niveaux similaires voire supérieurs à ceux demandés aux SIIC⁵. Ce point permet ainsi de pouvoir appliquer également à FONCIERE DE PARIS – SIIC, un multiple (prime / décote) d'ANR basé sur un échantillon de sociétés SIIC.

³ 2.213.582 (capital social) + 909.088 (impact des ORA) + 1.136 (exercice BSA 2010) + 21.940 (actions gratuites).

⁴ Absence d'instruments dilutifs chez FONCIERE DE PARIS – SIIC.

⁵ Les SIIC bénéficient d'une exonération d'impôt sur les sociétés sous réserve qu'elles distribuent :

- 85% des bénéfices provenant de la location d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit leur réalisation ;
- 50% des plus-values provenant de la cession d'immeubles, de droits réels immobiliers, de droits afférents à un contrat de crédit-bail ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière avant la fin de la deuxième année qui suit leur réalisation ;
- 100% des dividendes reçus par des filiales de SIIC, les SIIC et les SPSCAV (détenues au moins à hauteur de 5% par la SIIC bénéficiaire) avant la fin de l'exercice qui suit leur perception.

Des échantillons différenciés ont été déterminés pour FPF et FONCIERE DE PARIS - SIIC⁶.

Comparables boursiers		
Décote d'ANR	Foncière de Paris - SIIC	FPF
Cegereal	(36,4%)	(36,4%)
Foncière des 6e et 7e arr de Paris	(13,8%)	(13,8%)
Foncière Paris France	(21,2%)	na
Immobiliere Dassault	(50,2%)	(50,2%)
SIIC De Paris	na	(27,8%)
Société Foncière Lyonnaise	(13,8%)	(13,8%)
Terreis	(25,7%)	(25,7%)
Zublin Immobiliere France	na	(65,4%)
Bleecker	(41,7%)	na
Décote d'ANR (médiane)	(25,7%)	(27,8%)
ANR (€/action)	104,0	141,2
Valeur relative (€/action)	77,3 €	101,9 €

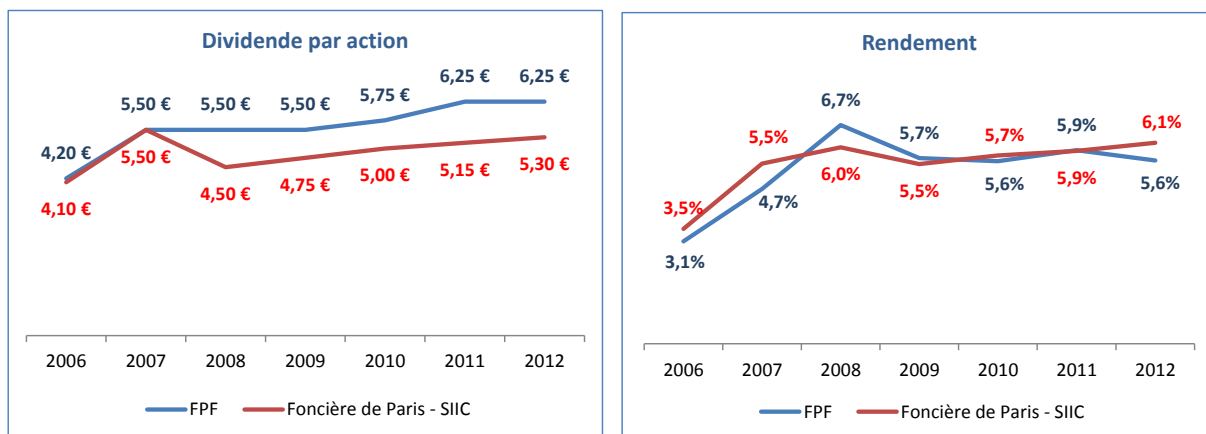
Sur la base de l'ANR de FPF et FONCIERE DE PARIS - SIIC au 30 juin 2013, les valeurs relatives des deux entités ressortent à :

- FPF : **101,9 €** par action ;
- FONCIERE DE PARIS - SIIC : **77,3 €** par action.

⁶ Les calculs ont été réalisés sur la base du cours moyen 1 mois au 12 septembre 2013 et du dernier ANR publié.

2.4.5 Dividendes

Afin d'apprécier le caractère adapté de l'approche de rendement pour déterminer la parité, nous avons comparé la politique de distribution des dividendes des deux groupes sur longue période et le taux de rendement extériorisé.



Les politiques de distribution des deux entités étant homogènes, la détermination d'une parité sur cette base, permet de comparer de façon pertinente le rendement octroyé aux actionnaires des deux groupes.

3 APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DU RAPPORT D'ECHANGE PROPOSE

3.1 Rapport d'échange proposé par les parties

A la suite de l'analyse menée par les parties (§ 2.1), celles-ci ont arrêté la parité à 9 actions FONCIERE DE PARIS - SIIC émises en rémunération pour 7 actions FPF ; ce qui s'inscrit dans la fourchette des parités observées.

3.2 Diligences mises en œuvre par les commissaires à la fusion

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour apprécier le caractère équitable du rapport d'échange proposé.

Nous nous sommes appuyés sur les travaux précédemment décrits que nous avons mis en œuvre à l'effet de vérifier la pertinence de la valeur relative des actions des sociétés participant à l'opération.

Nous avons analysé le positionnement de la parité proposée par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes déterminées par référence à des approches multicritères.

3.3 Appréciation et positionnement du caractère équitable du rapport d'échange

Les résultats des travaux que nous avons réalisés (§ 2.4) sur la parité déterminée par les parties, d'une part, et pour étendre les approches de valorisation dans le cadre d'une analyse de sensibilité de la parité du rapport d'échange, d'autre part, aboutissent aux parités suivantes :

Synthèse				
		Foncière de Paris - SIIC	FPF	Parité
Cours de bourse (longue période > 3 m)				
Au 12 septembre 2013	3 mois	86,8 €	111,1 €	1,28
	6 mois	86,9 €	111,3 €	1,28
	1 an	86,7 €	110,5 €	1,27
Au 2 avril 2013	3 mois	89,0 €	110,9 €	1,25
	6 mois	86,0 €	109,6 €	1,27
	1 an	83,4 €	109,0 €	1,31
ANR				
	ANR 30 juin 2013	104,0 €	141,2 €	1,36
Comparables boursiers				
	Sur la base de décote d'ANR	77,3 €	101,9 €	1,32
Dividendes				
	Dividendes 2012	5,30 €	6,25 €	1,18

Les méthodes mises en œuvre viennent conforter le rapport d'échange retenu de 9 actions FONCIERE DE PARIS - SIIC émises en rémunération pour 7 actions FPF, soit une parité de 1,29 qui s'inscrit dans la fourchette des observations et est cohérente avec la parité ressortant de la majorité des critères d'analyse.

4 CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de 9 actions de la société FONCIERE DE PARIS - SIIC pour 7 actions de la société FPF, arrêté par les parties, présente un caractère équitable.

Fait à Paris, le 20 septembre 2013

Didier KLING

Dominique LEDOUBLE

Annexe 3

Contrat d'émission des OSRA émises par FONCIERE DE PARIS SIIC dans le cadre de la fusion

TERMES ET CONDITIONS DES OSRA Foncière de Paris SIIC

Rappel préalable :

- Le 22 décembre 2010, la Société Foncière Paris France (FPF) a émis 909.088 obligations subordonnées remboursables en actions.
- L'assemblée générale mixte des actionnaires de la société Foncière de Paris SIIC (la « **Société** »), tenue le [●] novembre 2013, a approuvé la fusion-absorption de la société FPF par la Société, étant précisé qu'à cette date, 909.088 OSRA restaient en circulation (les « **OSRA FPF** »).
- Conformément à la réglementation applicable, notamment l'article L. 228-101 du Code de Commerce, l'assemblée générale précitée :
 - a constaté que la Société était, à compter de la date de réalisation de la fusion, substituée de plein droit à la société FPF dans ses obligations envers les titulaires d'OSRA FPF, de telle sorte que ces derniers exerceront leurs droits dans la Société ;
 - a approuvé le traité de fusion en ce qu'il prévoit que chaque OSRA FPF sera substituée par une (1) OSRA Foncière de Paris SIIC (les « **OSRA Foncière de Paris SIIC** » ou les « **OSRA** »);
 - a décidé que le remboursement en actions des OSRA Foncière de Paris SIIC donnera droit à l'attribution d'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 ;
 - a décidé 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 d'OSRA Foncière de Paris-SIIC à la suite de l'exercice de leurs droits, les OSRA Foncière de Paris SIIC seront régies par des termes et conditions identiques aux termes et conditions des OSRA FPF, qui seront donc applicables *mutatis mutandis*, sous réserve des adaptations desdits termes et conditions rendues strictement nécessaires par la fusion et déterminées par le directoire de la Société, à qui tous pouvoirs ont été donnés à cet effet (les « **Adaptations** »).
- Les termes et conditions des OSRA Foncière de Paris SIIC ci-dessous sont donc identiques aux termes et conditions des OSRA FPF (tels qu'ils figurent dans la note d'opération mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission des OSRA FPF, ayant reçu le visa n° 10-445 en date du 17 décembre 2010), sous réserve (i) de la nouvelle parité de remboursement définie ci-dessus et (ii) des Adaptations.

1. Durée des OSRA

Chaque OSRA est émise pour une période commençant à compter du 22 décembre 2010, cette date étant la date d'émission des OSRA (la "**Date d'Emission**"), la date d'échéance de chaque OSRA (la "**Date d'Echéance**") tombant lors de l'une ou l'autre des dates suivantes :

(i) le jour du septième (7^{ème}) anniversaire de la Date d'Emission (inclus), ou

(ii) sous réserve de la notification préalable par le porteur des OSRA concerné, adressée au plus tard le 30^{ème} jour calendaire avant le septième (7^{ème}) anniversaire de la Date d'Emission, le jour du dixième (10^{ème}) anniversaire de la Date d'Emission (inclus).

2. Prix d'émission des OSRA

Les OSRA ont été émises à leur valeur nominale, au prix unitaire de cent dix euros (110 €).

3. Forme des OSRA

Les OSRA sont exclusivement détenues sous la forme nominative pure ou administrée.

Les droits de chaque porteur d'OSRA seront représentés par une inscription dans un compte ouvert à son nom dans les livres de la Société, à compter de la Date d'Emission.

4. Cessibilité des OSRA

Les OSRA sont cessibles dans les mêmes conditions que les actions de la Société.

Toute cession d'OSRA entraînera l'adhésion du cessionnaire à toutes les conditions des présents termes et conditions et la transmission de tous les droits attachés aux OSRA.

5. Subordination

Les OSRA et leurs intérêts constituent des engagements de la Société, subordonnés à l'égard des dettes bancaires et financières de la Société, ce qu'acceptent irrévocablement et indéfiniment le porteur d'OSRA.

6. Rang

Les OSRA et leurs intérêts constituent des engagements directs et inconditionnels de la Société, venant en même rang entre eux (pari passu) et au même rang que les autres dettes (autres que les dettes bancaires et financières) et garanties chirographaires présentes ou futures de la Société.

7. Régime fiscal applicable aux OSRA

Tous les revenus perçus au titre des OSRA seront soumis aux impôts que la loi met ou pourrait mettre impérativement à la charge du porteur d'OSRA et aux retenues ou prélèvements à la source prévus par la loi.

8. Rémunération des OSRA

8.1 Intérêts

8.1.1 Montant des intérêts

Chaque OSRA donnera le droit de recevoir un intérêt annuel égal à :

- (i) jusqu'au quatrième (4^{ème}) anniversaire de la Date d'Emission (inclus) : 6,50% de sa valeur nominale ;
- (ii) à compter du quatrième (4^{ème}) anniversaire de la Date d'Emission (exclu), au plus élevé des montants suivants :
 - 2,00% de sa valeur nominale ; ou
 - le montant du "**Dividende Pro Forma**" par action, arrêté par le directoire au titre de l'exercice clos, ou, l'assemblée générale des actionnaires, s'il est modifié par l'assemblée générale des actionnaires de la Société, multiplié par la parité de remboursement des OSRA (de telle sorte, par exemple, que sept (7) OSRA donneront droit dans ce cas au paiement de neuf (9) fois le dividende par action versé).

Pour les besoins du présent paragraphe, le "**Dividende Pro Forma**" sera égal à la quotité distribuable par action, arrêtée par le directoire au titre de l'exercice clos, déterminée en fonction du résultat distribuable au titre de l'exercice clos ou le cas échéant, du report à nouveau existant.

8.1.2 Paiement des intérêts

Les intérêts seront payés annuellement lors de chaque date anniversaire de la Date d'Emission, pour la première fois le 22 décembre 2011, et pour la dernière fois, à la Date d'Echéance des OSRA applicable, ou, en cas de remboursement en numéraire ou actions avant cette date, concomitamment audit remboursement selon les modalités visées ci-dessous.

Le montant des intérêts sera arrondi à la deuxième décimale la plus proche (0,005 euro étant arrondi à la décimale supérieure).

Chaque OSRA cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement, à moins que le remboursement du principal n'intervienne pas en raison d'une insuffisance de trésorerie de la Société.

Dans ce cas, l'OSRA concernée continuera à porter intérêt au taux d'intérêt qui lui est applicable à la date fixée pour sa mise en remboursement (tant avant qu'après le prononcé d'un jugement) jusqu'à la date à laquelle toutes sommes dues à cette date au titre de l'OSRA concernée auront été reçues par ou pour le compte du porteur d'OSRA concerné.

Aucune mise en paiement de dividendes ne pourra intervenir tant que les intérêts courus et échus au titre des OSRA n'auront pas été payés.

Dans l'hypothèse où le porteur n'aurait pas reçu le paiement des intérêts courus et échus à une date de paiement d'intérêts, il sera en droit de se prévaloir des droits dont bénéficient les titulaires d'obligations et de prendre toutes mesures prévues par la loi dans ce contexte, conformément aux articles L.228-71 et suivants du Code de commerce.

8.2 Intérêts complémentaires

Dans l'hypothèse où la moyenne du cours de bourse de l'action, calculée sur la base des cours de clôture des soixante (60) derniers jours de cotation de l'action de la Société (avec coupon détaché le cas échéant), précédant la Date d'Echéance concernée, multiplié par la parité de remboursement des OSRA (le "**Prix de Marché Moyen**") serait inférieure au Prix de Référence de 85,56 € (qui correspond au prix de référence initial de 110 € multiplié par la parité de fusion de 7/9) mais supérieure au Prix de Référence 77,78 € (qui correspond au prix de référence 100 €, prévu initialement, multiplié par la parité de fusion de 7/9), chaque OSRA donnera le droit à recevoir un intérêt complémentaire égal à la différence entre la moyenne du prix ainsi constaté et 85,56 €. Cet intérêt complémentaire devra être payé dans les dix (10) jours ouvrés suivant la Date d'Echéance concernée.

"**Prix de Référence 85,56 €**" désigne 85,56 € tel que ce prix pourrait être ajusté dans l'hypothèse où les dispositions de l'article L.228-99 du Code de commerce s'appliqueraient, au moyen des critères d'ajustement déterminés conformément aux dispositions applicables du paragraphe 3° de l'article L.228-99 du Code de commerce.

"**Prix de Référence 77,78 €**" désigne 77,78 € tel que ce prix pourrait être ajusté dans l'hypothèse où les dispositions de l'article L.228-99 du Code de commerce s'appliqueraient, au moyen des critères d'ajustement déterminés conformément aux dispositions applicables du paragraphe 3° de l'article L.228-99 du Code de commerce.

A titre d'exemple :

(i) si la Société décidait d'attribuer à chaque titulaire d'une action une action gratuite avant la Date d'Echéance, sept (7) OSRA donneraient le droit au porteur de se faire attribuer dix-huit (18) actions. Le Prix de Référence 85,56 € sera égal à 42,78 € et le Prix de Référence 77,78 € sera égal à 38,89 € ;

(ii) si la Société décidait de distribuer à chaque titulaire d'une action une prime d'émission de 10 €, le porteur de sept (7) OSRA recevrait 90 € à la Date d'Echéance.

Le Prix de Référence 85,56 € sera égal à 75,56 € et le Prix de Référence 77,78 € sera égal à 67,78 €.

9. Remboursement et rachat des OSRA

9.1 Parité de remboursement

Sept (7) OSRA donneront à son titulaire le droit de recevoir en remboursement neuf (9) actions nouvelles de la Société, sous réserve des ajustements prévus par la loi et sous réserve des ajustements ci-après. Il est précisé que dans l'hypothèse où le nombre d'OSRA détenus par un titulaire de ces titres ne lui permettrait pas d'obtenir, à la suite du remboursement de ses droits, un nombre entier d'actions de la Société, ledit titulaire devra faire son affaire des droits formant rompus.

Dans l'hypothèse où le Prix de Marché Moyen serait inférieur au Prix de Référence 77,78 €, la parité de remboursement sera ajustée en la multipliant par le Prix de Référence 85,56 € divisé par le Prix de Marché Moyen.

A titre d'exemple :

- (i) si le Prix de Marché Moyen est égal à 74,39 €, sept OSRA donneront le droit au porteur de se faire attribuer neuf action, multiplié par la parité de remboursement ($85,56/74,39 = 1,15$), soit 10,35 actions.
- (ii) si la Société décidait d'attribuer à chaque titulaire d'une action une action gratuite avant la Date d'Echéance, sept OSRA donneraient le droit au porteur de se faire attribuer dix huit (18) actions. Le Prix de Référence 85,56 € sera égal à 42,78 € et le Prix de Référence 77,78 € sera égal à 38,89 €.

Dans l'hypothèse où le Prix de Marché Moyen serait égal à 34,22 €, la parité de remboursement (ajustée, le cas échéant, conformément aux dispositions de l'article L.228-99 du Code de commerce) devra être ajustée comme suit : 42,78 € divisé par 34,22 €, soit 1,25. Dans ce cas, sept OSRA donneront le droit à $18 \times 1,25 = 22,5$ actions.

Dans l'hypothèse où Prix de Marché Moyen serait égal à 39,67 €, la parité de remboursement ne sera pas ajustée et sept (7) OSRA donneront le droit à dix-huit (18) actions.

- (iii) si la Société décidait de distribuer à chaque titulaire d'une action une prime d'émission de 10 €, le porteur de sept (7) OSRA recevrait 90 € à la Date d'Echéance. Le Prix de Référence 85,56 € sera égal à 75,56 € et le Prix de Référence 77,78 € sera égal à 67,78 €.

Dans l'hypothèse où Prix de Marché Moyen serait égal à 62,22 €, la parité de remboursement (non ajustée du fait de l'application des dispositions du paragraphe 2° de l'article L.228-99 du Code de commerce) devra être ajustée comme suit : 77,78 € divisé par 62,22 €, soit 1,25. Dans ce cas, à la Date d'Echéance, sept (7) OSRA donneront le droit de recevoir 90 € en numéraire + 11,25 actions.

Dans l'hypothèse où Prix de Marché Moyen serait égal à 70,78 €, la parité de remboursement ne sera pas ajustée.

9.2 Remboursement des OSRA en actions

9.2.1 Principe

A chaque date anniversaire de la Date d'Emission, chaque porteur pourra demander le remboursement en actions de la Société, de tout ou partie des OSRA qu'il détient, selon la parité de remboursement alors en vigueur.

Les OSRA ainsi remboursées donneront droit au paiement d'intérêts jusqu'à la date de leur remboursement en actions, à la date anniversaire de la Date d'Emission de l'année considérée.

En outre, dans l'hypothèse où le porteur d'OSRA aurait notifié à la Société, conformément aux stipulations de l'article 1 (ii), sa décision de proroger la Date d'Echéance jusqu'au dixième (10^{ème}) anniversaire, le porteur d'OSRA concerné pourra demander le remboursement en actions de la Société de tout ou partie des OSRA qu'il détient, selon la parité de remboursement alors en vigueur, à tout moment à compter du huitième (8^{ème}) anniversaire de la Date d'Emission, sous réserve du respect d'un préavis de quinze (15) jours calendaires. Dans ce cas, les OSRA ainsi remboursées donneront droit au paiement d'intérêts jusqu'à la date de leur remboursement en

actions, calculés au titre de la période comprise entre la précédente date de paiement d'intérêts et la date de remboursement en actions des OSRA.

9.2.2 Exceptions

Nonobstant ce qui précède, chaque porteur d'OSRA pourra demander à tout moment le remboursement en actions de la Société, de tout ou partie des OSRA qu'il détient, selon la parité de remboursement alors en vigueur, dans l'hypothèse de la survenance de l'un des événements suivants :

(i) le porteur justifie auprès de la Société que :

- il a pris, à l'égard de l'un de ses créanciers financiers ou bancaires, un engagement de demander le remboursement des OSRA qu'il détient, à tous moments ;
- cette demande de remboursement en actions intervient à la requête de l'un desdits créanciers en raison du non-respect par ledit porteur de l'un de ses engagements au titre d'un document de financement.

(ii) dans l'hypothèse d'une offre publique d'achat ou d'une offre publique d'échange sur les titres émis par la Société.

(iii) dans l'hypothèse de la survenance de l'un des événements visés à l'article 9.3.1 ci-après.

9.2.3 Stipulations communes

Les demandes de remboursement des OSRA en actions doivent être adressées au siège de la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans l'hypothèse où le remboursement des OSRA interviendrait à une autre date qu'une date de paiement d'intérêt, les OSRA ainsi remboursées ne donneront pas le droit au paiement des intérêts courus au titre de la période écoulée depuis la précédente date de paiement d'intérêts (exclue).

Les actions à émettre en conséquence du remboursement des OSRA en actions seront réputées avoir été émises au 31 décembre de chaque année au cours de laquelle la Société aura reçu une demande de remboursement.

Les actions remises en remboursement des OSRA donneront le droit de recevoir les dividendes votés par l'assemblée générale ordinaire annuelle de la Société à compter du deuxième exercice social suivant l'exercice au cours duquel le remboursement est intervenu.

9.3 Remboursement des OSRA en numéraire

9.3.1 Remboursement obligatoire des OSRA

Sous réserve de l'exercice par le porteur des OSRA des droits dont il bénéficie au titre des exceptions listées à l'article 9.2.2 (iii) ci-dessus, les OSRA devront être remboursées en numéraire par la Société, en cas de survenance de l'un ou l'autre des événements suivants :

- perte, par la Société, du bénéfice de l'option prévue à l'article 208 C II du Code général des impôts ("Statut SIIC") ; ou
- non-respect par la Société d'un ratio de couverture EBITDA/Frais Financiers Senior de 1,5 au minimum ;
ou
- non-respect par la Société d'un ratio de couverture LTV de 70% au maximum.

Pour les besoins de ce qui précède, les termes employés auront les définitions suivantes :

- « **EBITDA** » : montant de l'excédent brut d'exploitation calculé à partir du compte de résultat consolidé de la société pour l'exercice social concerné, suivant la définition du Plan Comptable Général

- « **Frais Financiers Senior** » : montant des charges financières annuelles relatives aux crédits bancaires et emprunts obligataires (hors OSRA) ayant été contractés par la Société et ses filiales tels que figurant dans le compte de résultat annuel consolidé de la Société.
- « **LTV** »: capital restant dû des crédits bancaires et emprunts obligataires (hors OSRA) tel que figurant à la date de clôture des comptes consolidés de la Société divisé par la valeur économique des actifs immobiliers de la Société et des filiales concernées telle qu'estimée par un expert indépendant à la même date.

Les ratios financiers seront communiqués lors du premier trimestre suivant la date d'arrêté des comptes de l'exercice social par le directoire.

La communication desdits ratios sera effectuée auprès de chaque porteur d'OSRA par courrier.

Par ailleurs, le jugement d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre de la Société entraînera le remboursement en numéraire des OSRA.

Le porteur d'OSRA obtiendra le remboursement de ses OSRA selon les dispositions des articles L.620-1 et suivants du Code de commerce.

Dans l'hypothèse où la procédure collective s'achève par une liquidation judiciaire, le titulaire d'OSRA sera en concurrence avec les autres créanciers pour la répartition du produit de la liquidation.

En revanche en cas de liquidation anticipée ou amiable, le porteur d'OSRA pourra opter entre le remboursement de ses titres en actions ou en numéraire.

9.3.2 *Remboursement facultatif des OSRA*

Sous réserve de l'exercice par le porteur des OSRA des droits dont il bénéficie au titre de l'article 9.2 ci-dessus chaque porteur pourra demander, auprès de la Société, le remboursement en numéraire, de tout ou partie des OSRA qu'il détiendra, à tout moment en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres émis par la Société.

Le montant à rembourser par OSRA sera égal au prix de souscription.

Le remboursement en numéraire interviendra le dixième (10^{ème}) jour calendaire suivant la réception par la Société de la demande de remboursement, pour autant que cette demande soit reçue par la Société au plus tard le dernier jour de la période d'offre.

Les intérêts courus au titre de la période écoulée depuis la précédente date de paiement d'intérêts seront payés conformément aux stipulations de l'article 8.1.2.

9.3.3 *Stipulations communes*

Les demandes de remboursement des OSRA en numéraire doivent être adressées au siège de la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

9.4 **Rachat des OSRA**

9.4.1 *Première hypothèse*

En cas de demande de remboursement formulée en application des stipulations de l'article 9.2.2 (ii) ci-dessus, la Société sera en droit de procéder au rachat en numéraire des OSRA.

Dans cette hypothèse, la Société sera tenue :

- d'en informer le porteur concerné, dans les six (6) jours calendaires suivant la réception par la Société de la demande de remboursement ;

- de procéder au règlement des OSRA, dans les quinze (15) jours calendaires suivant la réception par la Société de la demande de remboursement.

Le prix de rachat de chaque OSRA sera égal au plus élevé des trois (3) montants suivants :

- (i) le prix de souscription de l'OSRA ; ou
- (ii) la moyenne du cours de bourse de l'action calculée sur la base des cours de clôture des vingt derniers jours de cotations de l'action de la Société (avec coupon détaché le cas échéant), précédant la date de réception par la société de la demande du porteur concerné, multiplié par la parité de remboursement des OSRA ;
- (iii) dans l'hypothèse d'une offre publique d'achat, le prix, payable exclusivement en numéraire, applicable dans le contexte de ladite offre publique d'achat.

9.4.2 Seconde hypothèse

Dans l'hypothèse où le Prix de Marché Moyen serait inférieur au Prix de Référence 77,78 € à la Date d'Echéance concernée, la Société sera en droit de procéder au rachat en numéraire des OSRA.

Dans cette hypothèse, la Société sera tenue :

- d'en informer le porteur concerné, dans les six (6) jours calendaires suivant la réception par la Société de la demande de remboursement ;
- de procéder au règlement des OSRA, dans les quinze (15) jours calendaires suivant la réception par la Société de la demande de remboursement.

Le prix de rachat de chaque OSRA sera égal à 110 €.

10. Engagements et déclarations de la Société

10.1 Maintien des droits des titulaires d'OSRA

Tant qu'il existera des OSRA en circulation, les droits des titulaires d'OSRA seront maintenus selon les modalités prévues à l'article L.228-98 et suivants du Code de commerce.

Par exception à ce qui précède, les droits des titulaires d'OSRA seront exclusivement maintenus selon les conditions prévues par le paragraphe 2° de l'article L.228-99 du Code de commerce et à l'article R.228-89 du Code de commerce, dans l'hypothèse d'une distribution de réserves, en espèces ou en nature, ou de prime d'émission, par la Société.

10.2 Octroi de sûretés et garanties par la Société

La Société s'engage, jusqu'au remboursement de la totalité des OSRA, à ne pas conférer d'hypothèque sur les biens immobiliers et droits immobiliers qu'elle peut ou pourra posséder, ni à constituer un nantissement sur son fonds de commerce au bénéfice d'autres porteurs d'obligations sans consentir les mêmes garanties et le même rang aux OSRA.

Cet engagement se rapporte exclusivement aux émissions d'obligations et n'affecte en rien la liberté de la Société de disposer de la propriété de ses biens et droits ou de conférer toutes sûretés sur lesdits biens et droits en toute autre circonstance.

10.3 Droit d'information

Aussi longtemps que les OSRA n'auront pas été remboursées, chaque porteur d'OSRA recevra de la Société, conformément aux stipulations de l'article L.228-105 du Code de commerce :

- au plus tard le 15 avril de chaque année, les comptes annuels de l'exercice social précédent, certifiés par les commissaires aux comptes, ainsi que les rapports de ces derniers (étant précisé que les comptes seront établis en conformité avec les normes françaises) ;
- les budgets annuels ;
- les documents établis par la Société trimestriellement ;
- tout autre renseignement demandé par l'un des porteurs dans la limite du raisonnable.

Annexe 4

Termes et conditions des BSA émis par FONCIERE DE PARIS SIIC dans le cadre de la fusion

TERMES ET CONDITIONS DES BSA Foncière de Paris SIIC

Rappel préalable :

- Le 23 décembre 2010, la Société Foncière Paris France (FPF) a émis 1.731.998 bons de souscriptions d'actions, étant rappelé que lesdits BSA ont été émis gratuitement au profit de chaque actionnaire de la société FPF à raison d'un (1) BSA pour une (1) action détenue.
- L'assemblée générale mixte des actionnaires de la société Foncière de Paris SIIC (la « **Société** »), tenue le [●] novembre 2013, a approuvé la fusion-absorption de la société FPF par la Société, étant précisé qu'à cette date, 11.366 BSA restaient en circulation (les « **BSA FPF** »), les autres BSA ayant été exercés ou annulés au préalable.
- Conformément à la réglementation applicable, notamment l'article L. 228-101 du Code de Commerce, l'assemblée générale précitée :
 - a constaté que la Société était, à compter de la date de réalisation de la fusion, substituée de plein droit à la société FPF dans ses obligations envers les titulaires de BSA FPF, de telle sorte que ces derniers exerceront leurs droits dans la Société ;
 - a approuvé le traité de fusion en ce qu'il prévoit que chaque BSA FPF sera substitué par un (1) BSA Foncière de Paris SIIC (les « **BSA Foncière de Paris SIIC** » ou les « **BSA** »);
 - a décidé 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 donnera le droit de souscrire neuf (9) actions de la Société ;
 - a décidé 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 de BSA Foncière de Paris SIIC à la suite de l'exercice de leurs droits, les BSA Foncière de Paris SIIC seront régis par des termes et conditions identiques aux termes et conditions des BSA FPF, qui seront donc applicables *mutatis mutandis*, sous réserve des adaptations desdits termes et conditions rendues strictement nécessaires par la fusion et déterminées par le directoire de la Société, à qui tous pouvoirs ont été donnés à cet effet (les « **Adaptations** »).
- Les termes et conditions des BSA Foncière de Paris SIIC ci-dessous sont donc identiques aux termes et conditions des BSA FPF (tels qu'ils figurent dans la note d'opération mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission des BSA FPF, ayant reçu le visa n° 10-445 en date du 17 décembre 2010), sous réserve (i) de la nouvelle parité d'exercice définie ci-dessus et (ii) des Adaptations.

1. Nature, catégorie et date de jouissance des BSA offerts et admis aux négociations

Les BSA constituent des valeurs mobilières donnant accès au capital au sens des articles L.228-91 et suivants du Code de commerce.

Les BSA sont admis aux négociations sur le marché *Eurolist by EuronextTM* de NYSE Euronext Paris SA. sous le code [●].

2. Droit applicable et tribunaux compétents

Les BSA sont soumis à la législation française.

Les tribunaux compétents en cas de litiges sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges lorsque la Société est demanderesse, sauf disposition contraire du Nouveau Code de procédure civile.

3. Forme et inscription en compte des BSA

Les BSA pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des porteurs de BSA.

En application des dispositions de l'article L.211-3 du Code monétaire et financier, les BSA seront obligatoirement inscrits en compte-titres tenus, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

En conséquence, les droits des porteurs de BSA seront représentés par une inscription en compte à leur nom dans les livres :

- de BNP Paribas Securities Services, mandaté par la Société pour les BSA conservés sous la forme nominative pure ;
- d'un intermédiaire financier habilité de leur choix et BNP Paribas Securities Services mandaté par la Société, pour les BSA conservés sous la forme nominative administrée;
- d'un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les BSA conservés sous la forme au porteur.

Conformément aux articles L.211-15 et L.211-17 du Code monétaire et financier, les BSA se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des BSA résultera de leur inscription au compte-titres de l'acquéreur.

Les BSA sont admis aux opérations d'Euroclear France qui assurera la compensation des BSA entre teneurs de compte-conservateurs. Ils feront également l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear Bank S.A./N.V. et de Clearstream Banking, société anonyme (Luxembourg).

4. Droits et restrictions attachés aux BSA et modalités d'exercice de ces droits

4.1. Droits attachés aux BSA -Prix d'Exercice -Période d'Exercice

a) Modalités applicables aux BSA

Les BSA donnent droit de souscrire des actions nouvelles de la Société (les "**Actions Nouvelles**") dans les conditions suivantes :

- soixante-dix (70) BSA donneront le droit aux porteurs de BSA de souscrire neuf (9) Actions Nouvelles (la "**Parité d'Exercice**") pour un prix de quatre-vingt-cinq euros et cinquante-six centimes (85,56 €, étant précisé que ce montant correspond à 110 €, le prix d'exercice initial, multiplié par la parité de fusion c'est-à-dire 7/9) par Action Nouvelle (le "**Prix d'Exercice**"), prime d'émission incluse (sous réserve du paragraphe 4.6 « Maintien des droits des porteurs de BSA » et du paragraphe 4.7 « Règlement des rompus»);
- les BSA pourront être exercés à tout moment jusqu'au 22 décembre 2013 (inclus) (la "**Période d'Exercice**") ;
- le prix de souscription des Actions Nouvelles issues de l'exercice des BSA devra être intégralement libéré en espèces et/ou par compensation de créances au moment de la souscription ;
- les BSA pourront être négociés à tout moment jusqu'au 22 décembre 2013 (inclus).

Les BSA qui n'auront pas été exercés au plus tard le 22 décembre 2013 (inclus), à la clôture de la séance de bourse, deviendront caducs et perdront toute valeur.

Si la Société procède, avant l'expiration de la Période d'Exercice, notamment à l'une des opérations mentionnées aux articles L.228-99 et L.228-101 du Code de commerce, le maintien des droits des porteurs de BSA sera assuré conformément auxdits articles et aux modalités figurant au paragraphe 4.6 «*Maintien des droits des porteurs de BSA*», en procédant à un ajustement des conditions de souscription.

b) Jouissance et cotation des Actions Nouvelles issues de l'exercice des BSA

Les Actions Nouvelles seront assimilées aux actions existantes de la Société et négociables sur la même ligne de cotation que ces actions sous le même code ISIN FR0000034431. Elles donneront droit à égalité de valeur nominale, au même dividende par action que celui qui pourra être attribué aux autres actions portant même jouissance.

Les Actions Nouvelles qui seront émises sur exercice des BSA feront l'objet de demandes d'admission périodiques aux négociations sur Euronext Paris.

4.2 Modalités d'exercice des BSA

(i) Principe

Pour exercer leur BSA, les porteurs des BSA devront faire parvenir leurs instructions de souscription à leur intermédiaire teneur de compte, accompagnées du paiement du prix d'exercice correspondant au nombre de BSA exercés, à tout moment pendant la Période d'Exercice.

Les instructions de souscription sont irrévocables. A compter de la clôture de la séance de bourse du 22 décembre 2013, plus aucune instruction concernant les BSA ne pourra être prise en compte. Les BSA non exercés seront alors caducs. La date de remise par l'intermédiaire teneur de compte à BNP Paribas Securities Services, en charge du service de centralisation, de l'instruction de souscription et du paiement du Prix d'Exercice des BSA correspondant sera considérée comme étant la date d'exercice des BSA (la "**Date d'Exercice**").

Les Actions Nouvelles issues de l'exercice des BSA seront émises à la Date d'Exercice et livrées dans les meilleurs délais possibles à compter de cette date et au plus tard trois (3) jours ouvrés après la Date d'Exercice.

(ii) Exception – « forçage » des BSA

Dans l'hypothèse (i) d'une augmentation de capital de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, et pour autant que (ii) le prix de souscription par action soit supérieur à quatre-vingt-quatorze euros et quatre-vingt-neuf centimes (94,89 €, qui correspond à 122€, montant prévu initialement, multiplié par la parité de fusion de 7/9) , l'ensemble des BSA devront être exercés par leurs porteurs. A défaut, lesdits BSA seront caducs et en conséquence annulés.

Dans cette hypothèse, la mise en oeuvre par la Société du forçage des BSA devra faire l'objet d'un avis publié au B.A.L.O. (Bulletin des Annonces Légales) au plus tard trente (30) jours ouvrés avant la date de cotation du droit préférentiel de souscription de chaque actionnaire appelé à participer à l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, ayant un prix de souscription par action supérieur à 94,89 €, visée ci-dessus. Cet avis mentionnera la date de caducité des BSA, et en conséquence, la date à laquelle les porteurs de BSA ne pourront plus exercer leurs droits au titre des BSA détenus, étant précisé que cette date de caducité interviendra en tout état de cause avant la date de cotation du droit préférentiel de souscription de chaque actionnaire telle que visée ci-dessus. Cette information fera également l'objet d'un avis diffusé par Euronext Paris.

4.3 Suspension de l'exercice des BSA

En cas d'augmentation de capital, de fusion, de scission, d'émission de nouvelles actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, ou d'autres opérations financières comportant un droit préférentiel de souscription ou réservant une période de souscription prioritaire au profit des actionnaires de la Société ou, le cas échéant, en cas de forçage des BSA (ii) ci-avant, la Société se réserve le droit de suspendre l'exercice des BSA pendant un délai qui ne peut excéder trois mois ou tout autre délai fixé par la réglementation applicable.

La décision de la Société de suspendre l'exercice des BSA fera l'objet d'un avis publié au Bulletin des annonces légales obligatoires. Cet avis sera publié sept jours au moins avant la date d'entrée en vigueur de la suspension; il mentionnera la date d'entrée en vigueur de la suspension et la date à laquelle elle prendra fin. Cette information fera également l'objet d'un avis diffusé par Euronext Paris.

4.4 Modification des modalités des BSA

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires peut modifier les modalités des BSA sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale des porteurs de BSA statuant à la majorité des deux tiers des voix exprimées par les porteurs de BSA présents ou représentés. Toutes modifications du contrat d'émission susceptibles d'avoir un impact sur la valorisation des BSA (prorogation de la période d'exercice, modification du prix d'exercice, de la parité d'exercice, etc.) donneront lieu à l'établissement d'un rapport d'expertise sur les conséquences de cette modification et, notamment, sur le montant de l'avantage en résultant pour les porteurs de BSA qui sera soumis à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, étant précisé que les modalités de vote seront conformes aux recommandations de l'AMF alors en vigueur. Toute modification ainsi approuvée s'imposera à l'ensemble des porteurs de BSA.

4.5 Représentant de la masse des porteurs de BSA

Conformément aux dispositions de l'article L.228-103 du Code de commerce, les porteurs de BSA sont regroupés de plein droit, pour la défense de leurs intérêts communs, en une masse qui jouit de la personnalité civile jusqu'à la clôture de la Période d'Exercice des BSA.

Tout porteur de BSA a le droit de participer aux assemblées de porteurs de BSA ou de s'y faire représenter par le mandataire de son choix. Les personnes morales qui détiennent ou contrôlent, directement ou indirectement, au moins 10 % du capital de la Société ne peuvent voter à l'assemblée des porteurs de BSA avec les BSA qu'elles détiennent (L.228-61, al.7 du Code de commerce). La Société prend à sa charge les frais de convocation, de tenue des assemblées générales des porteurs de BSA, de publicité de leurs décisions ainsi que les frais liés à la désignation éventuelle des représentants de la masse au titre de l'article L.228-50 du Code de commerce, tous les frais d'administration et de fonctionnement de la masse des porteurs de BSA, ainsi que les frais d'assemblée de cette masse.

La Société prend à sa charge la rémunération du représentant de la masse des porteurs de BSA et les frais de convocation, de tenue des assemblées générales de porteurs de BSA, de publicité de leurs décisions ainsi que les frais liés à la désignation éventuelle du représentant de la masse des porteurs de BSA au titre de l'article L.228-50 (sur renvoi de l'article L.228-103) du Code de commerce, tous les frais d'administration et de fonctionnement de la masse des porteurs de BSA, ainsi que les frais d'assemblée de cette masse et, sur présentation de justificatifs appropriés, tous les frais et débours raisonnables (y compris les honoraires et débours d'avocats) encourus par le représentant de la masse des porteurs de BSA dans l'exercice de sa mission afin de mettre en œuvre et de préserver les droits des porteurs de BSA au titre de la présente émission.

Le représentant titulaire de la masse aura sans restriction ni réserve, le pouvoir d'accomplir au nom de la masse tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des porteurs de BSA.

Il exercera ses fonctions jusqu'à sa démission, sa révocation par l'assemblée générale des porteurs de BSA ou la survenance d'une incompatibilité. Son mandat cessera de plein droit le jour de la clôture du délai d'exercice des BSA. Ce terme est, le cas échéant, prorogé de plein droit, jusqu'à la solution définitive des procès en cours dans lesquels le représentant serait engagé et à l'exécution des décisions ou transactions intervenues.

En cas d'impossibilité, le représentant de la masse des porteurs de BSA désignera un remplaçant.

En cas de convocation de l'assemblée générale des porteurs de BSA, ces derniers seront réunis au Siège social de la Société ou en tout autre lieu fixé dans les avis de convocation. Le porteur de BSA a le droit pendant le délai de quinze (15) jours qui précède la réunion de l'assemblée générale de la masse, de prendre par lui-même ou par mandataire, au siège de la Société, au lieu de la direction administrative ou, le cas échéant, en tout autre lieu fixé par la convocation, connaissance ou copie du texte des résolutions qui seront proposées et des rapports qui seront présentés à l'assemblée.

4.6 Maintien des droits des porteurs de BSA

a) Stipulations spécifiques

Conformément aux stipulations de l'article L.228-98 du Code de commerce,

- (i) la Société ne pourra modifier sa forme ou son objet social sans demander l'autorisation de l'assemblée générale des porteurs de BSA ;
- (ii) la Société pourra, avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale des porteurs de BSA, procéder à l'amortissement de son capital social, à une modification de la répartition de ses bénéfices ou à l'émission d'actions de préférence sous réserve, tant qu'il existe des BSA en circulation, d'avoir pris les mesures nécessaires pour préserver les droits des porteurs de BSA ;
- (iii) en cas de réduction du capital de la Société motivée par des pertes et réalisée par la diminution du montant nominal ou du nombre d'actions composant le capital, les droits des porteurs de BSA seront réduits en conséquence, comme s'ils les avaient exercés avant la date à laquelle la réduction de capital est devenue définitive.

Conformément à l'article R.228-92 du Code de commerce, si la Société décide de procéder à l'émission, sous quelque forme que ce soit, de nouvelles actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital avec droit préférentiel de souscription réservé à ses actionnaires, de distribuer des réserves, en espèces ou en nature, et des primes d'émission ou de modifier la répartition de ses bénéfices par la création d'actions de préférence, elle en informera (pour autant que la réglementation en vigueur l'impose) les porteurs de BSA par un avis publié au Bulletin des annonces légales obligatoires.

b) Ajustement de la Parité d'Exercice des BSA en cas d'opérations financières de la Société

A l'issue de l'une des opérations suivantes :

1. opérations financières avec droit préférentiel de souscription coté ou par attribution gratuite de bons de souscription cotés,
2. attribution gratuite d'actions aux actionnaires, division ou regroupement des actions,
3. incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes par majoration de la valeur nominale des actions,
4. distribution de réserves ou de primes en espèces ou en nature,
5. attribution gratuite aux actionnaires de tout titre financier autre que des actions de la Société,
6. absorption, fusion, scission,
7. rachat de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse,
8. modification de la répartition de ses bénéfices et/ou création d'actions de préférence,
9. amortissement du capital,

que la Société pourrait réaliser avant l'expiration de la Période d'Exercice, le maintien des droits des porteurs de BSA sera assuré en procédant, jusqu'à la date de livraison des Actions Nouvelles émises sur exercice des BSA, à un ajustement de la Parité d'Exercice des BSA conformément aux modalités ci-dessous.

Cet ajustement sera réalisé de telle sorte qu'il égalise au centième d'actions près, la valeur des actions qui auraient été obtenues en cas d'exercice des BSA immédiatement avant la réalisation d'une des opérations susmentionnées et la valeur des actions qui seraient obtenues en cas d'exercice des BSA immédiatement après la réalisation de cette opération.

En cas d'ajustements réalisés conformément aux paragraphes 1. à 9. ci-dessous, la nouvelle Parité d'Exercice des BSA sera exprimée avec deux décimales par arrondi au centième le plus proche (0,005 étant arrondi au centième supérieur, soit à 0,01). Les éventuels ajustements ultérieurs seront effectués à partir de la Parité d'Exercice qui précède, ainsi calculée et arrondie. Toutefois, les BSA ne pourront donner lieu qu'à livraison d'un nombre entier d'actions, le règlement des rompus étant précisé ci-dessous (cf. paragraphe 4.7« Règlement des rompus »).

1. (a) En cas d'opérations financières comportant un droit préférentiel de souscription coté, la nouvelle Parité d'Exercice des BSA sera égale au produit de la Parité d'Exercice en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

Valeur de l'action après détachement du droit préférentiel de souscription
+ Valeur du droit préférentiel de souscription

Valeur de l'action après détachement du droit préférentiel de souscription

Pour le calcul de ce rapport, les valeurs de l'action, après détachement du droit préférentiel de souscription et du droit préférentiel de souscription, seront déterminées d'après la moyenne arithmétique des premiers cours cotés sur le marché NYSE Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur NYSE Euronext Paris, sur un autre marché réglementé sur lequel l'action et le droit préférentiel de souscription sont tous les deux cotés) pendant toutes les séances de bourse incluses dans la période de souscription.

(b) En cas d'opérations financières réalisées par attribution gratuite de bons de souscription cotés aux actionnaires avec faculté corrélative de placement des titres financiers à provenir de l'exercice des bons de souscription non exercés par leurs titulaires à l'issue de la période de souscription qui leur est ouverte, la nouvelle Parité d'Exercice des BSA sera égale au produit de la Parité d'Exercice en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport:

Valeur de l'action après détachement du bon de souscription
+ Valeur du bon de souscription

Valeur de l'action après détachement du bon de souscription
Pour le calcul de ce rapport,

- la valeur de l'action après détachement du bon de souscription sera égale à la moyenne pondérée par les volumes (i) des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur NYSE Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) pendant toutes les séances de bourse incluses dans la période de souscription, et, (ii) (a) du prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement, si ces derniers sont des actions assimilables aux actions existantes de la Société, en affectant au prix de cession le volume d'actions cédées dans le cadre du placement ou (b) des cours de l'action de la Société constatés sur NYSE Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur NYSE Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) le jour de la fixation du prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement si ces derniers ne sont pas des actions assimilables aux actions existantes de la Société ;
- la valeur du bon de souscription sera égale à la moyenne pondérée par les volumes (i) des cours du bon de souscription constatés sur le marché Euronext Paris (ou en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé sur lequel le bon de souscription est coté) pendant toutes les séances de bourse incluses dans la période de souscription et, (ii) de la valeur implicite des bons de souscription résultant du prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement –laquelle correspond à la différence (si elle est positive) ajustée de la Parité d'Exercice des bons de souscription entre le prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement et le prix de souscription des titres financiers –en affectant à cette valeur ainsi déterminée, le volume correspondant aux bons de souscription exercés pour allouer les titres financiers cédés dans le cadre du placement.

2. En cas d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, la nouvelle Parité d'Exercice des BSA sera égale au produit de la Parité d'Exercice en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

Nombre d'actions composant le capital après l'opération

Nombre d'actions composant le capital avant l'opération

3. En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, réalisée par majoration de la valeur nominale des actions de la Société, la valeur nominale des actions que pourront obtenir les porteurs de BSA par exercice des BSA sera élevée à due concurrence.

4. En cas de distribution de réserves ou de primes en espèces ou en nature (titres financiers de portefeuille, etc.), la nouvelle Parité d'Exercice sera égale au produit de la Parité d'Exercice en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

Valeur de l'action avant la distribution

(Valeur de l'action avant la distribution - Montant par action de la distribution
ou valeur des titres financiers ou des actifs remis par action)

Pour le calcul de ce rapport:

- la valeur de l'action avant la distribution sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur le marché NYSE Euronext Paris (ou en l'absence de cotation sur NYSE Euronext Paris,

sur un autre marché réglementé sur lequel l'action est cotée) pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent le jour où les actions sont cotées ex-distribution;

- si la distribution est faite en nature:

- en cas de remise de titres financiers déjà cotés sur un marché réglementé ou sur un marché similaire, la valeur des titres financiers remis sera déterminée comme ci-avant;
- en cas de remise de titres financiers non encore cotés sur un marché réglementé ou un marché similaire, la valeur des titres financiers remis sera égale, s'ils devaient être cotés sur un marché réglementé ou sur un marché similaire dans la période de dix séances de bourse débutant à la date à laquelle les actions de la Société sont cotées ex-distribution, à la moyenne pondérée par les volumes des cours constatés sur ledit marché pendant les trois premières séances de bourse incluses dans cette période au cours desquelles lesdits titres financiers sont cotés; et
- dans les autres cas (titres financiers remis non cotés sur un marché réglementé ou un marché similaire ou cotés durant moins de trois séances de bourse au sein de la période de dix séances de bourse visée ci-avant ou distribution d'actifs), la valeur des titres financiers ou des actifs remis par action sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.

5. En cas d'attribution gratuite de titres financiers autres que des actions de la Société et des opérations financières visées au paragraphe 1. b ci-dessus, la nouvelle Parité d'Exercice des BSA sera égale :

(a) si le droit d'attribution gratuite de titres financiers était admis aux négociations sur le marché NYSE Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur NYSE Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire), au produit de la Parité d'Exercice en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

Valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite

+ Valeur du droit d'attribution gratuite

Valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite

Pour le calcul de ce rapport:

- la valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours constatés sur NYSE Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur NYSE Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action ex-droit d'attribution gratuite de la Société est cotée) de l'action ex-droit d'attribution gratuite pendant les trois premières séances de bourse débutant à la date à laquelle les actions de la Société sont cotées ex-droit d'attribution gratuite;
- la valeur du droit d'attribution gratuite sera déterminée comme au paragraphe ci-avant.
Si le droit d'attribution gratuite n'est pas coté pendant chacune des trois séances de bourse, sa valeur sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.

(b) si le droit d'attribution gratuite de titres financiers n'était pas admis aux négociations sur le marché NYSE Euronext Paris (ou sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire), au produit de la Parité d'Exercice en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

Valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite

+ Valeur du ou des titre(s) financier(s) attribués par action

Valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite

Pour le calcul de ce rapport

- la valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite sera déterminée comme au paragraphe a) ci-dessus ;
- si les titres financiers attribués sont cotés ou sont susceptibles d'être cotés sur NYSE Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur NYSE Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire), dans la période de dix séances de bourse débutant à la date à laquelle les actions sont cotées

ex-distribution, la valeur du ou des titre(s) financier(s) attribuées) par action sera égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours desdits titres financiers constatés sur ledit marché pendant les trois premières séances de bourse incluses dans cette période au cours desquelles lesdits titres financiers sont cotés. Si les titres financiers attribués ne sont pas cotés pendant chacune des trois séances de bourse, la valeur du ou des titre(s) financier(s) attribuées) par action sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.

6. En cas d'absorption de la Société par une autre société ou de fusion avec une ou plusieurs autres sociétés dans une société nouvelle ou de scission, les BSA donneront lieu à l'attribution d'actions de la société absorbante ou nouvelle ou des sociétés bénéficiaires de la scission.

La nouvelle Parité d'Exercice sera déterminée en multipliant la Parité d'Exercice en vigueur avant le début de l'opération considérée par le rapport d'échange des actions de la Société contre les actions de la société absorbante ou nouvelle ou des sociétés bénéficiaires de la scission. Ces dernières sociétés seront substituées de plein droit à la Société dans ses obligations envers les porteurs de BSA.

7. En cas de rachat par la Société de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse, la nouvelle Parité d'Exercice des BSA sera égale au produit de la Parité d'Exercice en vigueur avant le début du rachat et du rapport suivant:

Valeur de l'action x (1-Pc %)

Valeur de l'action - Pc% x Prix de rachat

Pour le calcul de ce rapport :

- Valeur de l'action signifie la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur le marché Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé sur lequel l'action est cotée) pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent le rachat (ou la faculté de rachat) ;
- Pc % signifie le pourcentage du capital racheté; et
- Prix de rachat signifie le prix de rachat effectif

8. Modification de la répartition des bénéfices

En cas de modification par la Société de la répartition de ses bénéfices et/ou de création d'actions de préférence, la nouvelle Parité d'Exercice des BSA sera égale au produit de la Parité d'Exercice en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport:

Valeur de l'action avant la modification

(Valeur de l'action avant la modification - Réduction par action du droit aux bénéfices)

Pour le calcul de ce rapport,

- la Valeur de l'action avant la modification sera déterminée d'après la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse qui précèdent le jour de la modification.
- la Réduction par action du droit aux bénéfices sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société
- nonobstant ce qui précède, si lesdites actions de préférence sont émises avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ou par voie d'attribution gratuite aux actionnaires de bons de souscription desdites actions de préférence, la nouvelle Parité d'Exercice des BSA sera ajustée conformément aux paragraphes 1 ou 5 ci-avant.

9. Amortissement du capital

En cas d'amortissement du capital, la nouvelle Parité d'Exercice des BSA sera égale au produit de la Parité d'Exercice en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport:

Valeur de l'action avant l'amortissement

Valeur de l'action avant l'amortissement - Montant de l'amortissement par action

Pour le calcul de ce rapport, la valeur de l'action avant l'amortissement est égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur le marché Euronext Paris (ou en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé sur lequel l'action est cotée) pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent le jour où les actions sont cotées ex-amortissement.

4.7 Règlement des rompus

Tout porteur de BSA exerçant ses BSA pourra obtenir un nombre d'actions de la Société calculé en appliquant au nombre de BSA exercés la Parité d'Exercice en vigueur.

En cas d'ajustement de la Parité d'Exercice et si le nombre d'actions ainsi calculé n'est pas un nombre entier, le porteur de BSA pourra demander qu'il lui soit délivré :

- soit le nombre entier d'actions immédiatement inférieur; dans ce cas, il lui sera versé en espèces une somme égale au produit de la fraction d'action formant rompu par la valeur de l'action, égale au dernier cours coté lors de la séance de bourse qui précède le jour du dépôt de la demande d'exercice des BSA ;
- soit le nombre entier d'actions immédiatement supérieur, à la condition de verser à la Société une somme égale à la valeur de la fraction d'action supplémentaire ainsi demandée, évaluée sur la base prévue à l'alinéa précédent.

Au cas où le porteur de BSA ne préciserait pas l'option qu'il souhaite retenir, il lui sera remis le nombre entier d'actions de la Société immédiatement inférieur plus un complément en espèces tel que décrit ci-dessus.

4.8 Information des porteurs de BSA en cas d'ajustement

En cas d'ajustement, la Société doit en informer, dans les meilleurs délais, les porteurs de BSA au moyen d'un avis publié dans un journal financier de diffusion nationale ainsi que d'un avis diffusé par Euronext Paris.

En outre, le directoire de la Société rendra compte des éléments de calcul et des résultats de tout ajustement dans le rapport annuel de l'exercice au cours duquel sera intervenu cet ajustement.

4.9 Achat par la Société des BSA

La Société se réserve le droit de procéder à tout moment, sans limitation de prix ni de quantité, à des achats en bourse ou hors bourse de BSA, ou à des offres d'achat ou d'échange de BSA, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables. Les BSA achetés en bourse ou hors bourse ou par voie d'offres, cesseront d'être considérés comme étant en circulation et seront annulés, conformément à l'article L.225-149-2 du Code de commerce.

4.10 Restrictions à la libre négociabilité des BSA

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des BSA ou des Actions Nouvelles.

4.11 Produit de l'exercice des BSA

Le Prix d'Exercice des BSA correspondant au prix de souscription des Actions Nouvelles issues de l'exercice des BSA devra être intégralement libéré en numéraire et/ou par compensation de créances au moment de l'exercice des BSA.

En cas d'exercice de la totalité des BSA, le montant nominal maximal de l'augmentation de capital (hors prise en compte des rompus) serait de 21.915 euros (émission de 1.461 Actions Nouvelles d'une valeur nominale de quinze (15) euros) et le montant brut de l'augmentation de capital, prime d'émission incluse, serait de 125.003 euros.