



RAPPORT  
ANNUEL

20  
14



---

Foncière des 6<sup>e</sup> & 7<sup>e</sup>  
ARRONDISSEMENTS DE PARIS

---



**Rapport annuel  
de l'exercice clos  
au 31 décembre 2014**



---

# **FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)**

---

FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS  
DE PARIS (SIIC)

FONCIÈRE DE PARIS RIVE GAUCHE

Société Anonyme au capital de 383 919 825 € - RCS Paris B 389 857 707

---

Siège social : 209, rue de l'Université - 75007 PARIS

Adresse administrative :

41- 43, rue Saint-Dominique - 75007 PARIS

Tél. : 01 53 70 77 77 - Fax : 01 53 70 77 78

[www.fprg.fr](http://www.fprg.fr)

---

**Des exemplaires du présent rapport annuel  
sont disponibles sans frais  
auprès de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup>  
ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC),  
à son adresse administrative :  
41- 43, rue Saint-Dominique - 75007 PARIS ou  
sur son site internet [www.fprg.fr](http://www.fprg.fr).**



# Sommaire

## PRÉSENTATION : RUE DE L'UNIVERSITÉ

4



### PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

6

Gouvernance au 13 février 2015	8
Présentation de la Société et chiffres clés	10
Un patrimoine foncier de grande qualité	16
FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et la Bourse	18
Le marché immobilier de bureaux sur la Rive Gauche de Paris	19

## PRÉSENTATION : RUE SAINT-DOMINIQUE

20



### RAPPORT FINANCIER ANNUEL DE L'EXERCICE

22

Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 12 mai 2015	24
Comptes sociaux au 31 décembre 2014	32
Résultats financiers des cinq derniers exercices	35
Annexe aux comptes sociaux au 31 décembre 2014	38
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	48
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés	49
Comptes consolidés au 31 décembre 2014	53
Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2014	58
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	73
Résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 12 mai 2015	75
Rapport social et environnemental	78
Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant	86

## PRÉSENTATION : ENSEMBLE PENTHÉMONT

88



### INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

90

Renseignements généraux	92
Gouvernement d'entreprise et contrôle interne	100
Informations complémentaires au rapport de gestion	117
Informations complémentaires concernant le contrôle de la Société	125

Table de concordance du rapport financier annuel	129
Table de concordance des documents présentés à l'Assemblée Générale	129
Table de concordance du Document de Référence	129
Attestation de la personne responsable du Document de Référence	132



## Mot du Président

2014 a été une année riche en événements pour FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS !

Les loyers consolidés ont, au cours de l'exercice, progressé de 25 % à 33,1 M€ entraînant une forte hausse du résultat opérationnel d'environ 33 % à 36,6 M€. Grâce à la solidité de ces résultats, nous sommes heureux de vous proposer de distribuer un dividende de 1 € au titre de l'année 2014, à comparer au dividende de 0,90 € par action versé au titre de l'exercice 2013, soit une croissance de 11 % et un rendement de 5,46 % par rapport au cours au 31 décembre 2014.

En juillet, la Société a réalisé un investissement important en remportant l'appel à candidatures organisé par l'État pour la vente de l'ensemble immobilier de PENTHÉMONT (37-39 rue de Bellechasse et 104 rue de Grenelle, Paris 7<sup>e</sup>) destiné à être libéré par le Ministère de la Défense. Ce site, loué à l'État jusqu'à son départ au plus tard début 2016, fera ensuite l'objet de travaux de rénovation avant relocation.

À l'automne enfin, le Conseil d'Administration de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS a approuvé le principe d'une fusion absorption de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS par FONCIÈRE DE PARIS SIIC. Spécialisé sur le marché de l'immobilier de bureaux à Paris, le nouvel ensemble totalisera un actif consolidé d'environ 3 Mds€ en valeur vénale.

Cette opération permettra aux actionnaires des deux sociétés de disposer des atouts suivants :

- Une fusion avec un fort effet de relution du fait de l'annulation de la participation de 17,6 % du capital de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS actuellement détenue par FONCIÈRE DE PARIS SIIC.
- Une grande clarté stratégique : un patrimoine de qualité concentré pour près de 90 % dans Paris, Boulogne-Billancourt et Levallois-Perret.
- Des moyens renforcés pour assurer un développement à long terme sur la même catégorie d'actifs.

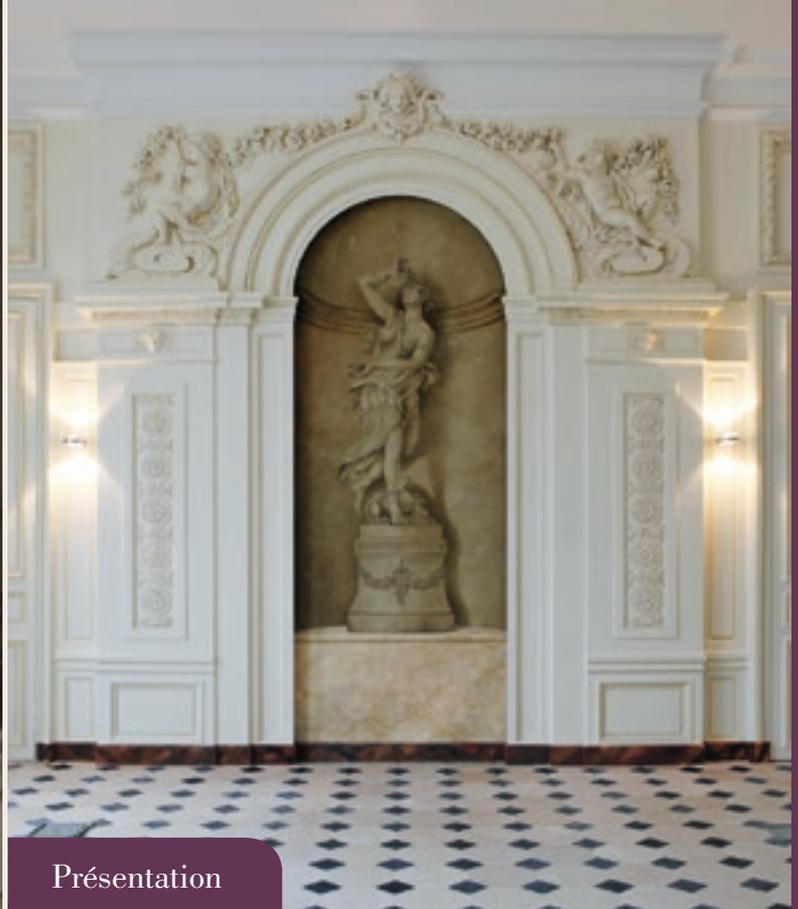
Le rapport d'échange pour la fusion entre les deux sociétés est de 17 actions FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS pour 3 actions FONCIÈRE DE PARIS SIIC. Déterminé par une approche multi-critères menée sous le contrôle des Commissaires à la Fusion, ce rapport d'échange correspond à une parité de fusion de 0,176.

Nous vous remercions par avance de votre soutien lors de l'Assemblée Générale mixte prévue le 12 mai 2015. Ce projet de fusion permettra d'optimiser la création de valeur pour l'actionnaire et d'assurer la poursuite de la croissance régulière du dividende. Il permettra ainsi aux actionnaires qui ont fait confiance à FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS de poursuivre l'histoire dans une FONCIÈRE DE PARIS SIIC qui change de taille et dispose des moyens nécessaires pour son développement.

François THOMAZEAU

NOS IMMEUBLES

# Rue de l'Université



## Présentation

### Un bâtiment gracieux

Même chez les architectes, l'ambition peut tenir lieu de viatique. Du moins, jusqu'à ce que les vicissitudes de l'existence en décident autrement et réduisent les rêves de leurs auteurs en poussière, au fil du temps. Thomas GOBERT, jeune et talentueux architecte des bâtiments du roi, achète un terrain de 500 toises carrées rue de l'Université, à Paris, en mars 1685. Le gendre de Monsieur de LESPINE, bâtisseur du quartier de la rue de Richelieu, lui-même concepteur du Pavillon de Breteuil au Trianon de Saint Cloud, décida d'en faire un grand hôtel, prolongé de deux pavillons. En assumant les fonctions conjointes de commanditaire et d'architecte.

Il conçut un « gracieux » bâtiment, dont la contre-façade présentait, comme remarqué à l'époque, « un péristyle courbe aux colonnes ioniques, qui supportent le balcon du premier étage, avec de hautes fenêtres décorées de figures couchées, surmontées de têtes de lion ». Mais Thomas GOBERT avait vu trop grand. Il fit faillite en 1700. La propriété, divisée en trois lots, passe alors de mains en mains - presque toutes aristocratiques - pendant près de deux siècles, notamment dans celle de la famille des comtes de SÉNECTERRE, qui donne son nom à l'hôtel, avant de connaître elle aussi des revers de fortune. En 1794, la propriété est « mise en loterie », pour finalement être cédée par les héritiers d'Adrien de FAYET à la Ville de Paris en décembre 1908, qui souhaite la raser pour y construire deux écoles. C'est la Commission du Vieux Paris qui sauve l'hôtel de Sénecterre de la démolition en 1911. Depuis 1926, l'ensemble est protégé par une inscription sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, ce qui n'empêche pas que soit constaté officiellement un « état de délabrement » du bâtiment en 1974. L'État, après y avoir installé le ministère du Commerce et de l'Artisanat, puis le Secrétariat d'État aux PME, le met en vente en 2005.

Brièvement occupé illégalement au moment de son rachat par FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS, l'hôtel particulier, en très mauvais état, fait l'objet d'une longue et profonde rénovation. Qui lui redonne sa grâce et son prestige d'antan. Tout en l'ancrant dans son siècle, puisqu'il a retrouvé aujourd'hui un destin à sa mesure, en accueillant les ateliers de couture de la maison Yves Saint Laurent, où s'activent des mains aux doigts de fée, qui travaillent dans ce cadre unique au prestige du savoir-faire français.



3, avenue Octave Gréard - Paris 7<sup>e</sup>

# Présentation de la Société





## Gouvernance au 13 février 2015

### L'équipe de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)



François THOMAZEAU	Président du Conseil d'Administration
Arnaud POMEL	Directeur Général
Alain LE VÉEL	Directeur Général Délégué
Olivier RICHE	Directeur Général Délégué

Joël CHATELET	Thomas LECLERC
Fabienne DEROUINEAU	Xavier SIZARET
Ingrid LECLERC	Ouafae VARISELLAZ

### Conseil d'Administration

François THOMAZEAU	Président
Luc GUINEFORT	Président d'Honneur
Sophie BEUVADEN	Administrateur
Philippe BLAVIER	Administrateur
Tatiana NOURISSAT	Administrateur
ALLIANZ IARD	Administrateur, représenté par Matthias SEEWALD
ALLIANZ VIE	Administrateur, représenté par Peter ETZENBACH
GMF VIE	Administrateur, représenté par Olivier LE BORGNE
LES ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL VIE	Administrateur, représenté par Pierre REICHERT
FONCIÈRE DE PARIS SIIC	Administrateur, représenté par Olivier RICHE
Michel DUFIEF	Censeur
Jean-Marie SOUBRIER	Censeur

### Comité d'Audit

Philippe BLAVIER	Président	Michel DUFIEF	Olivier LE BORGNE
------------------	-----------	---------------	-------------------

## Comité des Rémunérations

François THOMAZEAU (sauf en ce qui le concerne) | Sophie BEUVADEN | Michel DUFIEF

## Comité des Engagements

Sophie BEUVADEN	Alain LE VÉEL	Olivier RICHÉ
Luc GUINEFORT	Arnaud POMEL	François THOMAZEAU

## Commissaires aux Comptes

### SAINT-HONORÉ SEREG

140, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 PARIS

Exercice de premier mandat : 1998

Exercice de début de mandat : 2009

Exercice d'expiration du mandat : 2014

Titulaire, représenté par Denis VAN STRIEN,  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

### MAZARS

61, rue Henri Regnault, 92400 COURBEVOIE

Exercice de premier mandat : 2006

Exercice de début de mandat : 2011

Exercice d'expiration du mandat : 2016

Titulaire, représenté par Odile COULAUD,  
Membre de la Compagnie Régionale de Versailles

Philippe GAUTIER

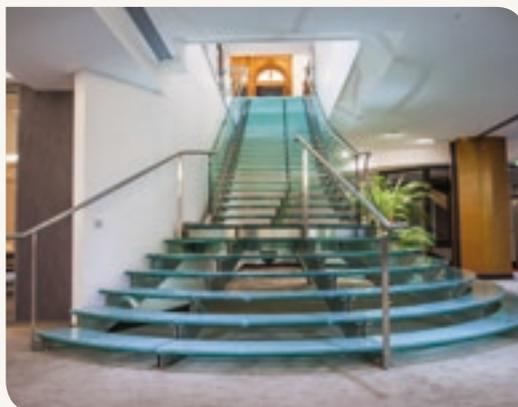
Suppléant

ADVOLIS

Suppléant



136 bis, rue de Grenelle - Paris 7<sup>e</sup> ▲



45/47, rue Saint-Dominique - Paris 7<sup>e</sup> ▲



## Présentation de la Société et chiffres clés

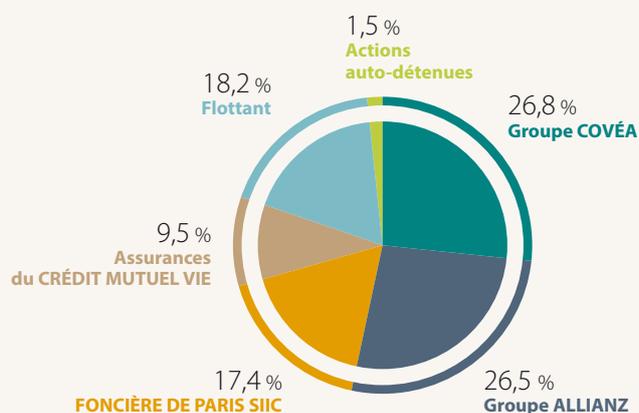
Fin 2005, les actionnaires fondateurs (ALLIANZ, COVÉA et ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL) ont décidé de créer un pôle foncier spécifique ayant pour vocation d'investir dans les plus prestigieux quartiers de la rive gauche de Paris : les 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements. La Société détient aujourd'hui un patrimoine d'environ 74 000 m<sup>2</sup>, composé de 14 immeubles de bureaux commerciaux, de 2 hôtels Holiday Inn (murs et fonds de commerce) et d'un immeuble d'habitation. Les deux hôtels sont directement exploités par la Société via les SAS GEI et HRD, détenues à 100%.

Depuis le 15 mars 2007, la Société est cotée sur le Compartiment B du marché Euronext Paris de NYSE Euronext.

La Société bénéficie du statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) depuis le 1<sup>er</sup> avril 2007.

### Répartition du capital

La structure du capital de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS est la suivante au 31 décembre 2014 :



En %

ACTIONNARIAT	31/12/2013	31/12/2014
Groupe COVÉA	26,8	26,8
Groupe ALLIANZ	26,5	26,5
FONCIÈRE DE PARIS SIIC	16,8	17,4
Assurances du CRÉDIT MUTUEL VIE	9,5	9,5
Flottant	19,1	18,3
Actions auto-détenues	1,3	1,5
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>



3 avenue Octave Gréard - Paris 7<sup>e</sup> ▲

## Chiffres clés

- Dividende de 1 € par action (+ 11 %)
- Progression des loyers consolidés : + 25 % à 33,1 M€
- Forte hausse du résultat opérationnel : + env. 33 % à 36,6 M€
- Actif net réévalué hors droits : 20,97 € / action au 31 décembre 2014

Les informations financières historiques sélectionnées par la Société et figurant ci-dessous sont extraites des comptes consolidés des exercices clos des 31 décembre 2014, 31 décembre 2013 et 31 décembre 2012.

Ces informations financières doivent être lues en parallèle avec les comptes figurant en pages 32 et suivantes du présent Document de Référence.

## Revenus et *cash-flow* consolidés

Progression des loyers en 2014 : + 25 % à 33,1 M€

En millions d'Euros

REVENUS CONSOLIDÉS	31/12/14	31/12/13	31/12/12
Loyers	33,1	26,5	18,5
<i>Cash-flow</i> des hôtels <sup>(1)</sup>	6,1	6,1	6,3
Dividende et intérêts des OSRA	0,5	5,7 <sup>(2)</sup>	4,3
Quote-part de résultat de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY	0,4 <sup>(3)</sup>	0,8	0,6
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>40,1</b>	<b>39,1</b>	<b>29,7</b>

(1) Produits d'exploitation hôtelière diminués des charges d'exploitation hôtelière, hors loyers intra-Groupe et hors dotations aux amortissements de l'activité hôtelière.

(2) Dont 1,3 M€ de revenu exceptionnel au titre de la conversion en actions des OSRA 2006 FONCIERE PARIS FRANCE, arrivées à échéance.

(3) Du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 30 juin 2014.

- Les **revenus consolidés** de l'année 2014 s'établissent à 40,1 M€ en progression par rapport à 2013 (39,1 M€).

## Compte de résultat consolidé

En milliers d'Euros

ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT EN DONNÉES CONSOLIDÉES DES EXERCICES CLOS AU 31/12/2012, 31/12/2013 ET 31/12/2014	31/12/14	31/12/13	31/12/12
Produits d'exploitation	62 976	54 523	40 289
Charges d'exploitation hors ajustements de valeur	26 408	26 935	21 112
Ajustements de valeur	-	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>36 567</b>	<b>27 588</b>	<b>19 177</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	-	-
<b>Résultat opérationnel après cession d'immeubles de placement</b>	<b>36 567</b>	<b>27 588</b>	<b>19 177</b>
Résultat des sociétés mises en équivalence	407	813	636
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence</b>	<b>36 974</b>	<b>28 401</b>	<b>19 813</b>
Coût de l'endettement net	-9 114	-5 355	-3 600
Dividendes et produits nets sur titres non consolidés	56	615	3 131
Variations de valeur des instruments financiers	-3 380	59	-2 334
Variation de valeur des écarts d'acquisition	6 705	-	-
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>31 241</b>	<b>23 720</b>	<b>17 010</b>
Impôts (y compris impôt différé)	-587	-877	-670
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>30 654</b>	<b>22 843</b>	<b>16 341</b>
Dont part des minoritaires	-	-	-
<b>Part du Groupe</b>	<b>30 654</b>	<b>22 843</b>	<b>16 341</b>
<b>Résultat par action</b>	<b>1,20</b>	<b>0,89</b>	<b>0,64</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>1,20</b>	<b>0,89</b>	<b>0,64</b>

- Le **résultat net consolidé part du Groupe** s'élève à 30,6 M€ contre 22,8 M€ en 2013.
- Calculé à partir du compte de résultat consolidé, le *cash-flow* s'établit à 25,4 M€, soit à 0,99 € par action, en progression d'environ 5,4 % par rapport à 2013 (24,1 M€ soit 0,94 €/action).

## Bilan consolidé

En millions d'Euros

ACTIF	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Immeubles de placement	852,9	621,6	615,3
Immobilisations hôtelières	67,7	69,0	70,4
Immobilisations financières	0,9	18,5	88,4
Trésorerie	8,3	57,0	34,6
Autres actifs	14,2	22,9	23,3
<b>TOTAL</b>	<b>944,0</b>	<b>789,1</b>	<b>832,0</b>

PASSIF	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Capitaux propres part du Groupe	431,7	427,7	432,0
Dettes financières	497,0	346,4	376,4
Autres passifs	15,3	15,0	23,6
<b>TOTAL</b>	<b>944,0</b>	<b>789,1</b>	<b>832,0</b>

- Au 31 décembre 2014, les **fonds propres consolidés part du Groupe** s'élèvent à 431,7 M€ (y compris le résultat de la période).
- Le ratio de *loan to value* (Dettes nettes / fonds propres réévalués) atteint 48 % au 31 décembre 2014, contre 36 % fin décembre 2013.

## Actif net réévalué

L'Actif net réévalué s'élève à 20,97 € hors droits par action (20,60 € au 31 décembre 2013) et à 22,74 € droits inclus par action (21,11 € au 31 décembre 2013), soit en légère hausse.

En milliers d'Euros

ACTIF NET RÉÉVALUÉ	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Capitaux propres part du Groupe	431 681	427 662	432 007
Capital social	383 920	383 920	383 920
Réserves consolidées part du Groupe	17 107	20 899	31 746
Résultat consolidé de la période	30 654	22 843	16 341
Plus-value latente sur immeubles	98 281	86 226	79 942
Plus-value latente sur SCI SPF	-	7 817	8 924
Actions propres	6 738	5 579	5 198
<b>ANR hors droits</b>	<b>536 700</b>	<b>527 284</b>	<b>526 071</b>
<b>ANR hors droits par action</b>	<b>20,97 €</b>	<b>20,60 €</b>	<b>20,55 €</b>
<b>ANR droits inclus</b>	<b>582 091</b>	<b>540 525</b>	<b>533 543</b>
<b>ANR droits inclus par action</b>	<b>22,74 €</b>	<b>21,12 €</b>	<b>20,85 €</b>

## Un triptyque optimal : localisation, qualité et signature

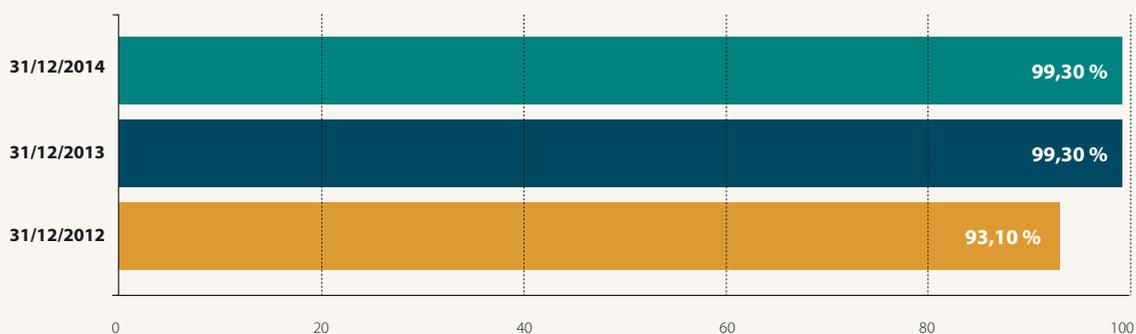
La Société a procédé à l'expertise de son patrimoine qui ressort à 1,019 Md€ à comparer à 806 M€ au 31 décembre 2013. Cette progression tient compte des acquisitions de l'exercice (Ensemble PENTHÉMONT et quote-part de la SCI SAINT-PÈRES FLEURY) ainsi que de la vente d'OSRA FONCIÈRE DE PARIS SIIC pour 15,3 M€.

Le stock de plus-values latentes s'élève à 98,3 M€ contre 94,0 M€ à fin 2013, témoignant, outre l'effet naturel des amortissements, d'une progression de la valeur des expertises.

## Taux d'occupation proche de 100%

Au 31 décembre 2014, le taux de vacance du patrimoine est stable à 0,7%.

La durée ferme moyenne des baux est de 4,7 années.

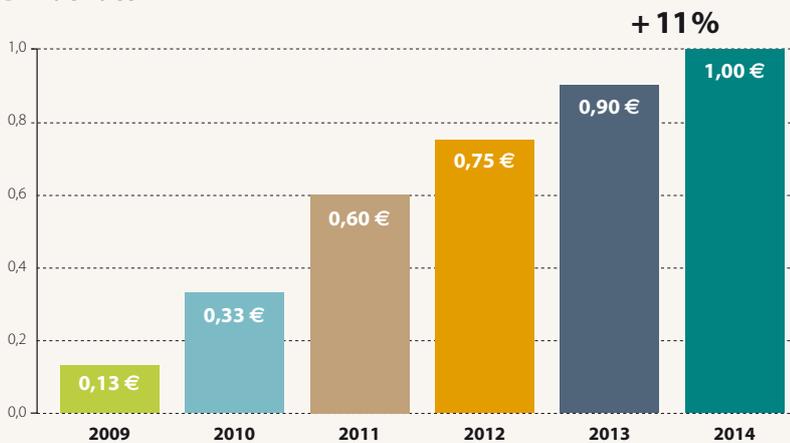


## Distribution

Le Conseil a décidé de proposer au titre de l'exercice 2013 une distribution de 1,00 € par action, en augmentation par rapport à l'année précédente (0,90 €). Ce dividende de 1,00 € par action se décompose comme suit :

- part liée au statut SIIC : 0,75 € par action,
- part liée au résultat de droit commun : 0,25 € par action.

### Dividendes



## Projet de fusion avec FONCIÈRE DE PARIS SIIC

- Le mardi 4 novembre 2014, le Conseil d'Administration de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS a approuvé le principe d'une fusion absorption de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS par FONCIÈRE DE PARIS SIIC (voir communiqué du 4 novembre 2014).
- MM. KLING et LEDOUBLE ont été nommés Commissaires à la fusion le 24 novembre 2014.

Spécialisé sur le marché de l'immobilier de bureaux à Paris, le nouvel ensemble totalisera un actif consolidé d'environ 3 Mds€ en valeur vénale. Cette opération permettra aux actionnaires des deux sociétés cotées de disposer des atouts suivants :

- Une fusion relative du fait de l'annulation de la participation de 17,4 du capital de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS actuellement détenue par FONCIÈRE DE PARIS SIIC.
- Une clarté stratégique totale : un patrimoine de qualité concentré pour près de 90% dans Paris, Boulogne-Billancourt et Levallois-Perret.
- Des moyens renforcés pour assurer un développement à long terme sur la même catégorie d'actifs.
- À l'avenir, la simplification de l'organisation de ces deux entités devrait permettre d'optimiser la création de valeur pour l'actionnaire et d'assurer la poursuite de la croissance régulière du dividende.



49/51, rue Saint-Dominique - Paris 7<sup>e</sup>  
Loué à CHÂTEAUFORM'



## Un patrimoine foncier de grande qualité

FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a constitué, entre 2005 et 2014, un patrimoine de 74 000 m<sup>2</sup> d'immeubles essentiellement commerciaux, situés exclusivement dans le 6<sup>e</sup> et le 7<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Introduite en Bourse en 2007, l'important programme de restructuration de la quasi-totalité de ses actifs, engagé par la Société lors de sa création, est désormais arrivé à son terme. Celle-ci dispose aujourd'hui d'un patrimoine constitué d'immeubles de grande qualité, situés dans les 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements de Paris et en majeure partie entièrement neufs et loués.

La durée ferme moyenne des baux est de 4,7 années.

### Tableau de synthèse des immeubles de location simple

Adresse(s)	Surface en m <sup>2</sup>	Description
<b>IMMEUBLES DE BUREAUX</b>		
3, avenue Octave Gréard, 6, avenue Charles Floquet, 15-19, avenue de Suffren - Paris 7 <sup>e</sup>	9 200 m <sup>2</sup>	Un immeuble indépendant de bureaux, entièrement loué.
24, rue de l'Université - Paris 7 <sup>e</sup>	2 200 m <sup>2</sup>	Ensemble indépendant de bureaux, situé en face des anciens locaux de l'ENA, comprenant deux immeubles, dont l'Hôtel de la Ferté-Senneclerre, agrémentés d'une cour d'honneur et d'un jardin ; entièrement loué.
136 bis, rue de Grenelle - Paris 7 <sup>e</sup>	2 200 m <sup>2</sup>	Immeuble indépendant de bureaux comprenant une cour d'honneur, situé à proximité de l'esplanade des Invalides ; entièrement loué.
138 bis, rue de Grenelle - Paris 7 <sup>e</sup>	700 m <sup>2</sup>	Immeuble indépendant de bureaux situé à proximité de l'esplanade des Invalides ; entièrement loué.
83, boulevard du Montparnasse - Paris 6 <sup>e</sup>	1 800 m <sup>2</sup>	Immeuble de bureaux bénéficiant de 86 parkings, situé au pied de la gare et de la tour Montparnasse ; entièrement loué.
24-26, rue Saint-Dominique - Paris 7 <sup>e</sup>	8 000 m <sup>2</sup>	Immeuble de bureaux, bénéficiant de 30 parkings en sous-sol, situé à proximité immédiate de l'Assemblée Nationale, entre la place du Palais Bourbon et l'esplanade des Invalides et entièrement loué par le Boston Consulting Group (BCG).
41-43, rue Saint-Dominique <sup>(1)</sup> - Paris 7 <sup>e</sup>	5 000 m <sup>2</sup>	Immeuble de bureaux, bénéficiant de plus d'une centaine de parkings en sous-sol, situé à proximité immédiate de l'Assemblée Nationale, entre la place du Palais Bourbon et l'esplanade des Invalides ; 2 étages sont loués par le BCG et 3 000 m <sup>2</sup> sont multilocataires.
45-47 et 49-51, rue Saint- Dominique <sup>(1)</sup> - Paris 7 <sup>e</sup>	12 000 m <sup>2</sup>	Ensemble immobilier de bureaux, comportant notamment les hôtels particuliers Montmorency et Montmorency-Luxembourg et bénéficiant de vastes terrasses et larges cours d'honneur, ainsi que d'un parc paysager, à proximité immédiate de l'Assemblée Nationale, entre la place du Palais Bourbon et l'esplanade des Invalides, loué par LATHAM & WATKINS et par CHÂTEAUFORM!
37-39, rue de Bellechasse 104, rue de Grenelle - Paris - 7 <sup>e</sup>	12 500 m <sup>2</sup>	Ce site, loué à l'Etat jusqu'au départ du Ministère de la Défense au plus tard début 2016, fera ensuite l'objet de travaux de rénovation avant relocation.
209, rue de l'Université - Paris 7 <sup>e</sup>	1 300 m <sup>2</sup>	Immeuble de bureaux indépendant bénéficiant de parkings en sous-sol, d'un jardin privatif et de terrasses aménagées, situé en face du Musée du quai Branly ; partie vacante de 193 m <sup>2</sup> en cours de commercialisation.
26-28, rue des Saint-Pères et rue du Pré-aux-Clercs - Paris 7 <sup>e</sup>	10 000 m <sup>2</sup>	L'hôtel de Fleury (ancienne École Nationale des Ponts et Chaussées) est entièrement loué à la Fondation Nationale des Sciences Politiques ("Sciences Po").
<b>HÔTELS</b>		
4, rue Danton et 3, rue de Suger - Paris 6 <sup>e</sup>	3 800 m <sup>2</sup>	L'hôtel Holiday Inn de Paris - Notre Dame, établissement 3 étoiles de 107 chambres. Ouvert début février 2010, il est exploité par la société HRD, propriétaire du fonds de commerce, filiale à 100 %.
92, rue de Vaugirard <sup>(2)</sup> - Paris 6 <sup>e</sup>	4 300 m <sup>2</sup>	L'hôtel Holiday Inn de Paris -Saint-Germain-des-Prés, établissement 3 étoiles de 134 chambres et disposant de 27 emplacements de parkings en sous-sol. Il est exploité par la société GEI, filiale à 99,9 %, propriétaire du fonds de commerce.
<b>IMMEUBLES D'HABITATION</b>		
18-20, rue de Bourgogne - Paris 7 <sup>e</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	Immeuble d'habitation agrémenté de terrasses donnant sur un grand jardin ; loué.

(1) Y compris des surfaces annexes en sous-sol.

(2) Immeuble détenu via un bail à construction d'une durée résiduelle d'environ 30 ans.

## Note sur le patrimoine de la Société et de ses filiales

À l'exception de l'immeuble du 92, rue de Vaugirard à Paris 6<sup>e</sup> qui bénéficie d'un bail à construction payé d'avance, d'une durée résiduelle de l'ordre de 30 ans et ne comportant aucune indexation, la Société est propriétaire de tous les terrains sur lesquels ses immeubles sont situés.



▲ 49/51, rue Saint-Dominique - Paris 7<sup>e</sup>  
Loué à CHATEAUFORM'



# FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et la Bourse

Les actions de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) sont inscrites sur le Compartiment B du marché Euronext Paris de NYSE Euronext depuis le 15 mars 2007.

## Volumes traités en nombre de titres et capitaux sur l'exercice 2014

Sur 12 mois, du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre 2014 :

- il s'est traité 2 148 679 actions,
- le montant total des capitaux échangés est de 37,4 M€,
- la moyenne mensuelle des titres traités est de 179 057 actions.

## Évolution du cours de Bourse en 2014



## Évolution du cours sur 18 mois (de septembre 2013 à février 2015)

En Euros

MOIS	PLUS HAUT	PLUS BAS	TITRES ÉCHANGÉS	MOIS	PLUS HAUT	PLUS BAS	TITRES ÉCHANGÉS
Septembre 2013	17,45	16,15	34 142	Juin 2014	18,29	17,80	158 331
Octobre 2013	17,45	16,50	32 265	Juillet 2014	18,20	17,84	95 625
Novembre 2013	18,19	17,25	17 780	Août 2014	18,40	17,99	13 224
Décembre 2013	18,20	17,85	35 329	Septembre 2014	20,40	18,50	23 624
Janvier 2014	18,30	17,35	14 217	Octobre 2014	19,98	17,60	40 662
Février 2014	17,60	17,20	94 131	Novembre 2014	18,15	17,75	15 489
Mars 2014	17,40	16,90	1 205 316	Décembre 2014	18,30	17,20	386 504
Avril 2014	17,99	16,90	39 171	Janvier 2015	18,50	17,80	29 766
Mai 2014	17,99	16,95	62 385	Février 2015	20,15	18,50	53 220



# Le marché immobilier de bureaux sur la Rive Gauche de Paris

## Vue d'ensemble de la Rive Gauche

Le parc immobilier de bureaux sur la Rive Gauche de Paris s'élève à environ 4,1 millions de m<sup>2</sup> et représente environ 7,4% du parc total francilien (54,4 millions de m<sup>2</sup>).

Depuis 2004, ce parc immobilier n'a progressé que de 8%. Cette évolution est lente, car les constructions neuves sont contraintes dans Paris intra-muros.

Le marché est composé de deux secteurs bien distincts : d'une part, les 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements de Paris (environ 1,3 millions de m<sup>2</sup>) et d'autre part, les 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements de Paris (environ 2,8 millions de m<sup>2</sup>).

Les 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements représentent environ 30% des surfaces totales de la Rive Gauche.

L'offre immédiatement disponible sur la Rive Gauche à fin 2014 est estimée à 156 200 m<sup>2</sup> contre 113 600 m<sup>2</sup> à fin 2013, en hausse sur les 12 derniers mois mais en réduction par rapport à fin 2010 (190 100 m<sup>2</sup>).

Ainsi, le taux de vacance sur la Rive Gauche s'élève à 3,2%, à comparer à un taux de vacance de 7,3% pour l'ensemble du marché francilien, traduisant une situation tendue.

Reflète de cette situation, la demande placée s'est établie à 197 400 m<sup>2</sup>. Les 4 transactions supérieures à 10 000 m<sup>2</sup> sont toutes situées dans le 13<sup>e</sup> et le 15<sup>e</sup>. L'offre future certaine est estimée à 387 100 m<sup>2</sup>, mais quasi-exclusivement située (plus de 90%) dans les 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements de Paris.

## Les 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements de Paris

### Le marché locatif

Ces trois arrondissements sont caractérisés par un marché en tension.

L'offre immédiatement disponible représente 39 700 m<sup>2</sup>. L'offre future certaine est estimée à 12 000 m<sup>2</sup>.

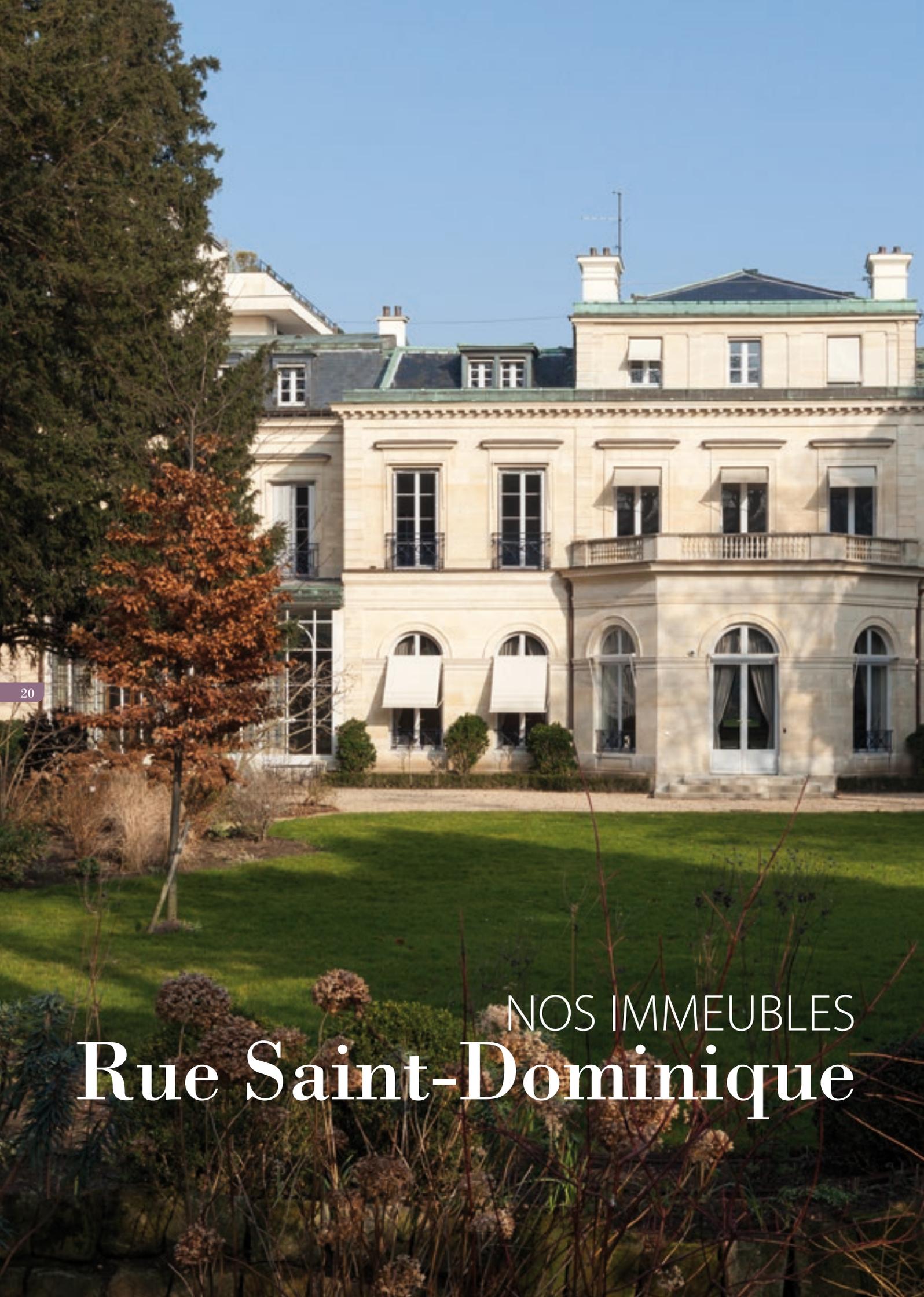
La demande placée en 2014 s'est établie à 46 800 m<sup>2</sup>, pour des loyers faciaux compris entre 400 € et 800 €, pour les hôtels particuliers d'exception. Les transactions entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup> restent rares (13 500 m<sup>2</sup> soit moins de 30% du total de la demande placée), traduisant la rareté des actifs de grande taille sur ce marché.

Le taux de vacance est donc particulièrement faible : 3,1% à fin 2014 contre 2,8% à fin 2013 et 3,5% en 2011, bien inférieur au taux de vacance constaté fin 2014 dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris, qui s'élève à 6,4% !

### Le marché de l'investissement

Dans son ensemble, la Rive Gauche a en 2014 pleinement bénéficié de l'intérêt des investisseurs pour les bureaux parisiens. Ainsi, plus de 1,6 Md € d'engagements y ont été recensés, dont 71% pour le seul 13<sup>e</sup> arrondissement.

Le marché du 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> est nettement plus étroit : le volume des transactions s'est établi à 609 millions d'euros en 2012 et n'est pas significatif en 2013. En 2014, l'acquisition par FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS de l'ensemble immobilier de PENTHÉMONT cédé par l'Etat a constitué une transaction significative. Actuellement, l'appétit des investisseurs pour des immeubles loués à des adresses prestigieuses pèse sur le taux de rendement prime (4 à 4,5%).



NOS IMMEUBLES  
**Rue Saint-Dominique**



## Présentation

### Un peu d'histoire

Fief multi-centenaire des plus beaux noms de France, le Faubourg Saint-Germain et son artère-reine la rue Saint-Dominique, simple chemin à travers champs sous Louis XIII, abrite plusieurs merveilles architecturales. Au 45 et 47 de la rue, ainsi nommée en 1643 car elle menait autrefois au noviciat des Dominicains, figure le cœur d'un ensemble immobilier construit peu à peu tout autour de l'hôtel particulier initial – celui des Colbert de SEIGNELAY, descendants de l'illustre ministre des Finances. En 1829, après les tumultes de la Révolution, de l'Empire et de la Restauration, le nouvel acquéreur de la propriété s'enorgueillit d'appartenir à la lignée du « premier baron chrétien », celle des MONTMORENCY, maison seigneuriale dès le X<sup>e</sup> siècle. Anne-Louis-Raoul-Victor, qui fut aide de camp du Maréchal DAVOUT, puis du Duc d'Orléans, fit construire deux hôtels distincts, après avoir ordonné la destruction de l'ancien hôtel.

Son architecte, Joseph Antoine FROELICHER, lui-même habitant rue Saint-Dominique, fut chargé de la construction et donna libre cours à son penchant pour l'antiquité grecque et romaine, notamment en choisissant des pilastres ioniques pour l'encadrement des arcades. Tout en cultivant une certaine liberté d'invention et une harmonie des proportions. Comme souvent à l'époque, l'hôtel fut bâti entre cour et jardin, de façon à s'isoler de la rue. En 1839, le baron de MONTMORENCY se porta acquéreur de la propriété contigüe, alors baptisée Cité Saint-Charles, qu'il revendit pour partie à son cousin et presque homonyme, Anne-Edouard de MONTMORENCY, prince de Luxembourg. La façade sur les jardins de ce dernier bâtiment porte encore la devise des MONTMORENCY-Luxembourg : « Qui n'erre point, qui ne s'égare point. »

Il vécut dans son hôtel pendant trente-trois ans, avant de mourir sans enfants, et de désigner sa nièce comme légataire universelle, qui cède à son tour la propriété en 1864. Plusieurs personnages historiques se succéderont dans ces murs, dont la princesse de Bade, fille de Stéphanie de BEAUHARNAIS, une comtesse de Mortemart, et les princes ORLOV, Alexis et Vladimir, dont la famille était très proche des empereurs de Russie. Leur plus célèbre ancêtre, Grégoire ORLOV, ayant été l'amant très aimé de l'impératrice Catherine LA GRANDE. Les deux frères, à la tête d'une merveilleuse collection de peintures, dont des dessins de TIEPOLO, prirent la décision de surélever d'un étage les bâtiments à droite de la Cour d'Honneur, pour y exposer leurs collections. Mais après la révolution russe, Vladimir, héritier de son frère mort en 1916, décida de se séparer de l'hôtel particulier, en le vendant au Crédit National en 1919. L'établissement compléta son acquisition par celle de l'hôtel particulier voisin, « MONTMORENCY Luxembourg », relié par un passage au précédent et construit en 1855, dans l'esprit Napoléon III.

Aujourd'hui, ce magnifique ensemble, longuement restauré par FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS après son rachat en 2007 pour lui redonner toute sa splendeur originale, abrite plusieurs entreprises, dont le cabinet d'avocats LATHAM & WATKINS, le Boston Consulting Group, et la société CHÂTEAUFORM', spécialisée dans les séminaires.



# Rapport financier annuel de l'exercice





# Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 12 mai 2015

Au cours de l'exercice 2014, votre Société a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 48,5 M€ contre 41,8 M€ au 31 décembre 2013.

## Activité concernant les immeubles de placement

Le patrimoine de la Société est loué à 99,3% au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Au cours de l'exercice écoulé, la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a perçu 33,1 M€ de loyers consolidés, contre 26,5 M€ en 2013. Cette progression s'explique par :

- l'effet, en année pleine de la location des immeubles situés 45-51, rue Saint-Dominique, occupés par LATHAM & WATKINS et CHÂTEAUFORM',
- la location, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 du 24 rue de l'Université, et la relocation du 138 bis, rue de Grenelle,
- l'acquisition de l'ensemble immobilier PENTHÉMONT (environ 12 500 m<sup>2</sup>), fin juin 2014, qui génère dans le cadre d'un bail précaire un loyer égal à 3% du prix d'achat (départ programmé du Ministère de la Défense, au plus tard le 31 mars 2016),
- l'acquisition du solde des parts de la SCI SAINT-PÈRES FLEURY (67,5% du capital), en juillet 2014, qui porte l'immeuble du 26-28, rue des St Pères (environ 9 200 m<sup>2</sup>), loué à Sciences Po.

Par ailleurs, en lieu et place d'ALCATEL LUCENT, la Société SALESFORCE a pris à bail dans des conditions analogues l'immeuble situé 3, avenue Octave Gréard (5 500 m<sup>2</sup>). Le départ anticipé d'ALCATEL LUCENT est donc sans incidence financière pour la Société. Cette relocation, combinée à la prolongation pour une nouvelle période de six ans fermes, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, d'un bail sur près de 10 000 m<sup>2</sup> dans les immeubles situés au 24-26 et 41-43, rue Saint-Dominique, permettent à la Société d'afficher une durée moyenne ferme des baux de 4,7 années.

À la suite de l'acquisition de l'ensemble immobilier de PENTHÉMONT (37-39, rue de Bellechasse et 104, rue de Grenelle à Paris 7<sup>e</sup>), dans le cadre de l'appel à candidatures organisé par l'État, le site fera ensuite l'objet de travaux de rénovation avant relocation. La Société a sécurisé l'occupation future de cet ensemble immobilier, en signant un accord avec un grand utilisateur pour environ 9 200 m<sup>2</sup> de bureaux (sur un total de 12 500 m<sup>2</sup>). Cet accord est soumis à plusieurs conditions suspensives, notamment celles touchant aux autorisations d'urbanisme qui restent à ce jour à obtenir.

La Société ayant cédé, en juillet 2014, pour un prix de 15,3 M€, la ligne d'OSRA 2010 FONCIÈRE DE PARIS SIIC qu'elle détenait, elle ne possède plus, en fin d'année, de portefeuille de titres.

## Activité hôtelière

Le chiffre d'affaires de l'activité hôtelière (Holiday Inn Saint-Germain-des-Prés et Holiday Inn Notre-Dame) est resté stable à 15,4 M€ en 2014, contre 15,3 M€ en 2013, permettant de réaliser un résultat d'exploitation (avant loyers) de 6,1 M€, contre 6,2 M€ en 2013.

Ces deux hôtels (totalisant 242 chambres) ont réalisé des performances très satisfaisantes : 86% de taux d'occupation et 157 € HT de prix moyen par chambre pour l'hôtel de Saint-Germain-des-Prés, 89% de taux d'occupation et 195 € HT de prix moyen par chambre pour l'hôtel de Notre-Dame.

## Actif net réévalué (ANR)

Les expertises externes réalisées sur les immeubles fin 2014 permettent de valoriser le patrimoine à 1 018,7 M€ hors droits, contre 806 M€ au 31 décembre 2013. Cette progression s'explique, outre l'effet de la variation de valeur des expertises, par l'accroissement de la taille du patrimoine, en raison des acquisitions.

La plus-value latente globale sur immeubles ressort à 98,3 M€ à comparer à 94,0 M€ fin 2013 (y compris la plus-value latente sur la SCI SAINT-PÈRES FLEURY).

Sur ces bases, l'actif net réévalué hors droits par action ressort à 20,97 € fin 2014, pour les 25 594 655 actions composant le capital social, contre 20,60 € fin 2013.

L'actif net réévalué, droits inclus par action, ressort à 22,74 € au 31 décembre 2014, contre 21,12 € au 31 décembre 2013.

La nette progression de l'ANR, droits inclus (+ 7,7% par rapport à l'année précédente) provient du fait que plusieurs immeubles de la Société (3 avenue Octave Gréard, 24-26 et 41-43 rue Saint-Dominique, 4 rue Danton, 138 bis rue de Grenelle) sont désormais soumis au régime des droits d'enregistrements, leur achèvement ayant eu lieu il y a plus de cinq ans.

	31/12/2014	31/12/2013
Fonds propres consolidés (cf. Note 12 annexe consolidée)	431 681	427 662
Plus-values latentes sur immeubles (cf. Note 2 annexe consolidée)	98 281	94 043
Titres (actions propres)	6 738	5 579
<b>ANR hors droits</b>	<b>536 700</b>	<b>527 284</b>
<b>ANR hors droits par action</b>	<b>20,97 €</b>	<b>20,60 €</b>
<b>ANR droits inclus</b>	<b>582 091</b>	<b>540 525</b>
<b>ANR droits inclus par action</b>	<b>22,74 €</b>	<b>21,12 €</b>

## Résultat consolidé

Le résultat net consolidé de l'exercice 2014 s'élève à 30,7 M€, contre 22,8 M€ pour l'exercice précédent. Outre la progression des loyers, cette différence s'explique par l'effet de la 1<sup>re</sup> consolidation de la SCI SAINT-PÈRES FLEURY par intégration globale, qui a généré un écart d'acquisition positif (produit) de 6,7 M€ correspondant essentiellement à la réévaluation de la quote-part de la Société (32,5%), antérieurement détenue par FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS, sous déduction des frais liés à l'acquisition.

Calculé à partir du compte de résultat consolidé, le *cash-flow* s'établit à 25,4 M€, soit à 0,99 € par action, en progression d'environ 5,4 % par rapport à 2013 (24,1 M€).

Le périmètre du Groupe comprend dorénavant huit sociétés consolidées par intégration globale. Les résultats des filiales sont également indiqués dans l'annexe aux comptes sociaux (note 21).

## Résultat social

Au 31 décembre 2014, le résultat net social s'établit à 27,5 M€, contre 21,3 M€ pour l'exercice 2013.

L'écart entre le résultat social et le résultat consolidé provient essentiellement, outre l'impact de la 1<sup>re</sup> consolidation de la SCI SAINT-PÈRES FLEURY mentionnée plus haut, par la différence de comptabilisation des Caps et des variations d'impôts différés. La prime d'acquisition des Caps est étalée sur leur période d'activité (1,6 M€ par an en 2014) dans les comptes sociaux, alors que la variation de leur valeur de marché est comptabilisée dans les comptes consolidés (- 3,4 M€ en 2014).

## Capitaux propres et refinancement

Au 31 décembre 2014, les fonds propres sociaux s'élèvent à 438,7 M€ et les fonds propres consolidés part du Groupe s'élèvent à 431,7 M€ (y compris résultat de la période). Pour mémoire, ils s'élevaient respectivement à 433,8 M€ et à 427,7 M€ au 31 décembre 2013.

Compte tenu des acquisitions de l'exercice, l'endettement financier consolidé net de 289,3 M€ au 31 décembre 2013 a été porté à 488,7 M€ au 31 décembre 2014. À cette même date, la Société dispose de 87,4 M€ de lignes de crédit non tirées.

Afin de se couvrir contre le risque de hausse des taux d'intérêt, la Société disposait au 31 décembre 2014 de 400 M€ de Caps (au taux moyen pondéré de 2,47 %) et de 45 M€ de Swaps (taux moyen pondéré de 1,34 %).

Ainsi, la Société bénéficie pleinement du très faible niveau actuel des taux d'intérêts. Pour l'année 2014, le coût moyen de l'endettement financier net ressort à 2,2 % par an avant couverture et à 2,7 % par an après couverture.

Le ratio de dettes nettes sur actifs réévalués (loan to value) ressort à environ 48 % au 31 décembre 2014.

L'exposition de la Société aux risques de marché est détaillée dans la partie « Risques découlant des instruments financiers » (§ IB4C) de l'annexe aux comptes consolidés, ainsi que dans le rapport prévu par l'article L 225-37 du Code de Commerce.

La Société respecte les délais de paiement prévus par la réglementation. Les dettes fournisseurs s'élevaient à 101 K€ à la clôture de l'exercice, toutes à moins de 60 jours.

## Répartition du résultat

Compte tenu du résultat net de l'exercice écoulé qui s'élève à 27 469 103 €, le montant distribuable disponible ressort à :

- Bénéfice net de l'exercice 27 469 103 €
- Report à nouveau 4 628 696 €

**TOTAL à répartir 32 097 799 €**

Nous vous proposons de distribuer un dividende de 1,00 € par action pour les 25 594 655 actions composant le capital social. Ce dividende par action se décomposera entre 0,75 € issu du résultat SIIC et 0,25 € issu du résultat de droit commun.

L'affectation du montant disponible serait alors la suivante :

- Dividende distribué 25 594 655 €
- Dotation à la réserve légale 1 373 455 €

**Report à nouveau 5 129 689 €**

Le dividende sera mis en paiement à compter du 14 mai 2015 par détachement du coupon le 12 mai 2015. La part de dividende afférente aux actions détenues par la Société pour son propre compte sera ajoutée au report à nouveau de l'exercice, tel qu'établi ci-dessus.

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

	2011	2012	2013
Distribution totale	0,60 €	0,75 €	0,90 €

## Administration de la Société et transactions entre parties liées

Le Conseil d'Administration était composé de 12 membres au cours de l'exercice. Il s'est réuni trois fois. La liste des mandats et fonctions des mandataires de la Société est présentée en annexe.

Le Comité d'Audit s'est réuni deux fois au cours de l'exercice.

Lors de sa séance du 13 février 2014, le Conseil d'Administration a approuvé la vente de 131 917 OSRA 2010 FONCIÈRE DE PARIS SIIC auprès de FONCIÈRE DE PARIS SIIC pour un montant de 15,3 M€, correspondant au montant nominal des titres, augmenté des intérêts courus et de la réserve indisponible affectée aux porteurs des parts.

Il a également approuvé l'acquisition auprès de FONCIÈRE DE PARIS SIIC de 32,5 % du capital de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY pour 9,1 M€ et le remboursement de son compte-courant d'associé pour 7,5 M€, ainsi que l'acquisition auprès de PHRV de 35 % du capital de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY pour 9,7 M€ et le remboursement de son compte-courant d'associé pour 8,1 M€. Cette opération réalisée en juillet 2014 sur la base de la dernière valeur d'expertise établie par deux experts immobiliers (89,4 M€) avait été soumise à l'avis d'équité d'un expert indépendant.

Par ailleurs, lors de cette réunion, le Conseil d'Administration a pris acte de la démission de Monsieur Michel DUFIEF de son mandat d'administrateur et a coopté en remplacement Madame Tatiana NOURISSAT pour la durée restant à courir du mandat, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017. Le Conseil d'Administration a nommé Monsieur Michel DUFIEF en tant que Censeur pour une durée de six ans.

Tatiana NOURISSAT est titulaire d'un DEA de Droit des Affaires et d'une MSG de l'Université de Paris Dauphine. Tatiana NOURISSAT est Avocate au Barreau de Paris, spécialiste dans le domaine des fusions-acquisitions. Elle a exercé pendant dix ans dans des cabinets d'affaires internationaux, dont huit ans au sein du cabinet WILLKIE FARR & GALLAGHER. Elle a rejoint l'IDI en janvier 2004 où elle assure la Direction juridique, est en charge de la communication financière du Groupe, des relations investisseurs, de l'administration générale et du mécénat. Elle a été promue Secrétaire Général de l'IDI en janvier 2010. Tatiana NOURISSAT est notamment membre du Conseil de Surveillance d'IDINVEST PARTNERS et Administrateur de la compagnie d'assurance ALBINGIA.

Enfin, le Conseil d'Administration du 13 février 2014 a pris acte de la démission de Monsieur Jean-Marie SOUBRIER et de la société PHRV de leur mandat d'administrateur. Monsieur Jean-Marie SOUBRIER a été nommé Censeur par le Conseil d'Administration pour une durée de six ans.

Ces nominations ont été ratifiées par l'Assemblée Générale du 8 avril 2014.

Le Conseil d'Administration du 13 février 2015 a renouvelé le mandat de Directeur Général de Monsieur Arnaud POMEL pour une durée de six ans. Il a renouvelé pour la même durée Messieurs Olivier RICHÉ et Alain LE VÉEL dans leurs fonctions de Directeurs Généraux Délégués.

Il est proposé à l'Assemblée Générale du 12 mai 2015 de renouveler pour une durée de six exercices le cabinet SAINT-HONORÉ SEREG en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire et Monsieur Philippe GAUTIER en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant, leur mandat étant arrivé à échéance.

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

La Société n'est pas, en sa qualité de société de services, en position de risque environnemental direct. Son patrimoine locatif est composé exclusivement de bureaux situés dans Paris. Lors de toute nouvelle acquisition, la Société fait procéder à des diligences par ses propres experts, en plus des expertises réglementaires, pour s'assurer de l'état des immeubles notamment en matière d'amiante et de réseaux.

La politique de la Société est d'assurer un entretien régulier de son patrimoine et de l'amener progressivement aux meilleures normes de sécurité et de qualité environnementale.

## Évolution du cours de Bourse - Répartition du capital social

Le capital social s'élève à 383 919 825 €, divisé en 25 594 655 actions de 15 € nominal chacune, intégralement libérées et de même catégorie.

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

Les actions de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) sont cotées sur le Compartiment B du marché Euronext Paris de NYSE Euronext depuis le 16 mars 2007.

L'évolution du cours de Bourse au cours de l'exercice 2014 a été la suivante :

- Cours au 31 décembre 2013 18,20 €
- Cours au 31 décembre 2014 18,30 €
- Cours le plus bas de l'année 16,90 €
- Cours le plus haut de l'année 20,40 €

En 2014, l'indice SIIC France (Euronext IEIF) a augmenté de 16,25 %.

Conformément à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 8 avril 2014, la Société a procédé à l'acquisition de ses propres titres. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la Société a acheté 205 714 actions propres au cours moyen de 17,33 € et a vendu 136 468 actions propres au cours moyen de 17,61 €. Ainsi au 31 décembre 2014, elle détenait directement 390 112 actions propres de 15 € de valeur nominale, représentant 1,52 % du capital, pour une valeur nette comptable de 6,7 M€.

Au 31 décembre 2014, 32 636 actions étaient détenues par les salariés et mandataires sociaux dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise. Le Conseil d'Administration n'a attribué aucune action gratuite au cours de l'année 2014.

La Société comptait environ 1 300 actionnaires au 31 décembre 2014 et 18,2 % du capital étaient détenus dans le public à cette date.

La répartition du capital social n'a pas connu d'évolution sensible au cours de l'exercice écoulé.

Les actionnaires qui détenaient plus de 5 % du capital au cours des trois derniers exercices étaient les suivants :

En %

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
Groupe COVÉA	18,56	26,83	26,83
Groupe ALLIANZ	18,25	26,52	26,52
FONCIÈRE DE PARIS SIIC	8,39	16,79	17,38
Assurances du CRÉDIT MUTUEL VIE	9,54	9,54	9,54
Groupe PHRV	26,75	1,14	1,14

27

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

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

## Annnonce du projet de fusion-absorption par FONCIÈRE DE PARIS SIIC

Par un communiqué commun du 4 novembre 2014, le Conseil d'Administration de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS et le Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DE PARIS SIIC ont annoncé avoir approuvé le principe d'une fusion-absorption de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS par FONCIÈRE DE PARIS SIIC ; cette opération devant être soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires des deux sociétés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015.

Depuis 30 ans, FONCIÈRE DE PARIS SIIC (ex COFITEM-COFIMUR) a constitué un patrimoine d'immeubles de bureaux et de commerces situés principalement dans Paris et sa proche périphérie, en complément de son activité historique de financement immobilier en crédit-bail. En 2013, la Société a décidé de se concentrer sur son activité purement foncière et d'arrêter l'activité de crédit-bail, dont les encours sont désormais gérés en extinction. La Société entend désormais se développer à partir de son patrimoine centré sur la location d'immeubles à usage de bureaux (en plus de la détention et l'exploitation de deux hôtels franchisés). Cette inflexion dans la stratégie de la Société s'est trouvée confortée à l'occasion de la fusion-absorption de FONCIÈRE PARIS FRANCE le 20 novembre 2013.

En matière d'investissements, le choix de FONCIÈRE DE PARIS SIIC se porte sur des opérations nécessitant des rénovations lourdes et situées dans des quartiers présentant un bon potentiel de valorisation. Ces opérations permettent d'allier un rendement élevé et la constitution d'importantes plus-values latentes. Par ailleurs, FONCIÈRE DE PARIS SIIC dispose de revenus locatifs totalement indexés.

En complément de son patrimoine immobilier locatif et pour élargir son activité, FONCIÈRE DE PARIS SIIC détient des participations dans des sociétés immobilières cotées : 17,4% dans le capital de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS et 7,5% dans le capital d'EUROSIC.

FONCIÈRE DE PARIS SIIC et FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS ont un actionnariat en partie commun constitué de compagnies d'assurances présentes dans leur capital depuis l'origine. Ceci explique les similitudes constatées dans la composition du Conseil d'Administration et du Conseil de Surveillance de ces sociétés. Certains dirigeants mandataires sociaux de FONCIÈRE DE PARIS SIIC exercent également un mandat au sein de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS.

Cette opération est envisagée afin de permettre aux actionnaires des deux sociétés cotées de devenir actionnaires d'un nouvel ensemble qui totalisera un actif consolidé d'environ 3 Mds€ en valeur vénale et qui :

- exercera une activité pérenne en tant que SIIC de bureaux parisiens dont près de 90% du patrimoine d'immeubles de placement sera concentré dans Paris, Boulogne-Billancourt et Levallois-Perret ;
- disposera de moyens capitalistiques et financiers renforcés pour assurer un développement à long terme sur la même catégorie d'actifs ;
- bénéficiera d'une fusion relative du fait de l'annulation de la participation directe de 17,4% du capital de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS actuellement détenue par FONCIÈRE DE PARIS SIIC ;
- offrira une liquidité du titre significativement améliorée avec un flottant de l'ordre de 200 M€.

En outre, la simplification de l'organisation avec une seule entité juridique permettra de mettre en commun les expériences et les compétences des équipes des deux sociétés.

## Présentation des termes du projet de traité de fusion

C'est dans ce contexte que, sur requête conjointe des deux sociétés auprès du Président du Tribunal de Commerce de Paris, Messieurs KLING et LEDOUBLE ont été désignés en qualité de Commissaires à la fusion par ordonnance en date du 24 novembre 2014, en vue d'établir des rapports sur la parité de fusion et la valorisation des apports de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS.

À l'issue des travaux des Commissaires à la fusion, le Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et le Conseil d'Administration de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS se sont réunis chacun le 5 mars 2015, aux fins de fixer la parité de fusion. Un projet de traité de fusion, joint au présent rapport a été signé par les deux sociétés et mis à disposition des actionnaires. Ceux-ci se prononceront sur son approbation lors de l'Assemblée Générale convoquée le 12 mai 2015.

Les comptes utilisés pour établir les conditions de la fusion sont ceux de l'exercice clos au 31 décembre 2014. Ils ont permis de déterminer les conditions dans lesquelles les éléments d'actif et de passif de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS seront respectivement apportés à FONCIÈRE DE PARIS SIIC ou pris en charge par elle au titre de la fusion.

Dans ce cadre, les actifs de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS seront apportés à leur valeur réelle au 31 décembre 2014. À cette date, l'actif et le passif de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS consistaient dans les éléments ci-après énumérés à titre indicatif et détaillés dans le projet de traité de fusion. L'actif net apporté se décompose de la manière suivante :

	<i>En Euros</i>
Immobilisations incorporelles	639,00
Immobilisations corporelles	947 602 084,18
Immobilisations financières	31 424 689,33
Autres actifs	19 054 994,57
<b>Valeur d'apport des éléments d'actif</b>	<b>998 082 407,08</b>
Provisions pour risques et charges	- 1 673 058,59
Autres provisions	- 3 056 278,00
Dettes	- 467 875 009,84
<b>Valeur d'apport des éléments de passif</b>	<b>- 472 604 346,43</b>
Dividende versé par FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS	- 25 221 023,00
Valeur nette comptable des actions propres détenues par FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS	- 6 445 677,32
<b>Montant de l'actif net transmis par FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS</b>	<b>493 811 360,33</b>

Les critères retenus pour comparer la valeur des sociétés concernées par l'opération relèvent des pratiques usuelles en matière de fusion de sociétés immobilières cotées et se traduisent par les trois approches suivantes :

- une approche patrimoniale fondée sur l'actif net réévalué au 31 décembre 2014,
- une approche de marché fondée sur le cours de bourse,
- une approche par le rendement fondée sur le dividende.

Ces méthodes qui sont détaillées dans le projet de traité de fusion ont été retenues par les Commissaires à la fusion. Au terme de leurs rapports, ceux-ci ont proposé une parité de trois (3) actions FONCIÈRE DE PARIS SIIC pour dix-sept (17) actions de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS. C'est cette parité que les deux sociétés ont décidé de retenir.

En cas d'existence de rompus, les actionnaires de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS ne possédant pas un nombre d'actions suffisant pour exercer la totalité de leurs droits devront faire leur affaire de la vente ou de l'achat du nombre de titres nécessaires à cet effet. Toutefois, pour les actionnaires de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS qui, à la date de réalisation de la fusion, ne seraient pas propriétaires du nombre d'actions de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS nécessaires pour obtenir un nombre entier d'actions FONCIÈRE DE PARIS SIIC, les actions FONCIÈRE DE PARIS SIIC non attribuées correspondant aux droits formant rompus seront cédées sur le marché, selon les modalités prévues aux articles L228-6.1 et R228-13 du Code de Commerce et les fonds ainsi obtenus seront répartis entre les titulaires de droits formant rompus, en proportion de leurs droits.

FONCIÈRE DE PARIS SIIC détenait 4 447 690 actions du capital de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS. Elle renonce à émettre les actions qui devraient lui revenir en rémunération de sa participation. En outre, les actions auto-détenues par la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS ne seront pas rémunérées. L'augmentation de capital de FONCIÈRE DE PARIS SIIC rémunérera donc uniquement les actionnaires de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS autres que FONCIÈRE DE PARIS SIIC et la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS elle-même. La renonciation de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et l'absence de rémunération des actions auto-détenues par la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS, portant au total sur 18,8% du capital de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS, confèrent un caractère relatif à cette opération.

Compte tenu du rapport d'échange proposé, FONCIÈRE DE PARIS SIIC augmenterait son capital d'une somme nette de 54 988 200 € par création de 3 665 880 actions nouvelles de 15 € chacune qui seront attribuées aux actionnaires de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS, autres que FONCIÈRE DE PARIS SIIC et la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS elle-même, en rémunération des apports de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS. PHRV a indiqué qu'elle renonçait à son droit à échanger 13 actions de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS, afin de permettre l'émission par FONCIÈRE DE PARIS SIIC d'un nombre entier d'actions qui corresponde à un multiple de dix-sept.

Après fusion, le capital social de FONCIÈRE DE PARIS SIIC serait porté de 99 386 355 €, composé de 6 625 757 actions de 15 € de nominal, à 154 374 555 €, divisé en 10 291 637 actions de 15 € de nominal chacune.

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

La différence entre :

- le montant net de la valeur de l'apport de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS <sup>(1)</sup> 406 728 459,32 €
- et la valeur nominale des actions à créer par FONCIÈRE DE PARIS SIIC 54 988 200,00 €

**constituerait une prime de fusion de 351 740 259,32 €**

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

Il vous sera proposé d'approuver les dispositions du projet de traité de fusion et spécialement :

- de décider la fusion par voie d'absorption de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS par FONCIÈRE DE PARIS SIIC ;
- d'approuver la transmission universelle du patrimoine de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS, ainsi que l'évaluation qui en a été faite, la valeur nette du patrimoine transmis ressortant à 493 811 360,33 € ;
- d'approuver la rémunération prévue par le projet de traité de fusion, et notamment le rapport d'échange de trois (3) actions de la société FONCIÈRE DE PARIS SIIC pour dix-sept (17) actions de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS ;
- de décider que, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues par le projet de traité de fusion, la réalisation définitive de la fusion interviendra le 12 mai 2015 à 23h59, date à laquelle l'ensemble des actifs et passifs de la société FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS seront transmis à FONCIÈRE DE PARIS SIIC, avec effet rétroactif comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2015 ;
- de décider qu'à compter de la réalisation définitive de la fusion-absorption de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS par la FONCIÈRE DE PARIS SIIC, la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS se trouvera dissoute de plein droit, sans liquidation.

(1) Correspondant aux droits des actionnaires de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS elle-même et FONCIÈRE DE PARIS SIIC.

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

Il est rappelé que la fusion aura, d'un point de vue comptable et fiscal, un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2015, premier jour de l'exercice social de FONCIÈRE DE PARIS SIIC en cours à la date de réalisation de la fusion. En conséquence, les opérations réalisées par la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 et jusqu'à la date de réalisation de la fusion seront considérées de plein droit comme étant faites pour le compte de FONCIÈRE DE PARIS SIIC qui supportera exclusivement les résultats actifs ou passifs de l'exploitation des biens à elle transmis. La FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS transmettra à FONCIÈRE DE PARIS SIIC tous les éléments composant son patrimoine dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation de la fusion.

La réalisation définitive de la fusion-absorption de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS, qui a vocation à intervenir le 12 mai 2015 à 23h59, entraînera la transmission universelle de son patrimoine à FONCIÈRE DE PARIS SIIC et la dissolution sans liquidation de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS de plein droit à cette date.

## Perspectives

Au terme d'une fusion relative du fait de l'annulation de la participation directe de 17,4% détenue par FONCIÈRE DE PARIS SIIC dans le capital de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS, les actionnaires de cette dernière entreront au capital d'une SIIC qui totalisera un actif consolidé d'environ 3 Mds€ en valeur de marché.

Cette opération permettra au nouvel ensemble d'exercer une activité pérenne en tant que SIIC spécialisée sur le marché de l'immobilier de bureaux à Paris, dont le patrimoine d'immeubles de placement est déjà concentré pour près de 90% dans Paris, Boulogne-Billancourt et Levallois-Perret. La Société disposera de moyens capitalistiques et financiers renforcés pour assurer son développement à long terme et offrira une liquidité du titre significativement améliorée avec un flottant de l'ordre de 200 M€.

La simplification de l'organisation et la mise en commun des moyens des deux entités devraient permettre d'optimiser la création de valeur pour l'actionnaire et d'assurer la poursuite de la croissance régulière du dividende, marque de fabrique de FONCIÈRE DE PARIS SIIC depuis sa création en 1985.

Le Conseil d'Administration

## Annexes

- Informations complémentaires
- Liste des mandats des membres du Conseil d'Administration
- Informations sociales et environnementales



45, rue Saint-Dominique - Paris 7<sup>e</sup>  
Loué à LATHAM & WATKINS



# Comptes sociaux au 31 décembre 2014

## Bilan social au 31 décembre 2014

En milliers d'euros

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
<b>ACTIF</b>	<b>908 274</b>	<b>793 258</b>	<b>826 063</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>888 546</b>	<b>724 244</b>	<b>777 162</b>
Immobilisations d'exploitation	201	113	70
<b>Immobilisations corporelles</b>			
<i>Immobilisations de location simple</i>	<i>858 757</i>	<i>676 287</i>	<i>670 371</i>
Immobilisations	591 531	585 345	582 930
Immobilisations en cours	2 143	4 282	736
Parts et prêts dans les SCI	265 083	86 660	86 704
<b>Immobilisations financières</b>	<b>29 589</b>	<b>47 844</b>	<b>106 722</b>
Titres de participation	16 643	16 643	16 642
Prêts rattachés aux titres de participation	6 500	7 547	7 849
Autres immobilisations financières	-	18 472	77 138
Actions propres	6 446	5 182	5 093
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>19 728</b>	<b>69 014</b>	<b>48 901</b>
Avances et acomptes	-	1	3
Créances clients et comptes rattachés	6 543	8 731	10 339
<i>Créances de location simple</i>	<i>6 133</i>	<i>7 872</i>	<i>7 302</i>
Créances de location simple	6 133	7 872	7 302
Créances douteuses	-	-	-
<b>Débiteurs divers</b>	<b>410</b>	<b>859</b>	<b>3 037</b>
État	87	562	2 335
Autres créances diverses	323	297	701
<b>Valeurs mobilières de placement</b>	<b>1 175</b>	<b>13 398</b>	<b>22 107</b>
Sicav	-	-	18 002
Autres valeurs mobilières de placement	882	13 000	4 000
Actions propres	293	398	105
Disponibilités	3 006	41 366	10 196
Charges constatées d'avance	6 734	4 626	5 043
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 270	891	1 214

24/26, rue Saint-Dominique - Paris 7<sup>e</sup> ▼



En milliers d'euros

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
<b>PASSIF</b>	<b>908 274</b>	<b>793 258</b>	<b>826 063</b>
Capital	383 920	383 920	383 920
Primes d'émission, de fusion, d'apport	17 055	17 055	17 055
Réserves	5 539	4 474	3 609
Réserve légale	4 648	3 583	2 718
Réserve spéciale des plus-values à long terme	-	-	-
Réserves réglementées	8	8	8
Réserves générales	883	883	883
Report à nouveau	4 629	7 039	9 575
Amortissements dérogatoires	114	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES (HORS RÉSULTAT)</b>	<b>411 257</b>	<b>412 488</b>	<b>414 160</b>
Résultat de l'exercice	27 469	21 302	17 292
Autres fonds propres	-	-	-
<b>TOTAL FONDS PROPRES</b>	<b>438 726</b>	<b>433 790</b>	<b>431 452</b>
Provisions pour risques et charges	1 673	2 678	1 304
Dettes et comptes de régularisation	467 875	356 790	393 307
<b>Dettes</b>	<b>467 875</b>	<b>356 587</b>	<b>393 307</b>
Emprunt Obligataire	50 000	50 000	50 000
Emprunts et dettes financières	409 742	297 278	327 613
Dépôts de garantie	5 174	3 684	3 554
Dettes fournisseurs	101	84	83
Dettes sur immobilisations	637	924	7 286
Dettes fiscales et sociales	385	834	853
Autres dettes	1 835	3 781	3 918
Produits comptabilisés d'avance	-	202	-

45 / 47, rue Saint-Dominique - Paris 7<sup>e</sup>  
 Loué à LATHAM & WATKINS ▼



## Compte de résultat social au 31 décembre 2014

En milliers d'euros

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>49 558</b>	<b>42 036</b>	<b>27 964</b>
Produits sur opérations de location simple	49 476	42 034	27 954
Loyers nets	28 951	26 747	19 282
Charges refacturées	3 193	3 121	2 166
Autres produits	6 471	3 152	3 674
Reprise de provisions pour risques et charges	1 080	406	-
Reprise de dépréciation d'actifs	9 782	8 608	2 832
Autres produits d'exploitation	82	1	11
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>13 905</b>	<b>15 666</b>	<b>10 333</b>
Charges sur opérations de location simple	10 768	12 566	7 975
Dotations aux amortissements	7 042	6 922	4 914
Dotations aux dépréciations sur actif	-	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	1 076	-
Charges sur créances douteuses	-	-	-
Charges refacturables	3 193	3 121	2 166
Charges non refacturables	517	498	387
Autres charges	16	948	509
<b>Charges générales d'exploitation</b>	<b>3 137</b>	<b>3 100</b>	<b>2 358</b>
Frais de personnel	1 656	1 303	1 250
Autres frais administratifs	779	770	698
Impôts, taxes et versements assimilés	319	214	155
Dotations aux amortissements et provisions	234	664	107
Autres charges d'exploitation	149	147	148
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>35 654</b>	<b>26 370</b>	<b>17 631</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>2 955</b>	<b>7 486</b>	<b>6 684</b>
Intérêts et produits assimilés	1 176	2 694	1 707
Intérêts et produits sur instruments financiers (Caps)	-	-	-
Produits nets sur cessions de VMP et Participations	159	363	7
Reprise de dépréciations des éléments financiers	168	-	709
Dividendes reçus	1 452	4 429	4 262
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>11 070</b>	<b>12 345</b>	<b>7 042</b>
Intérêts et charges assimilées	9 274	7 145	5 208
Intérêts et charges sur instruments financiers (Caps)	1 628	1 420	1 074
Charges nettes sur cession de titres	168	3 717	761
Dotation aux dépréciations des éléments financiers	-	63	-
<b>Résultat financier</b>	<b>-8 115</b>	<b>-4 859</b>	<b>-358</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>57</b>	<b>49</b>	<b>32</b>
Autres produits exceptionnels	57	49	32
Plus-values sur cessions d'immeubles de placement	-	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>127</b>	<b>20</b>	<b>13</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-70</b>	<b>29</b>	<b>19</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>27 469</b>	<b>21 540</b>	<b>17 292</b>
Impôt sur les bénéfices / IFA	-	237	-
<b>Résultat net de la période</b>	<b>27 469</b>	<b>21 302</b>	<b>17 292</b>



## Résultats financiers des cinq derniers exercices

En euros

NATURE DES INDICATIONS	2010	2011	2012	2013	2014
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social en €	383 919 825	383 919 825	383 919 825	383 919 825	383 919 825
Nombre d'actions émises	25 594 655	25 594 655	25 594 655	25 594 655	25 594 655
Nombre d'actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	-	-	-	-	-
Nombre maximal d'actions à créer	-	-	-	-	-
Par conversion d'obligations	-	-	-	-	-
Par exercice de droit de souscription	-	-	-	-	-
<b>OPÉRATION ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	13 527 242	18 272 912	19 281 988	26 747 277	28 950 510
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	14 444 757	26 628 541	22 313 426	30 202 342	34 859 047
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	10 831 353	24 015 686	17 292 031	21 302 387	27 469 103
Résultat distribué	8 446 236	15 356 793	19 195 991	23 035 190	25 594 655
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés, avant dotations aux amortissements et provisions	0,56	1,12	0,87	1,18	1,36
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,42	0,94	0,68	0,83	1,07
Dividende net attribué à chaque action	0,33	0,60	0,75	0,90	1,00
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	6	6	7	7	7
Montant de la masse salariale de l'exercice	1 019 056	1 213 206	1 249 631	1 303 325	1 655 733
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales)	-	-	-	-	-

49/51, rue Saint-Dominique - Paris 7<sup>e</sup>  
Loué à CHÂTEAUFORM' ▼





49/51, rue Saint-Dominique - Paris 7<sup>e</sup>  
Loué à CHÂTEAUFORM'





# Annexe aux comptes sociaux au 31 décembre 2014

## Faits marquants

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2014, la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a remporté l'appel d'offres organisé par l'État pour la vente de l'ensemble immobilier de PENTHÉMONT (environ 12 500 m<sup>2</sup> hors locaux annexes) situé 37-39, rue de Bellechasse et 104, rue de Grenelle à Paris 7<sup>e</sup>. Cette acquisition a porté le patrimoine de la Société à environ 68 500 m<sup>2</sup> (+22%).

Cet immeuble a été acquis à travers une SCI dédiée, la SCI Bellechasse-Grenelle, qui rejoint le périmètre de consolidation de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Étant destiné à être restructuré, il a été inscrit en immobilisation en cours.

Début juillet 2014, la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS a acquis 67,5% des parts de la SCI SAINT-PÈRES FLEURY. Cette SCI, dont la foncière ne détenait que 32,5% du capital, possède l'immeuble situé 26-28, rue des Saints-Pères à Paris 7<sup>e</sup>, entièrement loué à « Sciences Po. Paris » dans le cadre d'un bail de long terme. Cette acquisition permet à la foncière de regrouper la pleine propriété d'un actif de qualité (9 200 m<sup>2</sup>) qui génère 3,8 M€ de loyers annuels.

Le 4 novembre 2014, le Conseil d'Administration a approuvé le principe d'un rapprochement de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS avec FONCIÈRE DE PARIS SIIC. Cette opération de fusion devrait intervenir au cours du premier semestre 2015.

## I - Principes et méthodes comptables

### A) Présentation des comptes

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence. La présentation des comptes est conforme au règlement n°2014-03 relatif au plan général comptable.

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

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

### B) Informations sur le choix des méthodes utilisées

#### 1. Opérations sur immeubles de placement

##### A - Valeur brute des immobilisations

La valeur brute des immobilisations comprend l'ensemble des éléments constitutifs du prix de revient.

Ainsi que l'autorise la réglementation comptable française et afin de permettre, dans un souci de meilleure information financière, une harmonisation avec les comptes consolidés établis en norme IFRS, les coûts d'emprunts sont incorporés aux immobilisations en cours.

La rubrique « Immobilisations en cours » ne comprend, au 31 décembre 2014, que des tranches de travaux d'immeubles en exploitation.

##### B - Traitement des frais d'acquisition

Les frais d'acquisition des immeubles de placement sont incorporés au terrain et aux constructions, le cas échéant.

##### C - Amortissement des constructions

La FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) applique pour l'amortissement de son patrimoine, la méthode des « composants » conformément aux règlements CRC 2002-10 et 2004-06.

Outre le terrain, pour chacun des types d'actifs, cinq composants ont été identifiés :

- Gros œuvre 70 ans ou 90 ans selon la nature de l'immeuble
- Façades et couverture 35 ans
- Installations techniques 25 ans
- Ravalement 15 ans
- Agencements 9 ans

La durée d'amortissement de chaque composant est calculée à partir de la date d'entrée de l'immeuble dans le patrimoine, sauf en cas de remplacement du composant (à l'occasion d'une réhabilitation, par exemple) ; auquel cas, la date de dernier remplacement du composant s'applique. Il n'a été retenu de valeur résiduelle pour aucun des composants identifiés.

Le gros œuvre est amorti sur 70 ans et par exception sur 90 ans pour les immeubles de bureaux de très grande qualité, en pierre de taille et soit classés à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, soit situés à proximité immédiate de monuments historiques parisiens. Cette exception s'applique aussi au composant « Gros œuvre » du seul immeuble d'habitation, dont la Société est propriétaire et qui est également amorti sur 90 ans.

Le gros œuvre de la plupart des immeubles de la Société est destiné à durer des siècles et certains en ont déjà donné la preuve.

#### D - Provisions pour gros entretien

Une provision est constituée, le cas échéant, afin d'assurer un entretien suffisant des immeubles, autorisant ainsi leur relocation à des conditions identiques.

#### E - Dépréciations

À chaque arrêté, la Société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de sa valeur. Dans ce cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme la reprise, le cas échéant.

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

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

La dépréciation de 16,6 M€ constatée au 31 décembre 2013 sur les immeubles de la rue Saint-Dominique a été réajustée à 6,8 M€ au 31 décembre 2014.

À titre d'information complémentaire, la Société fournit en annexe la valeur de marché des immeubles de placement de son patrimoine. Le portefeuille de la Société est ainsi évalué chaque année par des experts indépendants, dont la compétence est reconnue en matière immobilière.

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

	BUREAUX	HÔTELS (MURS ET FONDS)	HABITATION
Valeur vénale hors droits	753 M€	101,1 M€	25,8 M€
Valeur vénale hors droits / m <sup>2</sup>	8 696 € - 18 713 €	-	13 243 €
Valeur vénale hors droits / chambre	-	336,6 K€ - 523,3 K€	-
Taux de capitalisation	3,96 % - 5,38 %	4,55 % - 5,75 %	2,42 %
Taux d'actualisation	4 %	-	-
Taux de croissance des flux (indexation) <sup>(1)</sup>	-	-	-

(1) Pour l'application de la méthode d'actualisation des flux futurs, le cas échéant.

#### F - Créances rattachées

Les créances rattachées correspondent notamment aux loyers à recevoir et à l'étalement des franchises de loyers sur la durée ferme du bail.

#### G - Créances douteuses

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

#### H - Parts et prêts dans les SCI

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

La quote-part de résultat des SCI est comptabilisée parmi les autres produits de location simple.

## 2. Immobilisations financières

La Société a décidé, à titre accessoire, de détenir des titres de placement et de participation de sociétés exerçant une activité similaire ou connexe à la sienne.

- Titres de participations les titres de participations : concernent les filiales hôtelières. Une valeur d'inventaire est calculée pour chaque titre à partir de différents éléments : cours de Bourse, valeur d'utilité, valeur économique et situation nette réévaluée.
- Titres de l'activité de portefeuille : s'agissant des TIAP détenus par la Société au 31 décembre 2013, ils ont été reclassés en valeurs mobilières de placement pour une valeur d'acquisition brute de 882 K€. Leur valorisation au 31 décembre 2014 s'élève à 882 K€. La Société ne détient plus de TIAP au 31 décembre 2014.
- Obligations subordonnées remboursables en action (OSRA) : au 31 décembre 2013, la Société détenait 131 917 OSRA 2010 FONCIÈRE DE PARIS SIIC pour un prix de revient de 14 889 K€. Elle les a cédées en totalité en juillet 2014.
- Valeurs mobilières de placement : elles sont inscrites à leur prix de revient. Une dépréciation est enregistrée lorsque la valeur de marché des titres cotés ou la valeur probable de négociation des titres non cotés est inférieure à leur valeur comptable.

## 3. Opérations sur instruments financiers

### Caps

La Société a recours à des opérations de Caps, destinées à la couverture contre les fluctuations à la hausse des taux des emprunts et des lignes de crédit confirmées non utilisées contractés à des références variables. Les primes constitutives du prix d'achat des Caps sont étalées sur la durée du cap. Les produits éventuels ne sont enregistrés qu'à l'occasion de leur encaissement effectif.

Les Caps conclus par la Société correspondent à des opérations de couverture affectée et ne donnent pas lieu à des valorisations de marché. À titre indicatif, au 31 décembre 2014, la valorisation des Caps est de 660 K€. Leur montant notionnel est de 565 M€ (dont 200 M€ à départ différé) et le strike moyen pondéré ressort à 2,17 %.

Au 31 décembre 2014, les primes de Caps restant à étaler s'élèvent à 5 522 K€ dont :

- 2 469 K€ au titre des Caps souscrits au cours de l'exercice 2014
- 995 K€ au titre des Caps souscrits au cours de l'exercice 2013
- 829 K€ au titre des Caps souscrits au cours de l'exercice 2012
- 240 K€ au titre des Caps souscrits au cours de l'exercice 2011
- 989 K€ au titre des Caps souscrits au cours de l'exercice 2010

Ces montants sont inscrits en charges constatées d'avance à l'actif du bilan.

### Swaps

La Société n'a pas souscrit des Swaps supplémentaires en 2014. Le montant notionnel est de 110 M€ (dont 65 M€ en départ différé). Ces Swaps conclus contre l'Euribor 3 mois garantissent à la Société un taux moyen pondéré de 1,17%. À titre indicatif, la valeur de marché des Swaps est de -3 050 K€ au 31 décembre 2014.

## 4. Actions propres

Les titres auto-détenus par la Société représentent les actions conservées dans le cadre des autorisations données par les Assemblées Générales d'actionnaires pour l'acquisition ou la cession de ses propres actions, en vue de la régularisation des cours ou dans le cadre d'options d'achat d'actions ouvertes au personnel de la Société.

Au cours de l'exercice, la Société a acquis 108 691 actions propres et en a cédé 136 468 dans le cadre du contrat de liquidité. Elle a également acquis 97 023 actions propres hors contrat de liquidité.

Elle détenait à l'ouverture de cet exercice 323 866 actions et elle détient à la clôture 390 112 actions (dont 104 217 au sein du contrat de liquidité et 16 480 au titre du plan d'attribution d'actions). Le prix de revient des actions propres est de 6 738 K€ dont :

- 6 446 K€ au titre des autres actions propres.
- 292 K€ au titre des actions réservées au plan d'attribution.

La valeur boursière des actions propres s'élevait à 7 139 K€ au 31 décembre 2014.

## 5. Avantages sociaux

Les indemnités pour départ à la retraite font l'objet d'une provision résultant du calcul de la valeur actuelle nette des prestations futures (1 101 K€ au 31 décembre 2014). Cette indemnité pour départ à la retraite, d'un montant maximum d'un an de salaire (salaire fixe + prime ou bonus éventuel mais hors stock-options ou actions gratuites), est acquise pour 10 ans d'ancienneté, les droits à cette indemnité étant acquis proportionnellement sur la période de 10 ans.

En dehors de la provision pour retraite, il n'existe aucun autre engagement à long terme ou postérieur à l'emploi à provisionner au titre des avantages du personnel.

## 6. Charges à répartir sur plusieurs exercices

Cette rubrique comprend :

- Les frais d'émission d'emprunts bancaires amortis sur la durée de vie de l'emprunt auquel ils se rapportent. Le montant brut s'élève à 2 146 K€, soit un montant net de 1 857 K€ au 31 décembre 2014.
- Les frais d'émission de l'emprunt obligataire. Le montant brut s'élève à 600 K€, amorti sur 72 mois à compter de décembre 2012, soit un montant net de 396 K€ au 31 décembre 2014.
- Les honoraires de commercialisation étalés sur la durée de certains baux. Le montant brut s'élève à 27 K€, amorti sur 6 ans, soit un net de 17 K€ au 31 décembre 2014.

## 7. Régime fiscal pour les Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC)

Suite à l'option pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées, la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) est soumise à une fiscalité spécifique, qui prévoit une exonération totale d'impôt sur les sociétés sur l'activité de location d'immeubles (opérations de location simple, y compris les arbitrages). Cette exonération est subordonnée à la distribution :

- de 95 % des bénéfices en provenance des opérations de location d'immeubles, avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation,
- de 60 % des plus-values de cession d'immeubles et de participations ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et ayant opté, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation,
- de 100 % des dividendes provenant de filiales SIIC, avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation.

Du fait de l'adoption du régime SIIC, deux secteurs d'activité sont à distinguer au plan fiscal. L'un est imposable à l'impôt sur les sociétés et l'autre est exonéré. Le secteur exonéré comprend les charges et revenus inhérents à l'exploitation des opérations de location simple. Le secteur taxable comprend les intérêts et produits assimilés, les revenus des titres à revenu variable et les opérations sur les titres de placement.

Les frais financiers et les charges d'exploitation afférents à chaque secteur sont affectés selon l'instruction administrative du 25 septembre 2003.

## 8. Parties liées

La Société présente des relations capitalistiques avec PHRV et FONCIÈRE DE PARIS SIIC, sociétés avec lesquelles elle est susceptible de réaliser des opérations.

Les dirigeants communs à ces sociétés étaient les suivants au 31 décembre 2014 :

	FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	PHRV	FONCIÈRE DE PARIS SIIC
François THOMAZEAU	Président du Conseil d'Administration	Président du Conseil d'Administration	Président du Directoire
Sophie BEUVADEN	Administrateur	Administrateur	Présidente du Conseil de Surveillance
Olivier RICHÉ	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général et membre du Directoire
Alain LE VÉEL	Directeur Général Délégué	Représentant permanent de FONCIÈRE DE PARIS SIIC	Secrétaire Général
Arnaud POMEL	Directeur Général	-	Membre du Directoire

La rémunération des dirigeants mandataires sociaux et des membres du Conseil d'Administration est indiquée en note 20.

La Société n'a conclu aucun contrat de prestation de services et n'a effectué aucune transaction ayant pour objet un transfert de ressources, de services ou d'obligations à titre gratuit ou onéreux avec les parties liées au cours de l'exercice. La Société bénéficie d'une totale indépendance et dispose de sa propre équipe de gestion. Chaque société rémunère ses mandataires sociaux en fonction du travail accompli par eux au bénéfice de ladite société.

Le 7 juillet 2014, la Société a cédé à FONCIÈRE DE PARIS SIIC la totalité des 131 917 OSRA 2010 FONCIÈRE DE PARIS SIIC qu'elle détenait, pour un prix de revient de 14,9 M€. Cette cession a été placée sous le régime des conventions réglementées.

Également, le 15 juillet 2014, la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS a acquis pour 34,4 M€ les parts et les comptes-courants de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY détenus par PHRV (35 %) et FONCIÈRE DE PARIS SIIC (32,5 %), dont elle détenait déjà elle-même 32,5 %. Cette SCI est propriétaire de l'immeuble situé 26-28, rue des Saints-Pères à Paris 7<sup>e</sup>, entièrement loué depuis le 1<sup>er</sup> avril 2009 à « Sciences Po. Paris » dans le cadre d'un bail de long terme.

## II - Notes détaillées

En milliers d'Euros

### NOTE 1 - ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS, DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS

Évolution des immobilisations brutes	31/12/2012	31/12/2013	Acquisitions Transfert	Cessions/ Transfert	31/12/2014
<b>Immobilisations de location simple</b>	<b>708 456</b>	<b>712 687</b>	<b>189 920</b>	<b>10 189</b>	<b>892 418</b>
Immeubles en location - terrains	395 590	395 590	-	-	395 590
Immeubles en location - constructions	225 426	226 155	3 523	76	229 602
Immobilisations en cours	736	4 282	1 504	3 643	2 143
Droit au Crédit-Bail	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Part dans les SCI	1 275	1 275	25 045	-	26 320
Prêts dans les SCI	85 429	85 385	159 848	6 470	238 763
<b>Immobilisations d'exploitation</b>	<b>107</b>	<b>158</b>	<b>141</b>	<b>-</b>	<b>299</b>
<b>TOTAL</b>	<b>708 563</b>	<b>712 846</b>	<b>190 061</b>	<b>10 189</b>	<b>892 716</b>

### Évolution des amortissements et provisions

	31/12/2012	31/12/2013	Acquisitions Transfert	Cessions/ Transfert	31/12/2014
<b>Immobilisations de location simple</b>	<b>38 086</b>	<b>36 400</b>	<b>7 042</b>	<b>9 782</b>	<b>33 661</b>
Immeubles en location	12 851	19 773	7 042	-	26 815
Dépréciations	25 235	16 627	-	9 782	6 845
Dépréciations des immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Dotations des immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Parts dans les SCI	-	-	-	-	-
<b>Immobilisations d'exploitation</b>	<b>37</b>	<b>44</b>	<b>54</b>	<b>-</b>	<b>98</b>
<b>TOTAL</b>	<b>38 123</b>	<b>36 446</b>	<b>7 096</b>	<b>9 782</b>	<b>33 759</b>

Les prêts dans les SCI ont une échéance supérieure à 1 an.

### NOTE 2 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

Valeurs nettes	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	Valeur vénale*
<b>Immeubles de placement</b>				
Immeubles en location	582 930	585 345	591 531	669 957
Immobilisations en cours	736	4 282	2 143	2 143
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>583 606</b>	<b>589 626</b>	<b>593 674</b>	<b>672 100</b>

\* Sur la base des expertises immobilières de décembre 2014.

### NOTE 3 - IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION

Valeurs nettes	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>70</b>	<b>113</b>	<b>201</b>
<b>TOTAL</b>	<b>70</b>	<b>113</b>	<b>201</b>

### NOTE 4 - ÉVOLUTION DES CRÉANCES D'EXPLOITATION

Immeubles de placement	31/12/2012	31/12/2013	Dotations	Apport	Reprises	31/12/2014
<b>Créances clients</b>	<b>7 302</b>	<b>7 872</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 133</b>
<b>Créances douteuses</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Provisions	-1	-1	-	-	-	-
Créances douteuses nettes	1	1	-	-	-	-
<b>Solde créances immeubles de placement</b>	<b>7 302</b>	<b>7 872</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 133</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>7 302</b>	<b>7 872</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 133</b>

**NOTE 5 - ÉVOLUTION DES AUTRES CRÉANCES**

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
Créances diverses			
État (IS - TVA)	2 335	562	87
Avances et acomptes	3	1	-
Charges constatées d'avance	5 043	4 626	6 734
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 214	891	2 270
Autres créances diverses	680	276	302
Fonds de roulement	21	21	21
Contrat de liquidité	-	-	-
Acomptes versés sur opérations d'immeubles de placement	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>9 296</b>	<b>6 377</b>	<b>9 415</b>

Les autres créances ont une échéance à moins d'1 an. Les charges constatées d'avance se rapportent à des charges financières pour 5 522 K€ et à des indemnités locatives pour 1 213 K€.

**NOTE 6 - TITRES ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

	Sociétés cotées			Sociétés non cotées		
	Montants bruts	Dépréciations	Valeur d'inventaire	Montants bruts	Dépréciations	Valeur d'inventaire
Titres de participation	-	-	-	16 643	-	16 643
Titres de l'activité de portefeuille	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16 643</b>	<b>-</b>	<b>16 643</b>

**Mouvements sur les immobilisations financières**

	31/12/2013	Augmentations ou transferts	Diminutions / cessions/transfert	Moins-values de cession	31/12/14	Plus-values de cession
OSRA	14 889	-	14 889	63	-	-
TIAP	3 645	-437	3 209	-	-	55
Titres de Participation (Provisions)	16 643	-	-	-	16 643	-
Prêts rattachés au titre de participation	7 547	53	1 100	-	6 500	-
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>42 724</b>	<b>- 383</b>	<b>19 198</b>	<b>63</b>	<b>23 143</b>	<b>55</b>

Les prêts rattachés aux titres de participation ont une échéance supérieure à 1 an.

**NOTE 7 - ÉCHÉANCES DES DETTES FINANCIÈRES**

Dettes financières	Valeurs nettes	À - 3 mois	3 mois à 1 an	1 à 5 ans	À + 5 ans
À terme	459 027	11 607	57 858	354 562	35 000
À vue	715	664	51	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>459 742</b>	<b>12 271</b>	<b>57 909</b>	<b>354 562</b>	<b>35 000</b>

**NOTE 8 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**

	31/12/12	31/12/13	Dotations	Reprises	31/12/14
Litiges	-	1 076	-	797	279
Autres provisions	1 304	1 602	180	388	1 394
<b>TOTAL</b>	<b>1 304</b>	<b>2 678</b>	<b>180</b>	<b>1 185</b>	<b>1 673</b>

Les provisions pour litiges sont relatives à des contentieux locatifs.

Les autres provisions, quant à elles, concernent les provisions pour indemnités de départ en retraite et pour actions gratuites.

**NOTE 9 - DETTES DIVERSES COURANTES**

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
Dettes fiscales (IS-exit taxe)	54	66	110
Dépôts de garantie	3 554	3 684	5 174
Dettes fiscales et sociales	799	768	276
Dettes sur immobilisations et dettes fournisseurs	7 286	1 009	738
Autres dettes	4 001	3 782	1 835
<b>TOTAL</b>	<b>15 694</b>	<b>9 309</b>	<b>8 133</b>

À l'exception des dépôts de garantie reçus des locataires, les dettes diverses ont une échéance inférieure à 1 an.

### NOTE 10 - ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

Catégorie des titres	À l'ouverture de l'exercice	Nombre de titres créés pendant l'exercice	À la clôture de l'exercice	Valeur nominale
<b>Actions</b>	<b>25 594 655</b>	-	<b>25 594 655</b>	<b>15 €</b>
<b>Variation des capitaux propres (en K€)</b>				
Capitaux propres au 31/12/2013 avant affectation de résultat				433 790
Résultat de l'exercice 2014				27 469
(-) Distribution du dividende				- 23 035
Dividende des actions auto-détenues				388
Autres Fonds Propres				114
<b>Capitaux propres au 31/12/2014</b>				<b>438 726</b>

### NOTE 11 - TABLEAU DES ENTREPRISES LIÉES

Les mouvements concernant les entreprises liées se présentent comme suit :

	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la Société à un lien de participation
Parts dans les SCI	26 320	-
Autres parts	16 643	882
Prêts (avances financières accordées) *	238 796	-
Autres créances	-	-
Autres dettes (avances financières reçues)	-	-
Produits financiers		
• Intérêts perçus	621	1
• Dividendes reçus	1 451	-
Charges financières		
• Intérêts versés	-	-

\* Avances en compte courant aux SCI et SAS du périmètre de consolidation.

### NOTE 12 - ÉCHÉANCES DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE TAUX (ENCOURS NOTIONNEL)

	TOTAL	À - 3 mois	3 mois à 1 an	1 à 5 ans	À + 5 ans
Contrats d'échange de taux d'intérêt (Swaps)	110 000	-	-	110 000	-
Contrats de garantie de taux plafond (Caps)	565 000	-	75 000	440 000	50 000
<b>TOTAL</b>	<b>675 000</b>	<b>-</b>	<b>75 000</b>	<b>550 000</b>	<b>50 000</b>

Dont 65 M€ de Swaps et 200 M€ de Caps à départ différé.

### NOTE 13 - HORS BILAN

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
<b>Engagements donnés</b>			
Engagements d'acquisition d'immeuble de placement	-	-	-
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit <sup>(1)</sup>	-	-	21 020
<b>Engagements reçus</b>	<b>71 000</b>	<b>59 000</b>	<b>82 170</b>
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	71 000	59 000	82 170
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit	-	-	-
<b>Engagements sur contrats d'instruments financiers à terme</b>	<b>600 000</b>	<b>590 000</b>	<b>675 000</b>
Contrats d'échange de taux d'intérêts (Swaps)	65 000	110 000	110 000
Contrats de garantie de taux plafond (Caps)	535 000	480 000	565 000

(1) Nantissement de parts de SCI

**NOTE 14 - PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT**

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
<b>PRODUITS</b>	<b>27 964</b>	<b>42 034</b>	<b>49 558</b>
<b>Revenus locatifs</b>	<b>25 122</b>	<b>33 020</b>	<b>38 615</b>
Loyers nets	19 282	26 747	28 591
Charges refacturées	2 166	3 121	3 193
Autres produits	3 674	3 152	6 471
<b>Reprises de provisions pour risques et charges</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 080</b>
<b>Reprises de dépréciation d'actifs</b>	<b>2 832</b>	<b>8 608</b>	<b>9 782</b>
<b>Autres produits</b>	<b>11</b>	<b>406</b>	<b>82</b>
Reprise de provision pour indemnité de retraite	-	-	-
Autres produits	11	406	82
<b>CHARGES</b>	<b>7 975</b>	<b>12 566</b>	<b>10 768</b>
Charges sur immeubles de placement	7 975	12 566	10 768
Dotations aux amortissements	4 914	6 922	7 042
Dotations aux provisions pour R&C	-	1 076	-
Charges sur créances douteuses	-	-	-
Charges refacturables	2 166	3 121	3 193
Charges non refacturables	387	498	517
Autres charges	509	948	16
<b>Dotation de provision pour risques et charges</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dotation de dépréciation d'actifs</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**NOTE 15 - VARIATION DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
Reprise de provisions pour risques et charges	709	-	1 080
Dotation aux provisions pour risques et charges	-	1 076	-
Reprise aux provisions des actions gratuites	-	-	105
Dotation aux provisions des actions gratuites	53	-	-
Dotation aux provisions pour prime de départ à la retraite	39	704	180

**NOTE 16 - PRODUITS ET CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION**

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>2 358</b>	<b>3 100</b>	<b>3 137</b>
Frais de personnel	1 250	1 303	1 656
Autres frais administratifs	698	770	779
Impôts, taxes et versements assimilés	155	214	319
Dotations aux amortissements sur immobilisations d'exploitation et provisions	107	664	234
Autres charges d'exploitation	148	147	149

**NOTE 17 - RÉSULTAT FINANCIER**

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
Produits nets sur cession de VMP et de participations	716	363	327
Produits d'intérêts	1 707	2 694	1 176
Autres produits financiers (Caps...)	-	-	-
Revenus des valeurs mobilières de placement et dividendes	4 262	4 429	1 452
Charges d'intérêts	-5 208	-7 208	-9 274
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières	-761	-3 717	-168
Autres charges financières	-1 074	-1 420	-1 628
<b>TOTAL</b>	<b>-358</b>	<b>-4 859</b>	<b>-8 115</b>

#### NOTE 18 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
Produits exceptionnels divers	32	49	57
Charges exceptionnelles diverses	- 13	- 20	- 127
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>29</b>	<b>- 70</b>

#### NOTE 19 - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

Le résultat fiscal au titre du secteur SIIC s'établit à 18 104 K€ et celui afférent au secteur taxable est déficitaire pour -6 K€. En conséquence aucune charge d'IS n'est comptabilisée dans les comptes de l'exercice.

Au 31 décembre 2014, la Société dispose de déficits fiscaux reportables dont le montant s'établit à 2 420 K€.

#### NOTE 20 - INFORMATIONS DIVERSES

La rémunération brute des cinq personnes les mieux rémunérées s'est élevée pour la période 2014 à 872 K€, avant refacturation de 120 K€ (hors charges sociales).

L'effectif de la Société au 31 décembre 2014 est de 8 personnes, y compris deux dirigeants mandataires sociaux.

La rémunération brute des dirigeants mandataires sociaux et des membres du Conseil d'Administration s'est élevée à 562 K€ au 31 décembre 2014 (y compris jetons de présence pour 147 K€), avant refacturation de 84 K€.

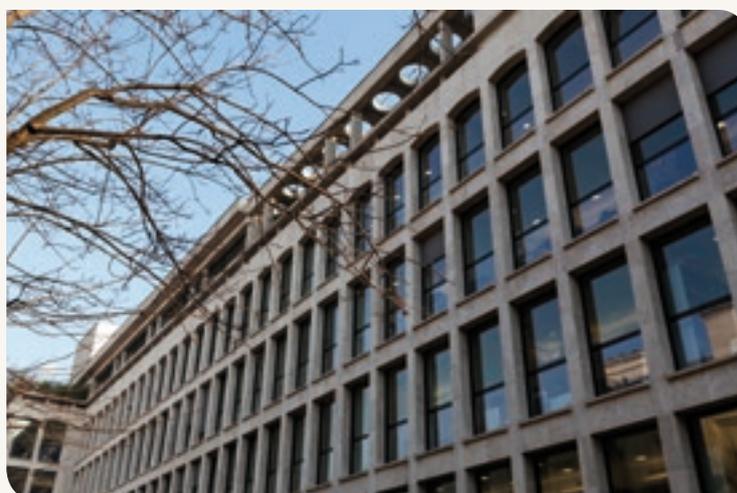
L'Assemblée Générale du 11 avril 2013 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir, au bénéfice des dirigeants et des salariés de la Société et des sociétés liées, dans la limite de 1 % du capital social, des options donnant droit à l'achat d'actions provenant d'un rachat effectué par la Société elle-même, préalablement à l'ouverture de l'option, dans les conditions définies aux articles L 225-179 et suivants du Code de Commerce.

Au 31 décembre 2014, aucun plan de *stock-options* n'a été mis en place au profit des mandataires sociaux ou des salariés de la Société.

Également, l'Assemblée Générale du 11 avril 2013 a autorisé le Conseil d'Administration à procéder, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 1 % du capital social, à des attributions gratuites d'actions, aux membres du personnel salarié et aux dirigeants de la Société et des sociétés liées définies par l'article L 225-197-2 du Code de Commerce.

Au 31 décembre 2014, aucune action n'a été attribuée gratuitement dans le cadre de cette autorisation.

Courant 2014, 5 900 actions attribuées gratuitement en 2011 et 2012 dans le cadre de l'autorisation délivrée par l'Assemblée Générale du 7 avril 2010, portant sur 0,5 % du capital, ont été livrées aux bénéficiaires. Le nombre total d'actions attribuées gratuitement dans le cadre de cette autorisation s'est élevé à 68 030 actions, soit 0,27 % du capital. Cette dernière livraison a donné lieu à une reprise de provision pour risques et charges de 105 K€ sur l'exercice, ramenant la provision totale à 292 K€ au 31 décembre 2014.



41/43, rue Saint-Dominique - Paris 7<sup>e</sup> ▲

## NOTE 21 - FILIALES ET PARTICIPATIONS

Caractéristiques	Parts dans les SCI de location simple					Filiales hôtelières	
	SCI DU 4 RUE DANTON	SCI DU 136 BIS RUE DE GRENELLE	SCI DU 138 BIS RUE DE GRENELLE	SCI SAINTS-PÈRES FLEURY	SCI BELLECHASSE GRENELLE	SAS HRD	SAS GEI
Capital social	100	100	100	3 000	5 000	150	140
Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	-	-	-	-	-	15	16
% du capital détenu / de droits de vote	99,99%	99,99%	99,99%	100%	99,99%	100%	99,95%
Valeur d'inventaire brute	99	99	99	21 020	4 999	150	16 492
Valeur d'inventaire nette	99	99	99	21 020	4 999	150	16 492
Prêts et avances consentis par la Société non encore remboursés	32 612	30 104	12 161	22 805	134 613	1 244	5 255
Montant des cautions et avals fournis	-	-	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice	1 815	1 257	513	3 642	2 102	7 661	7 364
Résultat du dernier exercice	1 327	801	289	2 436	1 615	721	725
Produits distribués à la Société au cours du dernier exercice	-	-	-	-	-	750	701
Clôture des comptes	31/12/2014	31/12/2014	31/12/2014	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2014

\* La SCI BELLECHASSE-GRENELLE clôturera son 1<sup>er</sup> exercice social au 31 décembre 2015.



▲ 45/47, rue Saint-Dominique - Paris 7<sup>e</sup>  
Loué à LATHAM & WATKINS



# Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

## II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Le patrimoine locatif fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants et en interne. Nous nous sommes assurés que le niveau des dépréciations constituées était suffisant sur la base des principes comptables appliqués par votre Société décrits dans la note I-B-1-E de l'annexe, notamment au regard de ces expertises externes.
- Les titres détenus par la Société font l'objet d'éventuelles dépréciations en fonction de leur valeur d'inventaire. Nous nous sommes assurés que le niveau des dépréciations constituées était suffisant sur la base des principes comptables de votre Société décrits dans la note I-B-2 de l'annexe.

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

## III - Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participations et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris et à Courbevoie, le 23 février 2015

Les Commissaires aux Comptes

**MAZARS**  
Odile COULAUD

**SAINT-HONORÉ SEREG**  
Denis VAN STRIEN



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

Aux Actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements, dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de Commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de Commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

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

## CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

En application de l'article L.225-88 du Code de Commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

#### 1. Cession d'OSRA FONCIÈRE DE PARIS SIIC à FONCIÈRE DE PARIS SIIC

##### Personnes concernées

- Sophie BEUVADEN, Présidente du Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Administrateur de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).
- François THOMAZEAU, Président du Directoire de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Président du Conseil d'Administration de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).
- Olivier RICHE, Directeur Général de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Directeur Général Délégué de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).
- Arnaud POMEL, Membre du Directoire de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Directeur Général de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).
- Luc GUINEFORT, Membre du Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Administrateur de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).
- Société GMF VIE, Membre du Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Administrateur de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).
- Société ALLIANZ VIE, Membre du Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Administrateur de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).
- Société ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL - VIE, Membre du Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Administrateur de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).



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

## Nature et objet

Le 7 juillet 2014, la société FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a cédé 131 917 OSRA FONCIÈRE DE PARIS SIIC au prix unitaire de 116,28 € à la société FONCIÈRE DE PARIS SIIC. Cette cession, dont le montant total s'élève à 15 339 309 €, a fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil d'Administration le 13 février 2014.

## 2. Acquisition de parts sociales de la SCI SAINT-PÈRES FLEURY auprès de FONCIÈRE DE PARIS SIIC

### Personnes concernées

- Sophie BEUVADEN, Présidente du Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Administrateur de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).
- François THOMAZEAU, Président du Directoire de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Président du Conseil d'Administration de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).
- Olivier RICHE, Directeur Général de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Directeur Général Délégué de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).
- Arnaud POMEL, Membre du Directoire de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Directeur Général de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).
- Luc GUINEFORT, Membre du Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Administrateur de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).
- Société GMF VIE, Membre du Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Administrateur de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).
- Société ALLIANZ VIE, Membre du Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Administrateur de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).
- Société ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL - VIE, Membre du Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et Administrateur de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).

## Nature et objet

Le 16 juillet 2014, la société FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a fait l'acquisition de 97 500 parts sociales de la SCI SAINT-PÈRES FLEURY auprès de la société FONCIÈRE DE PARIS SIIC au prix unitaire de 92,85 €.

Cette acquisition, dont le montant total s'élève à 9 052 875 € auquel s'ajoute 7 508 742 € au titre du remboursement des comptes courants, a fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil d'Administration le 13 février 2014.

## 3. Acquisition de parts sociales de la SCI SAINT-PÈRES FLEURY auprès de PHRV

### Personnes concernées

- François THOMAZEAU, Président du Conseil d'Administration de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et Président du Conseil d'Administration de PHRV.
- Arnaud POMEL, Directeur Général de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et Directeur Général Délégué de PHRV.
- Olivier RICHE, Directeur Général Délégué de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et Directeur Général Délégué de PHRV.
- Alain LE VÉEL, Directeur Général Délégué de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et Directeur Général de PHRV.
- Luc GUINEFORT, Administrateur de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et Administrateur de PHRV.
- Sophie BEUVADEN, Administrateur de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et Administrateur de PHRV.
- Société FONCIÈRE DE PARIS SIIC, Administrateur de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et Administrateur de PHRV.
- Société ALLIANZ IARD, Administrateur de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et Administrateur de PHRV.



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

### Nature et objet

Le 15 juillet 2014, la société FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a fait l'acquisition de 105 000 parts sociales de la SCI SAINT-PÈRES FLEURY auprès de la société PHRV au prix unitaire de 92,85 €.

Cette acquisition, dont le montant total s'élève à 9 749 533 € auquel s'ajoute 8 141 638 € au titre du remboursement des comptes courants, a fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil d'Administration le 13 février 2014.

### CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Fait à Paris et à Courbevoie, le 23 février 2015

Les Commissaires aux Comptes

**MAZARS**  
Odile COULAUD

**SAINT-HONORÉ SEREG**  
Denis VAN STRIEN



24, rue de l'Université - Paris 7<sup>e</sup>



# Comptes consolidés au 31 décembre 2014

## Bilan consolidé au 31 décembre 2014 (normes IFRS)

En milliers d'euros

ACTIF	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>14 029</b>	<b>14 032</b>	<b>14 033</b>
Immeubles de placement (notes 1 et 2)	852 929	621 631	615 356
Immobilisations d'exploitation (notes 1,3 et 4)	53 666	55 025	56 369
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>906 595</b>	<b>676 656</b>	<b>671 725</b>
Autres titres immobilisés	-	-	-
Titres et créances détenues jusqu'à l'échéance	-	-	-
Titres mis en équivalence (notes 5 et 23)	-	1 623	1 447
Valeurs mobilières disponibles à la vente (note 5)	885	18 514	88 375
Instruments de taux d'intérêt (Caps) (notes 5, 13, 14 et 19)	660	1 554	453
Impôt différé actif (note 20)	1 786	2 019	2 262
Autres créances (note 5)	-	7 048	6 778
<b>AUTRES ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>3 331</b>	<b>30 758</b>	<b>99 316</b>
<b>TOTAL ACTIF NON COURANT</b>	<b>923 955</b>	<b>721 446</b>	<b>785 074</b>
Immeubles destinés à la vente	-	-	-
<b>Stock et en-cours</b>	<b>58</b>	<b>65</b>	<b>80</b>
Créances clients sur immeubles de placement (note 6)	8 768	8 509	8 212
<b>CRÉANCES D'EXPLOITATION</b>	<b>8 768</b>	<b>8 509</b>	<b>8 212</b>
<b>CRÉANCES DIVERSES (note 7)</b>	<b>2 923</b>	<b>1 994</b>	<b>4 054</b>
Valeurs mobilières disponibles à la vente (note 5)	-	-	-
Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction	-	13 000	22 002
Disponibilités	8 340	44 079	12 587
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>20 089</b>	<b>67 647</b>	<b>46 935</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>944 044</b>	<b>789 093</b>	<b>832 009</b>

PASSIF	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Capital	383 920	383 920	383 920
Réserves	17 107	20 899	31 747
• Réserves recyclables	-3 050	173	4 457
• Actions propres	-6 738	-5 579	-5 198
• Autres réserves consolidées	26 895	26 305	32 488
Autres instruments de capitaux propres	-	-	-
Résultat net	30 247	22 030	15 705
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	407	813	636
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>30 654</b>	<b>22 843</b>	<b>16 341</b>
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE (NOTE 12)</b>	<b>431 681</b>	<b>427 662</b>	<b>432 007</b>
Résultat des minoritaires	-	-	-
Réserves des minoritaires	-	-	-
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dettes financières à plus d'un an (note 8)</b>	<b>425 359</b>	<b>232 789</b>	<b>314 663</b>
<b>Instruments de taux d'intérêts Swaps</b>	<b>3 050</b>	<b>192</b>	<b>1 157</b>
Impôt différé passif	-	7	2 135
Autres dettes (note 9)	4 398	4 005	3 997
<b>Dettes diverses</b>	<b>4 398</b>	<b>4 012</b>	<b>6 132</b>
<b>TOTAL PASSIF NON COURANT</b>	<b>864 488</b>	<b>664 655</b>	<b>753 959</b>
<b>Provisions pour risques et charges (note 10)</b>	<b>1 402</b>	<b>2 302</b>	<b>1 231</b>
<b>Dettes financières à moins d'un an (note 8)</b>	<b>71 669</b>	<b>113 612</b>	<b>61 749</b>
<b>Dettes diverses (note 11)</b>	<b>6 485</b>	<b>8 524</b>	<b>15 070</b>
<b>TOTAL PASSIF COURANT</b>	<b>79 556</b>	<b>124 438</b>	<b>78 050</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>944 044</b>	<b>789 093</b>	<b>832 009</b>

## Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2014 (normes IFRS)

En milliers d'euros

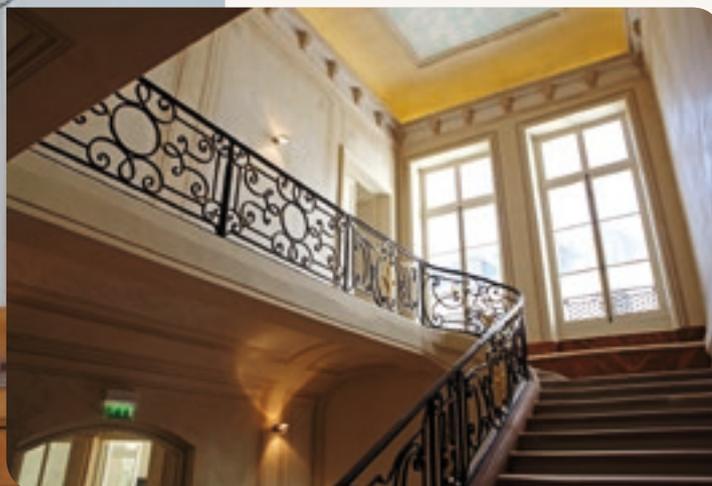
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>62 976</b>	<b>54 523</b>	<b>40 289</b>
<b>Produits sur immeubles de placement</b>	<b>47 412</b>	<b>39 124</b>	<b>25 080</b>
Revenus locatifs	36 550	30 110	22 248
• Loyers nets	33 121	26 466	18 484
• Charges refacturées	3 417	3 273	2 282
• Autres produits	12	371	1 482
Reprises de dépréciations d'actifs	9 782	8 608	2 832
Reprises de provisions pour risques et charges	1 080	406	-
Reprises de dépréciations clients	-	-	-
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>15 564</b>	<b>15 399</b>	<b>15 209</b>
Produits d'exploitation hôtelière	15 424	15 348	15 164
Autres produits	140	51	45
<b>Autres reprises de provisions pour risques et charges</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>26 408</b>	<b>26 935</b>	<b>21 112</b>
<b>Charges sur immeubles de placement</b>	<b>11 912</b>	<b>12 647</b>	<b>7 949</b>
Dotations aux amortissements	7 204	6 972	4 576
Charges sur créances douteuses	-	-	-
Dotations aux provisions sur actif	730	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	1 076	379
Charges refacturables	3 417	3 273	2 282
Charges non refacturables	545	607	550
Autres charges	16	719	162
<b>Charges générales d'exploitation</b>	<b>3 185</b>	<b>3 140</b>	<b>2 378</b>
Frais de personnel	1 656	1 596	1 303
Autres frais administratifs	808	777	704
Impôts, taxes et versements assimilés	325	214	155
Dotations aux amortissements et aux provisions	234	371	107
Charges diverses d'exploitation	162	182	109
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>11 311</b>	<b>11 148</b>	<b>10 785</b>
Autres charges d'exploitation hôtelière (note 16)	9 341	9 201	8 893
Dotations aux amortissements de l'activité hôtelière	1 970	1 947	1 892
<b>Autres dotations aux provisions pour risques et charges</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>36 567</b>	<b>27 588</b>	<b>19 177</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	-	-
<b>Résultat opérationnel après cession d'immeubles de placement</b>	<b>36 567</b>	<b>27 588</b>	<b>19 177</b>
Résultat des sociétés mises en équivalence (note 23)	407	813	636
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence</b>	<b>36 974</b>	<b>28 401</b>	<b>19 813</b>
Coût de l'endettement net (note 17)	-9 114	-5 355	-3 600
Dividendes et produits nets sur titres non consolidés (note 18)	56	615	3 131
Variations de valeurs des instruments financiers (note 19)	-3 380	59	-2 334
Variation de valeur des écarts d'acquisition	6 705	-	-
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>31 241</b>	<b>23 720</b>	<b>17 010</b>
Impôts (y compris impôt différé) (note 20)	-587	-877	-670
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>30 654</b>	<b>22 843</b>	<b>16 341</b>
Dont part des minoritaires	-	-	-
<b>Part du groupe</b>	<b>30 654</b>	<b>22 843</b>	<b>16 341</b>
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>	<b>1,20 €</b>	<b>0,89 €</b>	<b>0,64 €</b>
<b>RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION</b>	<b>1,20 €</b>	<b>0,89 €</b>	<b>0,64 €</b>

## État du résultat global

En milliers d'euros

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE / DE L'EXERCICE</b>	<b>30 654</b>	<b>22 843</b>	<b>16 341</b>
Autres éléments du résultat global			
• Mouvements sur actifs disponibles à la vente	-31	-9 069	6 001
• Mouvements sur instruments de taux	-2 789	1 009	-1 234
<b>Résultat global de la période / de l'exercice</b>	<b>27 834</b>	<b>14 783</b>	<b>21 108</b>
Dont résultat global attribuable :			
• aux actionnaires de la Société mère	27 834	14 783	21 108
• aux intérêts minoritaires	-	-	-

*Il est précisé que tous les éléments du résultat global sont recyclables en résultat.*



24, rue de l'Université - Paris 7<sup>e</sup> ▲

▲ 49/51, rue Saint-Dominique - Paris 7<sup>e</sup>  
Loué à CHÂTEAUFORM'

## Tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2014

En milliers d'euros

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net de la période (part du groupe)	30 654	22 843	16 341
Dotations nettes aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	- 724	1 352	4 122
Dotations nettes aux provisions du passif	-	-	-
Dividendes sur valeurs mobilières et variation de juste valeur des instruments financiers	- 55	615	- 3 131
Variation des impôts différés	226	- 1 885	1 718
Écart d'acquisition	- 7 947	-	-
Variations de valeurs des instruments financiers	3 380	-	-
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>25 534</b>	<b>22 925</b>	<b>19 050</b>
Stocks et en-cours	7	15	8
Créances clients	- 259	- 297	134
Autres créances d'exploitation	- 929	1 790	16 157
Dettes d'exploitation	- 1 646	- 6 538	6 433
Autres variations	1 369	1 478	- 775
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>- 1 458</b>	<b>- 3 552</b>	<b>22 118</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ</b>	<b>24 076</b>	<b>19 373</b>	<b>41 168</b>
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement et de placement</b>			
Acquisitions et travaux - immeubles de placement	- 180 600	- 17 235	- 48 943
Cessions d'immeubles de placement	-	-	-
Paiement de l' <i>exit tax</i> (taxe de sortie)	-	-	-
Acquisitions de valeurs mobilières	- 36 141	- 10 866	- 37 425
Cessions et dividendes de valeurs mobilières	19 550	79 900	4 262
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	- 1 640	- 64	- 378
Autres encaissements et décaissements	-	-	- 1 194
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENT</b>	<b>- 198 831</b>	<b>51 735</b>	<b>- 83 676</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Dividende distribué	- 22 647	- 19 179	- 15 315
Solde net des mouvements d'emprunts et dettes financières	150 627	- 30 011	85 095
Autres variations financières	- 1 964	572	- 1 578
Augmentations de capital	-	-	-
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>126 016</b>	<b>- 48 618</b>	<b>68 202</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>- 48 739</b>	<b>22 490</b>	<b>25 694</b>
Trésorerie à l'ouverture	57 079	34 589	8 895
Trésorerie à la clôture	8 340	57 079	34 589
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>- 48 739</b>	<b>22 490</b>	<b>25 694</b>

## Variation des capitaux propres au 31 décembre 2014

### Évolution des capitaux propres au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013

En milliers d'Euros

	31/12/12	Affectation du résultat	Dividendes distribués par la Société mère	Variation de valeur des instruments financiers	Autres variations non monétaires	Autres instruments de capitaux propres	Variations liées aux mouvements sur actions propres	Résultat de l'exercice 2013	31/12/13
Capital	383 920	-	-	-	-	-	-	-	383 920
Prime d'émission	17 056	-	-	-	-	-	-	-	17 056
Réserves	14 690	16 341	-18 964	-8 060	-83	-	-79	-	3 843
Réserves groupe	14 690	16 341	-18 964	-8 060	-83	-	-79	-	3 843
Réserves minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres instruments de capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat	16 341	-16 341	-	-	-	-	-	22 843	22 843
Résultat groupe	16 341	-16 341	-	-	-	-	-	22 843	22 843
Résultat minoritaire	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>432 007</b>	<b>-</b>	<b>-18 964</b>	<b>-8 060</b>	<b>-83</b>	<b>-</b>	<b>-79</b>	<b>22 843</b>	<b>427 662</b>

### Évolution des capitaux propres au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014

En milliers d'Euros

	31/12/13	Affectation du résultat	Dividendes distribués par la Société mère	Variation de valeur des instruments financiers	Autres variations non monétaires	Autres instruments de capitaux propres	Variations liées aux mouvements sur actions propres	Résultat de l'exercice 2014	31/12/14
Capital	383 920	-	-	-	-	-	-	-	383 920
Prime d'émission	17 056	-	-	-	-	-	-	-	17 056
Réserves	3 843	22 843	-22 647	-2 820	-8	-	-1 160	-	51
Réserves groupe	3 843	22 843	-22 647	-2 820	-8	-	-1 160	-	51
Réserves minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres instruments de capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat	22 843	-22 843	-	-	-	-	-	30 654	30 654
Résultat groupe	22 843	-22 843	-	-	-	-	-	30 654	30 654
Résultat minoritaire	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>427 662</b>	<b>-</b>	<b>-22 647</b>	<b>-2 820</b>	<b>-8</b>	<b>-</b>	<b>-1 160</b>	<b>30 654</b>	<b>431 681</b>



# Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2014

## Événements marquants de la période

Au cours de l'exercice 2014, la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a remporté l'appel d'offres organisé par l'État pour la vente de l'ensemble immobilier de PENTHÉMONT (environ 12 500 m<sup>2</sup> hors locaux annexes) situé 37-39, rue de Bellechasse et 104, rue de Grenelle à Paris 7<sup>e</sup>. Cette acquisition a porté le patrimoine de la Société à environ 68 500 m<sup>2</sup> (+ 22%).

Cet immeuble a été acquis à travers une SCI dédiée, la SCI Bellechasse-Grenelle, qui rejoint le périmètre de consolidation de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Étant destiné à être restructuré, il a été inscrit en immobilisation en cours.

Début juillet 2014, la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS a acquis 67,5 % des parts et comptes-courants de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY, dont elle détenait déjà 32,5 %, portant ainsi sa détention à 100 %. Cette prise de contrôle a été considérée comme relevant d'IFRS 3, la SCI SAINT-PÈRES FLEURY développant une activité au sens de la norme. Cette analyse a conduit à dégager un profit sur acquisition (badwill) de 6,7 M€ essentiellement composé de la réévaluation de la part de capital la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY antérieurement détenue par la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS et sous déduction des frais liés à l'acquisition. Cette SCI est propriétaire de l'immeuble situé 26-28, rue des Saints-Pères à Paris 7<sup>e</sup>, entièrement loué à « Sciences Po. Paris » dans le cadre d'un bail à long terme. Cette acquisition permet à la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS de regrouper la pleine propriété d'un actif de qualité (9 200 m<sup>2</sup>) qui génère 3,8 M€ de loyers annuels.

Le 4 novembre 2014, le Conseil d'Administration a approuvé le principe d'un rapprochement de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS avec FONCIÈRE DE PARIS SIIC. Cette opération de fusion devrait intervenir au cours du premier semestre 2015.

## I - Principes et méthodes comptables

### A) Présentation des comptes

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

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales, la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 en conformité avec le référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards), ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC) publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB).

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

En particulier, les immeubles de placement font l'objet d'expertises annuelles indépendantes et la valorisation des instruments de couverture de taux d'intérêts (Caps et Swaps) est confiée aux établissements bancaires contreparties.

Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations.

Ces principes comptables sont identiques à ceux qui ont été retenus pour la préparation des comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2013 et pour le Document de Référence D14-0282 déposé auprès de l'AMF, à l'exception des normes et interprétations nouvellement adoptées par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2014 :

- Norme IFRS 10 : États financiers consolidés
- Norme IFRS 11 : Partenariats
- Norme IFRS 12 : Informations sur les participations dans d'autres entités
- Norme IAS 27 révisée : États financiers individuels
- Norme IAS 28 révisée : Participation dans les entités associés et joint-ventures
- Amendement d'IAS 32 : Compensation d'actifs et de passifs financiers
- Amendement d'IAS 36 : Informations sur la valeur recouvrable des actifs non financiers
- Amendement d'IAS 39 : Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture
- Amendements d'IFRS 10, 11 et 12 : Dispositions transitoires IFRS 10, 11 et 12
- Amendements d'IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 : Entités d'investissement

## B) Informations sur le choix des méthodes utilisées

L'application de ces nouvelles normes et amendements n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes de l'exercice.

### 1. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation regroupe :

- la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), Société mère
- la SCI du 4 rue Danton (filiale à 99,9%)
- la SCI du 136 bis rue de Grenelle (filiale à 99,9%)
- la SCI du 138 bis rue de Grenelle (filiale à 99,9%)
- la SCI BELLECHASSE-GRENELLE (filiale à 99,9%)
- la SAS GROUPEMENT EUROPÉEN DE L'IMMOBILIER (filiale à 99,9%)
- la SAS HÔTELIÈRE de la rue Danton (filiale à 100%)
- la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY (filiale à 100%)

Toutes les filiales ont établi des situations comptables au 31 décembre 2014 dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés de la Société à cette même date.

### 2. Méthode de consolidation

Les sociétés du périmètre sont consolidées par la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) selon la méthode de l'intégration globale, à l'exception de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY qui a été consolidée par mise en équivalence jusqu'au 30 juin 2014, puis par intégration globale du 1<sup>er</sup> juillet 2014 au 31 décembre 2014, à la suite de l'acquisition des parts de la SCI détenues par PHRV et FONCIÈRE DE PARIS SIIC.

### 3. Principaux retraitements effectués dans les comptes consolidés

#### A - Différence de première consolidation - Regroupements d'entreprises

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés conformément à IFRS 3. Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. Les acquisitions d'immeubles effectuées au travers de sociétés ne représentent pas des regroupements d'entreprises au sens de l'IFRS 3, lorsqu'elles ne constituent pas des achats de branche d'activité, mais des achats d'actifs isolés. Elles sont alors considérées comme des acquisitions d'immeubles.

Lors de l'entrée d'une société dans le périmètre, l'écart de première consolidation résultant de la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part qu'ils représentent dans la juste valeur des actifs et passifs acquis sont traités soit en :

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

Dans le cas où une participation était détenue antérieurement à la prise de contrôle, celle-ci est réévaluée à la juste valeur et l'écart de valeur est comptabilisé en résultat.

Les frais connexes à l'acquisition, tels que les droits et taxes afférents, sont comptabilisés au cours de la période en charges.

Toutes les SCI filiales ayant été créées par la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), leur consolidation ne donne lieu ni à un écart d'évaluation, ni à un écart d'acquisition, à l'exception de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY dont la prise de contrôle a été effectuée au cours de l'exercice.

En 2008, l'apport de la SAS GEI avait conduit à constater un écart d'acquisition de 16,2 M€ calculé par différence entre le coût d'acquisition des titres (16,5 M€) et les fonds propres de la SAS GEI au 1<sup>er</sup> mai 2008 (0,3 M€). Cet écart de première consolidation a été ventilé entre la valeur du fonds de commerce de l'hôtel Holiday Inn St-Germain-des-Prés (14,0 M€) et un impôt différé actif provenant des déficits reportables (2,2 M€).

#### B - Fiscalité - Impôts différés

##### Régime fiscal pour les SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées)

À la suite de l'option pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées, la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) est soumise à une fiscalité spécifique qui prévoit une exonération totale d'impôt sur les sociétés sur l'activité de location d'immeubles (opérations de location simple, y compris les arbitrages). Cette exonération est subordonnée à la distribution :

- avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation, de 95 % des bénéfices en provenance des opérations de location d'immeubles ;
- avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation, de 60 % des plus-values de cession d'immeubles et de participations ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et ayant opté,

- avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation, de 100% des dividendes provenant de filiales SIIC.

Du fait de l'adoption du régime SIIC, deux secteurs d'activité sont à distinguer au plan fiscal, l'un imposable à l'impôt sur les sociétés et l'autre exonéré. Le secteur exonéré comprend les charges et revenus inhérents à l'exploitation des opérations de location simple, le secteur taxable comprend les intérêts et produits assimilés, les revenus des titres à revenu variable et les opérations des portefeuilles de placements.

Les frais financiers et les charges d'exploitation afférents à chaque secteur sont affectés selon l'instruction administrative du 25 septembre 2003.

#### Régime de droit commun et impôts différés

Les impositions différées résultant des autres écritures de consolidation et des retraitements spécifiques sont constatées au bilan et au compte de résultat. Il en est de même des impôts différés résultant de différences temporaires significatives sur actifs et passifs identifiables.

Les impôts différés ne font l'objet d'aucune actualisation.

Au 31 décembre 2014, le solde de l'impôt différé actif provenant de GEI s'élève à 1,8 M€. Les perspectives d'exploitation de l'hôtel Holiday Inn Paris Saint-Germain-des-Prés permettent d'envisager favorablement la consommation progressive de cet impôt différé actif.

### C - Opérations réciproques

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

## 4. Autres méthodes d'évaluation et principes comptables

### A - Opérations de location simple

#### Évaluation des actifs

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

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

La FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a opté pour la méthode du coût historique.

Outre le terrain, pour chacun des types d'actifs, cinq composants ont été identifiés :

	<i>Durée d'amortissement</i>
• Gros œuvre	70 ans ou 90 ans selon la nature de l'immeuble
• Façades et couverture	35 ans
• Installations techniques	25 ans
• Ravalement	15 ans
• Agencements	9 ans

La durée d'amortissement de chaque composant est calculée à partir de la date de mise en service de l'immeuble dans le patrimoine, sauf en cas de remplacement du composant (à l'occasion d'une réhabilitation, par exemple) ; auquel cas, la date du dernier remplacement du composant s'applique. Il n'a été retenu de valeur résiduelle pour aucun des composants identifiés.

Le gros œuvre est amorti sur 70 ans et par exception sur 90 ans pour les immeubles de bureaux de très grande qualité, en pierre de taille, et soit classés à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, soit situés à proximité immédiate de monuments historiques parisiens. Cette exception s'applique aussi au composant « Gros œuvre » du seul immeuble d'habitation dont la Société est propriétaire et qui est également amorti sur 90 ans.

Le gros œuvre de la plupart des immeubles de la Société est destiné à durer des siècles et certains en ont déjà donné la preuve.

À titre d'information complémentaire, la Société fournit en annexe la valeur de marché des immeubles de placement de son patrimoine. Le portefeuille de la Société est ainsi évalué chaque semestre par des experts indépendants dont la compétence est reconnue en matière immobilière. L'approche de la valeur vénale est conduite suivant la méthode dite par le revenu (capitalisation ou actualisation des flux futurs « *Discounted cash-flow* »), avec un recoupement par une seconde méthode dite par comparaison. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché immobilier.

Ces évaluations ont été réalisées conformément à la norme IFRS 13. À ce titre, il est précisé que les experts évaluateurs n'ont pas identifié d'utilisation optimale (« high and best use ») autre que celle pratiquée par la Société.

Les techniques de valorisation citées ci-dessus s'appuient notamment sur des paramètres observables, ainsi que sur des paramètres non observables. Les justes valeurs des immeubles de la Société relèvent du niveau 3, au regard de la hiérarchie définie par la norme IFRS 13.

Des informations complémentaires sur l'application de ces méthodes sont dorénavant publiées, conformément à cette norme et au niveau hiérarchique de juste valeur ainsi retenue.

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

	BUREAUX	HÔTELS (MURS ET FONDS)	HABITATION
Valeur vénale hors droits	753 M€	101,1 M€	25,8 M€
Valeur vénale hors droits / m <sup>2</sup>	8 696 € - 18 713 €	-	13 243 €
Valeur vénale hors droits / chambre	-	336,6 K€ - 523,3 K€	-
Taux d'actualisation	4%	-	-
Taux de capitalisation <sup>(1)</sup>	3,96% - 5,38%	4,55% - 5,75%	2,42%

(1) (loyers nets des locaux loués + valeur locative de marché des immeubles vacants) / valeur vénale droit inclus.

### Frais d'acquisition

Les frais d'acquisition sont répartis entre terrain et constructions, le cas échéant.

#### Baux locatifs

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

Les éventuelles indemnités de résiliation, perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle doivent être comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation. À ce jour, cette situation n'est pas applicable à la Société.

Également, lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place. Si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier favorablement la valeur de l'actif, cette dépense peut être capitalisée dans le coût de l'actif (IAS 16 révisée) ; dans le cas contraire, la dépense est passée en charge. À ce jour, la Société n'a versé aucune indemnité d'éviction à ses locataires.

#### Coût des emprunts

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

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

Au cours de l'année 2014, aucun montant n'a été incorporé.

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

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

#### Dépréciations

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

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

Pour ce test, les immobilisations sont regroupées en Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). S'agissant de la Société, chaque immeuble est considéré comme une UGT. Également, le fonds de commerce de l'hôtel Holiday Inn Paris Saint-Germain-des-Prés est assimilé à une UGT.

Ainsi, à chaque arrêté, la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) apprécie l'existence d'indices (reposant notamment sur des expertises indépendantes) montrant qu'un actif a pu perdre de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme la reprise, le cas échéant. S'agissant plus particulièrement du fonds de commerce de l'hôtel qui s'apparente à un Goodwill, toute dépréciation aurait un caractère irréversible.

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

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

Les reprises de provisions sur immeubles se sont élevées à 9,8 M€. Les dotations s'élèvent à 0,7 M€, portant le solde de dépréciation à 7,5 M€.

#### **Immeubles de placement destinés à la vente**

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

#### **Créances rattachées**

Les créances rattachées correspondent notamment aux loyers à recevoir.

#### **Créances douteuses**

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

### **B - Opérations liées à l'activité hôtelière**

#### **Stocks**

Les stocks se rapportent à l'activité hôtelière de la SAS GEI et de la SAS HÔTELIÈRE de la rue Danton. Ils sont évalués suivant la méthode du premier entré, premier sorti.

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

### **C - Instruments financiers**

La Société applique les normes IAS 32 et 39.

#### **Classification et évaluation des actifs et passifs financiers**

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

Ainsi, quatre catégories d'actifs sont définies :

- les valeurs mobilières de transaction, évaluées à la juste valeur par le compte de résultat,
- les valeurs mobilières disponibles à la vente, évaluées à la juste valeur par les capitaux propres,
- les actifs détenus jusqu'à l'échéance, comptabilisés au coût amorti,
- les prêts et créances, comptabilisés au coût amorti.

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

Il est précisé que les actifs disponibles à la vente de la Société sont désormais évalués en tant qu'instruments cotés sur un marché actif (niveau 1).

Les critères de dépréciation significative et durable sont déterminés ainsi :

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

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

Aucun actif financier de la Société n'est donné en garantie de passif.

Deux catégories de passifs financiers sont répertoriées :

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

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

Tous les emprunts de la Société sont contractés à des références variables ; l'impact de l'amortissement au taux d'intérêt effectif n'est donc pas significatif.

## Actions propres

Tous les titres d'autocontrôle détenus par la Société sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions d'autocontrôle est imputé directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

## Instruments de couverture

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

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

La FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) se couvre contre une hausse des taux d'intérêts de ses emprunts actuels et de ceux qu'elle sera amenée à contracter dans le cadre de son développement futur, par la souscription de Caps et de Swaps.

### Caps

Les primes payées sont intégrées à la valeur de marché du cap et passées en charge pour leur part inefficace.

Dans les comptes consolidés, les contrats de Caps sont comptabilisés en valeur de marché. Lorsqu'une relation de couverture est établie (couverture de flux futurs de trésorerie ou couverture d'investissements), la variation de valeur de l'instrument, correspondant à la seule partie efficace de la couverture est enregistrée en capitaux propres. La variation de la part inefficace (qui correspond à la valeur temps) est enregistrée en résultat.

S'agissant des Caps détenus par la Société, une relation de couverture a été établie (couverture de flux futurs de trésorerie), portant à la fois sur les lignes de crédit tirées et non encore tirées.

Le Groupe dispose de 400 M€ de Caps actifs au 31 décembre 2014, dont 35 M€ venant de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY (à comparer à 340 M€ au 31 décembre 2013), ainsi que 200 M€ de Caps à départ différé. La Société a souscrit à 200 M€ de Caps durant le 1<sup>er</sup> semestre 2014 (dont 100 M€ à départ différé). Souscrits à des taux plafonds compris entre 1,5 % et 4,25 %, ces Caps avaient une valeur positive de 0,7 M€ au 31 décembre 2014 (1,6 M€ au 31 décembre 2013), avec une variation de la part inefficace de 3,4 M€ sur l'exercice.

### Swaps

La Société a également souscrit des Swaps pour un montant notionnel de 110 M€, dont 65 M€ à départ différé.

Concernant les contrats de Swaps, une relation de couverture a été établie au sens des normes IFRS. En effet, ceux-ci sont détenus dans le cadre d'une couverture de la dette souscrite à taux variable, afin de prémunir la Société contre une hausse des taux d'intérêts. Les Swaps sont entièrement adossés.

La partie efficace de la variation de valeur des Swaps est donc enregistrée en capitaux propres. Les Swaps ont une valeur négative de 3,1 M€ au 31 décembre 2014.

Ces instruments de couverture ont été souscrits auprès d'établissements bancaires européens de 1<sup>er</sup> rang. S'agissant de produits standardisés, la juste valeur de ces instruments aux dates d'arrêté comptable retenue par la Société est celle communiquée par les contreparties bancaires correspondantes ou déterminée par un établissement indépendant.

Les justes valeurs des instruments de couverture relèvent du niveau 2 au regard de la hiérarchie définie par la norme IFRS 13.

La note 19 détaille la variation de valeur des instruments financiers.

## Risques découlant des instruments financiers

### Risque de crédit

Le risque de crédit est particulièrement limité pour la Société. Il porte essentiellement sur les créances liées à l'activité de location simple (loyers en instance de recouvrement). Toute créance impayée de plus de trois mois est entièrement provisionnée, sous réserve des éventuels dépôts de garantie existants.

### Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une surveillance constante de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources. Elle est assurée dans le cadre d'un tableau de trésorerie prévisionnel.

Au 31 décembre 2014, la Société dispose d'une trésorerie active de 8,3 M€ et de 82,1 M€ de lignes de crédit confirmées non tirées.

Les principaux crédits dont bénéficie la Société sont accompagnés de dispositions contractuelles respectées au 31 décembre 2014, relatives au maintien de certains ratios financiers déterminant des conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée, dont les plus significatives sont :

- une clause d'actionnariat,
- un ratio d'endettement net sur actifs réévalués compris entre 50 % et 60 %,
- un ratio de couverture des frais financiers compris entre 200 % à 250 % selon les contreparties bancaires.

Au 31 décembre 2014, la Société respecte l'intégralité de ces ratios.

### **Risque de marché et sur actions**

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose la Société au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Toutefois, cette exposition est atténuée car les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme et demeurent valorisés dans les comptes au coût historique.

### **Risque de taux**

Afin de se couvrir contre le risque de hausse des taux d'intérêt, la Société dispose de 400 M€ de Caps et 45 M€ de Swaps en activité.

La Société entend limiter la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts par la mise en place d'instruments de couverture de taux d'intérêt. La Société dispose à cet effet de Caps (contrats de garantie de taux plafond) pour un encours notionnel qui permet globalement de couvrir un éventuel risque de transformation à hauteur de 400 M€. La Société a profité de la conjoncture favorable du 1<sup>er</sup> semestre 2014 pour souscrire 200 M€ de Caps, dont 100 M€ à départ différé, qui viendront progressivement se substituer aux Caps existants au fur-et-à-mesure de leur tombée. Ces instruments de couverture, conclus à un taux moyen pondéré de 2,28%, avaient une valeur positive de 0,7 M€ au 31 décembre 2014.

Le taux moyen pondéré des Caps en activité étant de 2,47%, une variation à la hausse de 100 points de base des taux d'intérêts affecterait le résultat dans les proportions suivantes :

- en-deçà de 2,47%, le résultat net serait affecté à hauteur de 4,89 M€,
- au-delà de 2,47%, les dettes étant totalement couvertes, le résultat ne serait pas affecté.

Les Swaps actifs conclus contre l'Euribor 3 mois garantissent à la Société un taux moyen pondéré de 1,34%.

### **Risque de contrepartie**

La mise en place de produits de couverture pour limiter le risque de taux et de change expose la Société à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Le risque de contrepartie est le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut d'une contrepartie. Le Groupe a appliqué la norme IFRS 13 pour le calcul de la valeur de marché de ses produits dérivés et n'a pas identifié de risque de contrepartie.

### **D - Provisions**

Des provisions sont comptabilisées lorsque la Société a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé dont la charge induite peut être estimée de façon fiable. Les provisions sont déterminées en tenant compte de l'effet de l'actualisation si celle-ci est d'un effet significatif.

### **E - Capital**

Au 31 décembre 2014, le capital social de la Société s'élève à 383,9 M€ et les fonds propres consolidés part du Groupe à 431,7 M€ (427,7 M€ au 31 décembre 2013).

Pour mémoire, le régime fiscal des SIIC, pour lequel la Société a opté à effet du 1<sup>er</sup> avril 2007 impose aux sociétés qui souhaitent bénéficier de ce statut un capital social minimum de 15 M€.

La Société entend poursuivre son programme de rénovation d'immeubles et d'acquisitions d'actifs immobiliers en ayant recours à des financements bancaires. Le recours à l'effet de levier bancaire devrait néanmoins demeurer limité.

### **F - Actualisation des passifs non courants**

Les postes concernés sont essentiellement les dépôts de garantie et les provisions pour risques et charges. L'actualisation de ces postes est considérée comme non significative au vu des montants et des échéances en jeu.

### **G - Avantages sociaux et paiements en actions**

#### **Avantages sociaux**

La norme IAS 19 révisée impose la prise en compte de tous les engagements, présents et futurs, de la Société vis-à-vis de son personnel sous forme de rémunérations ou d'avantages. Les coûts des avantages du personnel doivent être pris en charge sur la période d'acquisition des droits.

Les avantages à court terme (salaires, congés annuels, intéressement, participation, abondement...) sont comptabilisés en charges de l'exercice.

S'agissant des avantages postérieurs à l'emploi, pour ce qui concerne la Société, les cotisations versées aux régimes de retraite obligatoires sont comptabilisées dans le résultat de la période (cotisations définies et pensions prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés).

Enfin, les indemnités de retraite font l'objet d'une provision résultant du calcul de la valeur actuelle nette des prestations futures (1,1 M€ au 31 décembre 2014).

En dehors de la provision pour retraite, il n'existe aucun autre engagement à long terme ou postérieur à l'emploi à provisionner au titre des avantages du personnel.

## Paievements en actions

L'Assemblée Générale du 11 avril 2013 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir, au bénéfice des dirigeants et des salariés de la Société et des sociétés liées définies par l'article L.225-180 du Code de Commerce, des options donnant droit à l'achat d'actions provenant d'un rachat effectué par la Société elle-même, dans la limite de 1% du capital, dans les conditions définies aux articles L.225-179 à L.225-184 et aux articles L.225-208 et L.225-209 du Code de Commerce.

La durée de ce plan d'options d'achat d'actions ne pourra être supérieure à 10 ans.

Le prix d'achat des actions ne pourra être inférieur à 95% de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant la date d'attribution.

L'Assemblée Générale a fixé à 38 mois la durée de validité de la présente autorisation.

Au 31 décembre 2014, aucun plan de *stock-options* n'a été mis en place au profit des mandataires sociaux ou des salariés de la Société.

Également, l'Assemblée Générale du 11 avril 2013 a autorisé le Conseil d'Administration à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions d'actions gratuites aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux de la Société et des sociétés liées définies par l'article L.225-197-2 du Code de Commerce, sachant qu'il appartiendra au Conseil d'Administration de déterminer l'identité des bénéficiaires ainsi que les conditions d'attributions d'actions.

Le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra représenter plus de 1% du capital social, l'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans et que la durée minimale de l'obligation de conservation des actions par les bénéficiaires est fixée à deux ans à compter de la fin de la période d'acquisition.

La période de validité de cette autorisation a été fixée à 38 mois.

Au cours de l'exercice 2014, aucune action n'a été attribuée gratuitement.

La norme IFRS 2 impose de refléter dans le compte de résultat les effets de toute transaction impliquant un paiement en actions.

Les paiements en actions sont évalués à leur juste valeur (déterminée sur la base de la valeur moyenne d'acquisition des titres considérés) qui constitue, sur l'exercice d'acquisition, une charge de personnel dont la contrepartie vient en accroissement des capitaux propres (c'est-à-dire sans impact sur la situation nette de la Société).

## H - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe est composé :

- de revenus locatifs inscrits parmi les produits sur immeubles de placement. Ces revenus comprennent :
  - les loyers bruts desquels est déduit l'impact de l'étalement sur la durée du bail des paliers, franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur,
  - les indemnités de résiliation perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance,
  - les charges locatives refacturées aux locataires.
- du chiffre d'affaires de l'exploitation hôtelière inscrit parmi les autres produits d'exploitation au compte de résultat.

## I - Information sectorielle

La norme IFRS 8 impose d'identifier les principaux secteurs qui sont suivis par le principal décideur opérationnel et, pour chacun des secteurs identifiés, de présenter le résultat sectoriel, les actifs sectoriels et les passifs sectoriels.

La FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) présente une analyse sectorielle détaillée en note 22, selon les principaux secteurs identifiés par le Directeur Général (principal décideur opérationnel) :

- activité de location simple (immeubles de placement),
- activité hôtelière (hôtels du Groupe),
- autres activités (valeurs mobilières disponibles à la vente).

Concernant les passifs sectoriels, les dettes financières financent indifféremment l'un ou l'autre des secteurs et ne peuvent être détaillées par secteur. En effet, l'endettement bancaire du Groupe est contracté en totalité au niveau de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), Société mère, sous forme d'emprunts « corporate » non affectés. Par conséquent, les passifs font l'objet d'un regroupement de secteurs.

## J - Résultat par action

Au 31 décembre 2014, le nombre d'actions en circulation s'élève à 25 594 655 actions (nominal de 15 €).

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre d'actions en circulation à la fin de la période.

Le résultat dilué par action est égal au résultat par action car il n'existe aucun autre droit donnant accès au capital à terme.

## K - Actifs / passifs courants / non courants

Les actifs et passifs, autres que les capitaux propres, sont présentés au bilan dans la catégorie « non courants » conformément à la norme IAS 1, dès lors qu'ils seraient réalisables dans un délai maximum de douze mois après la date de clôture.

## L - Normes et interprétations d'application optionnelle au 31 décembre 2014

Les nouvelles normes et interprétations publiées au 31 décembre 2013 et applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, listées dans le paragraphe « L - Normes et interprétations d'application optionnelle au 31 décembre 2013 » de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice 2013 (cf. Document de référence 2013 - p. 60) n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2014.

Les nouvelles normes, amendements de normes existantes et interprétations publiés potentiellement applicables par la Société dans les comptes au 31 décembre 2014 et non adoptés par anticipation sont les suivants :

Textes adoptés par l'Union européenne dont l'application n'est pas obligatoire au cours de l'exercice :

- Amendement d'IAS 19 : Avantages du personnel,
- IFRIC 21 : Taxes prélevées par une autorité publique,
- Améliorations annuelles des cycles 2010-2012, 2011-2013.

Textes non encore adoptés par l'Union européenne :

- Améliorations annuelles des cycles 2012-2014,
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 : Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables,
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 : Ventes ou contributions d'actifs réalisées entre le groupe et les entités mises en équivalence,
- Amendements à IFRS 11 : Acquisition d'intérêts dans une entreprise commune,
- Amendements à IAS 16 et IAS 41 : Plantes productrices,
- Amendement à IAS 27 : Méthode de la mise en équivalence dans les comptes individuels,
- IFRS 9 : Instruments financiers,
- IFRS 14 : Comptes de reports réglementaires,
- IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec des clients.

S'agissant des textes mentionnés ci-dessus, le Groupe conduit actuellement des analyses sur leurs conséquences pratiques et leurs effets d'application dans les comptes. Le Groupe n'anticipe pas, à ce stade de l'analyse, d'impact significatif sur ses comptes consolidés.

## M - Principales transactions entre parties liées

La Société présente des relations capitalistiques avec FONCIÈRE DE PARIS SIIC et PHRV, sociétés avec lesquelles elle est susceptible de réaliser des opérations.

Les administrateurs communs à ces sociétés étaient les suivants au 31 décembre 2014 :

	FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	PHRV	FONCIÈRE DE PARIS SIIC
François THOMAZEAU	Président du Conseil d'Administration	Président du Conseil d'Administration	Président du Directoire
Sophie BEUVADEN	Administrateur	Administrateur	Présidente du Conseil de Surveillance
Olivier RICHÉ	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général et membre du Directoire
Alain LE VÉEL	Directeur Général Délégué	Directeur Général Représentant permanent de FONCIÈRE DE PARIS SIIC	Secrétaire Général
Arnaud POMEL	Directeur Général	-	Membre du Directoire

La rémunération des dirigeants mandataires sociaux et des membres du Conseil d'Administration est indiquée en note 21.

La Société n'a conclu aucun contrat de prestation de services et n'a effectué aucune transaction ayant pour objet un transfert de ressources, de services ou d'obligations à titre gratuit ou onéreux avec les parties liées au cours du semestre. La Société bénéficie d'une totale indépendance et dispose de sa propre équipe de gestion. Chaque Société rémunère ses mandataires sociaux en fonction du travail accompli par eux au bénéfice de ladite Société.

Le 7 juillet 2014, la Société a cédé à FONCIÈRE DE PARIS SIIC la totalité des 131 917 OSRA 2010 FONCIÈRE DE PARIS SIIC qu'elle détenait, pour un prix de revient de 14,9 M€. Cette cession a été placée sous le régime des conventions réglementées.

Également, le 15 juillet 2014, la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS a acquis pour 34,4 M€ les parts et les comptes-courants de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY détenus par PHRV (35 %) et FONCIÈRE DE PARIS SIIC (32,5 %), dont elle détenait déjà elle-même 32,5 %. Cette SCI est propriétaire de l'immeuble situé 26-28, rue des Saints-Pères à Paris 7<sup>e</sup>, entièrement loué depuis le 1<sup>er</sup> avril 2009 à « Sciences Po. Paris » dans le cadre d'un bail de long terme.

## II - Notes détaillées

En milliers d'Euros

### NOTE 1 - ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS, DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS

Évolution des immobilisations brutes	31/12/2012	31/12/2013	Acquisitions	Transferts	Cessions	31/12/2014
<b>Immobilisations incorporelles <sup>(1)</sup></b>	14 052	14 055	1	-	-	14 056
<b>Immeubles de placement</b>	652 349	656 988	232 878	-2 690	-	887 175
Immeubles en location - terrains	424 212	424 212	79 351	-	-	503 562
Immeubles en location - constructions coût d'acquisitions initial	227 401	228 459	13 435	873	-	242 767
Immeubles en location - travaux postérieurs à l'acquisition	-	-	-	-	-	-
<b>Immobilisations en cours</b>	736	4 317	140 092	-3 563	-	140 846
Immobilisations en cours - travaux postérieurs à l'acquisition	-	-	-	-	-	-
Immobilisation en cours - intérêts capitalisés	-	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
<b>Immobilisations d'exploitation</b>	63 785	64 227	856	-187	-127	64 769
Immobilisations d'exploitation	63 782	64 224	318	-	-127	64 415
Immobilisations en cours	3	3	538	-187	-	354
<b>TOTAL</b>	<b>730 186</b>	<b>735 269</b>	<b>233 735</b>	<b>-2 877</b>	<b>-127</b>	<b>966 000</b>
Évolution des amortissements et provisions	31/12/2012	31/12/2013	Acquisitions	Transferts	Cessions	31/12/2014
<b>Immobilisations incorporelles</b>	19	23	4	-	-	27
<b>Immeubles de placement</b>	36 991	35 357	7 934	736	9 782	34 246
Immeubles en location	11 757	18 730	7 204	736	-	26 671
Dépréciations	25 234	16 627	730	-	9 782	7 575
Dépréciations des immeubles en cours	-	-	-	-	-	-
<b>Immobilisations d'exploitation</b>	7 419	9 203	1 900	-	-	11 103
<b>TOTAL</b>	<b>44 429</b>	<b>44 583</b>	<b>9 838</b>	<b>736</b>	<b>9 782</b>	<b>45 376</b>

(1) Correspond à la valeur du fonds de commerce de l'hôtel Holiday Inn Paris Saint-Germain-des-Prés pour 14 M€.

### NOTE 2 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

Valeurs nettes	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	Valeur vénale <sup>(1)</sup>
<b>Immeubles de placement</b>				
Immeubles en location	614 620	617 314	712 083	776 758
Immobilisations en cours	736	4 317	140 846	140 846
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>615 356</b>	<b>621 631</b>	<b>852 929</b>	<b>917 604</b>

(1) Sur la base des expertises en date de décembre 2014.

### NOTE 3 - IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION HÔTELIÈRE

Valeurs nettes	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	Valeur vénale <sup>(1)</sup>
<b>Immobilisations incorporelles <sup>(2)</sup></b>	14 033	14 032	14 029	14 029
<b>Immobilisations corporelles</b>	56 366	54 909	53 111	86 717
Immobilisations corporelles en cours	3	3	354	354
<b>TOTAL</b>	<b>70 402</b>	<b>68 943</b>	<b>67 494</b>	<b>101 100</b>

(1) Sur la base des expertises en date de décembre 2014.

(2) Correspond à la valeur du fonds de commerce de l'hôtel Holiday Inn Paris Saint-Germain-des-Prés pour 14 M€.

### NOTE 4 - IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION DE FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS

Valeurs nettes	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
<b>Immobilisations corporelles</b>	70	113	201
<b>TOTAL</b>	<b>70</b>	<b>113</b>	<b>201</b>

### NOTE 5 - AUTRES ACTIFS NON COURANTS

Valeurs nettes	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Titres mis en équivalence	-	1 623	1 447
<b>Valeurs mobilières disponibles à la vente <sup>(1)</sup></b>	<b>885</b>	<b>18 514</b>	<b>88 375</b>
Dont titres cotés	885	3 248	67 247
Instrument de taux d'intérêt	660	1 554	453
Impôts différés actif	1 786	2 019	2 262
Avances financières auprès de sociétés mises en équivalence	-	7 048	6 778

NOTE 6 - ÉVOLUTION DES CRÉANCES D'EXPLOITATION						
	31/12/2012	31/12/2013	Dotations	Apports	Reprises	31/12/2014
Créances clients	8 212	8 508	-	-	-	8 768
Créances douteuses nettes	-	1	-	-	1	-
Créances douteuses	6	2	-	-	2	-
Provisions	6	1	-	-	1	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>8 212</b>	<b>8 509</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 768</b>

Les créances d'exploitation correspondent pour 7 668 K€ aux étalements de franchise de loyer dont l'échéance est à plus d'un an.

NOTE 7 - ÉVOLUTION DES CRÉANCES DIVERSES			
	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
Créances diverses			
État (IS - TVA)	2 735	886	613
Avances et acomptes	12	1	-
Charges constatées d'avance	429	511	1 680
Autres créances diverses	857	574	609
Fonds de roulement	21	21	21
Contrat de liquidité	-	-	-
Acomptes versés sur opérations d'immeubles de placement	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 054</b>	<b>1 994</b>	<b>2 923</b>

Toutes les créances diverses ont une échéance inférieure à 1 an.

NOTE 8 - ÉCHÉANCES DES DETTES FINANCIÈRES					
Dettes financières	Valeurs nettes	À - 3 mois	3 mois à 1 an	1 à 5 ans	À +5 ans
À terme	496 291	11 972	58 963	361 832	63 525
À vue	737	686	51	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>497 028</b>	<b>12 658</b>	<b>59 014</b>	<b>361 832</b>	<b>63 525</b>

NOTE 9 - DETTES DIVERSES NON COURANTES			
	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
Impôts différés passif	2 135	7	-
Autres dettes (part à plus d'un an)	3 997	4 005	4 398
Dépôts de garantie	3 997	4 005	4 398
Dettes fiscales (IS - exit taxe)	-	-	-
Dettes fiscales et sociales	-	-	-
Divers	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>6 132</b>	<b>4 012</b>	<b>4 398</b>

NOTE 10 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES						
	31/12/2012	31/12/2013	Dotations	Reprises		31/12/2014
				Utilisées	Non utilisées	
Provisions pour indemnités de départ à la retraite	510	921	180	-	-	1 101
Provisions pour risques et charges	721	1 381	-	797	283	301
Fiscalité différée	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 231</b>	<b>2 302</b>	<b>180</b>	<b>797</b>	<b>283</b>	<b>1 402</b>

Les provisions pour risques et charges comprennent notamment des provisions pour litiges relatives à des contentieux locatifs.

NOTE 11 - DETTES DIVERSES COURANTES			
	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
Dettes fiscales (IS- autres impôts)	185	97	110
Dépôts de garantie	-	-	1 234
Subventions	-	-	-
Dettes fiscales et sociales	1 430	1 393	1 049
Comptes de régularisation (dont loyers facturés d'avance)	500	238	35
Autres dettes	12 955	6 796	4 057
<b>TOTAL</b>	<b>15 070</b>	<b>8 524</b>	<b>6 485</b>

**NOTE 12 - ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES**

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
Composition des capitaux propres			
<b>Capital</b>	<b>383 920</b>	<b>383 920</b>	<b>383 920</b>
Primes liées au capital social	-	-	-
<b>Réserves consolidées part Groupe</b>	<b>31 747</b>	<b>20 899</b>	<b>17 107</b>
Réserves recyclables	4 457	173	-3 050
Actions propres	-5 198	-5 579	-6 738
Autres réserves consolidées	32 488	26 305	26 895
Autres instruments de capitaux propres	-	-	-
Intérêts minoritaires	-	-	-
<b>Résultat de la période</b>	<b>16 341</b>	<b>22 843</b>	<b>30 654</b>
Part du Groupe	16 341	22 843	30 654
Part des minoritaires	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>432 007</b>	<b>427 662</b>	<b>431 681</b>

**NOTE 13 - ÉCHÉANCES DES SWAPS ET DES CAPS (ENCOURS NOTIONNEL)**

	Total	À - 3 mois	3 mois à 1 an	1 à 5 ans	À +5 ans
Contrats d'échange de taux d'intérêt (Swaps)	110 000	-	-	110 000	-
Contrats de garantie de taux plafond (Caps)	600 000	-	75 000	475 000	50 000
<b>TOTAL</b>	<b>710 000</b>	<b>-</b>	<b>75 000</b>	<b>585 000</b>	<b>50 000</b>

**NOTE 14 - HORS BILAN**

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
<b>Engagements donnés</b>			
Engagements d'acquisition d'immeuble de placement	-	-	-
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit <sup>(1)</sup>	-	-	39 577
<b>Engagements reçus</b>	<b>71 000</b>	<b>59 000</b>	<b>82 170</b>
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	71 000	59 000	82 170
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit	-	-	-
<b>Engagements sur contrats d'instruments financiers à terme</b>	<b>600 000</b>	<b>590 000</b>	<b>710 000</b>
Contrats d'échange de taux d'intérêts (Swaps)	65 000	110 000	110 000
Contrats de garantie de taux plafond (Caps)	535 000	480 000	600 000

(1) Hypothèque conventionnelle d'un immeuble en garantie d'un emprunt dont le capital restant dû s'établit à 39 577 K€ au 31 décembre 2014

**NOTE 15 - PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT**

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
<b>Produits</b>	<b>25 080</b>	<b>39 124</b>	<b>47 412</b>
<b>Revenus locatifs</b>	<b>22 248</b>	<b>30 110</b>	<b>36 550</b>
Loyers nets	18 484	26 466	33 121
Charges refacturées	2 282	3 273	3 417
Autres produits	1 482	371	12
<b>Reprises de provisions pour risques et charges</b>	<b>-</b>	<b>406</b>	<b>1 080</b>
<b>Reprises de dépréciation d'actifs</b>	<b>2 832</b>	<b>8 608</b>	<b>9 782</b>
<b>Charges</b>	<b>7 949</b>	<b>12 647</b>	<b>11 912</b>
<b>Charges sur immeubles de placement</b>	<b>7 949</b>	<b>12 647</b>	<b>11 912</b>
Dotations aux amortissements	4 576	6 972	7 204
Charges sur créances douteuses	-	-	-
Charges refacturables	2 282	3 273	3 417
Charges non refacturables	550	607	545
Autres charges	162	719	16
<b>Dotation de provision pour risques et charges</b>	<b>379</b>	<b>1 076</b>	<b>-</b>
<b>Dotation de dépréciation d'actifs</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>730</b>

<b>NOTE 16 - AUTRES PRODUITS ET CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION</b>			
	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>15 209</b>	<b>15 399</b>	<b>15 564</b>
Autres produits d'exploitation hôtelière	15 164	15 348	15 424
Autres produits d'exploitation	45	51	140
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>2 378</b>	<b>3 140</b>	<b>3 185</b>
Rémunérations et charges sociales	1 250	1 303	1 656
Attribution d'actions gratuites	53	293	-
Autres frais administratifs	704	777	808
Impôts, taxes et versements assimilés	155	214	325
Dotations aux amortissements sur immobilisations d'exploitation	18	20	54
Dotations aux provisions pour risques et charges	89	351	180
Autres charges d'exploitation	109	182	162
<b>Autres charges d'exploitation hôtelière</b>	<b>10 785</b>	<b>11 148</b>	<b>11 311</b>
Achat de marchandises et matières premières	456	461	499
Autres achats et charges externes	3 911	4 151	4 244
Impôts, taxes et versement assimilés	343	286	319
Rémunérations et charges sociales	3 065	3 079	2 924
Dotations aux amortissements sur immobilisations	1 892	1 947	1 970
Autres charges	1 118	1 224	1 355

<b>NOTE 17 - COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>			
	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
<b>Produits financiers</b>	<b>1 609</b>	<b>1 790</b>	<b>559</b>
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	1 609	1 790	559
Intérêts et produits sur instruments financiers (Caps)	-	-	-
<b>Charges financières</b>	<b>5 209</b>	<b>7 145</b>	<b>9 673</b>
Intérêts et charges assimilées	5 209	7 145	9 673
Intérêts et charges sur instruments financiers (Caps)	-	-	-
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres	-	-	-
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>	<b>- 3 600</b>	<b>- 5 355</b>	<b>- 9 114</b>

<b>NOTE 18 - DIVIDENDES ET PRODUITS NETS SUR TITRES NON CONSOLIDÉS</b>			
	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
<b>Dividendes</b>	<b>3 124</b>	<b>3 188</b>	<b>-</b>
Produits nets sur cession de valeurs mobilières détenues à des fins de transaction	-	-	-
Produits nets sur cession de valeurs mobilières disponibles à la vente	7	- 2 573	56
Produits nets sur cession de T.I.A.P. Et V.M.P.	-	-	-

<b>NOTE 19 - VARIATION DE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS</b>			
	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
<b>Variation comptabilisée par le compte de résultat</b>			
Valeurs mobilières de placement et T.I.A.P.	-	-	-
Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction	-	-	-
Valeurs mobilières disponibles à la vente (cession effective)	-	-	-
Instruments de taux d'intérêt	-	-	-
Part inefficace des instruments de couverture	- 2 334	59	- 3 380
<b>Variation comptabilisée par les capitaux propres</b>			
Valeurs mobilières disponibles à la vente	9 100	- 9 069	- 31
Instruments de taux d'intérêt	-	-	-
Part efficace des instruments de couverture	-	1 009	- 2 789

**NOTE 20 - FISCALITÉ AU TITRE DE L'EXERCICE EN COURS**

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
Résultat fiscal taxable droit commun de FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS	- 568	- 536	- 6
Résultat fiscal exonéré de FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS	15 105	15 284	18 104
Résultat fiscal taxable droit commun des filiales hôtelières consolidées	987	1 923	1 075
Impôts sur les sociétés de la Société mère	-	237	-
Impôts sur les sociétés des filiales hôtelières consolidées	361	398	354
Autres variations d'impôts différés <sup>(1)</sup>	310	243	143

**DÉTAIL DES ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS**

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
<b>Impôts différés actifs</b>	<b>2 262</b>	<b>2 019</b>	<b>1 786</b>
Dont déficit reportable GEI	2 262	2 019	1 786
Dont déficit reportable HRD	-	-	-
<b>Impôts différés passifs</b>	<b>2 135</b>	<b>7</b>	<b>-</b>
Dont impact résultat	-	-	-
Dont impact capitaux propres			
• Plus-value en sursis d'imposition sur titres disponibles à la vente	2 135	7	-

(1) Principalement liées à la variation d'IDA de GEI dont le résultat fiscal est nul, compte tenu de ses reports déficitaires.

**NOTE 21 - RÉMUNÉRATIONS**

L'effectif consolidé de la Société et de ses filiales hôtelières au 31 décembre 2014 est de 75 personnes, y compris 2 dirigeants mandataires sociaux, dont 67 personnes pour l'activité hôtelière.

Les rémunérations et charges sociales s'élèvent 4 580 K€ au 31 décembre 2014, dont 2 924 K€ pour l'activité hôtelière.

La rémunération brute des dirigeants mandataires sociaux et membres du Conseil d'Administration s'est élevée à 561 K€ (y compris jetons de présence) au 31 décembre 2014.

Les dirigeants mandataires sociaux ne bénéficient pas d'éléments de rémunération, d'indemnités ou d'avantages dus, ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation, ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci à l'exception des primes de retraite correspondant à 1 an de salaire pour 10 ans d'ancienneté et proportionnelle à l'ancienneté en deçà. Ce dispositif concerne également tous les salariés.

Les honoraires des Commissaires aux Comptes se sont élevés à 106 K€ HT au 31 décembre 2014.

**RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS SELON LES CINQ CATÉGORIES ÉNONCÉES PAR LA NORME IAS 24.17**

	31/12/2013	31/12/2014
<b>Dirigeants</b>		
Avantages à court terme	586	598
Avantages postérieurs à l'emploi	31	20
Avantages à long terme	-	-
Paiement fondé sur les actions		
• Nombre d'actions de performance	11 700	-
• Valorisation des actions	213	-
Avantages en nature		
Indemnités de rupture de contrat de travail	-	-
<b>TOTAL (hors nombre d'actions)</b>	<b>830</b>	<b>618</b>
<b>Mandataires sociaux non dirigeants</b>		
Jetons de présence	111	125

**NOTE 22 - INFORMATION SECTORIELLE**

Revenus et charges sectoriels	31/12/2013				31/12/2014			
	TOTAL	Immeubles de placement	Activités hôtelières	Autres activités	TOTAL	Immeubles de placement	Activités hôtelières	Autres activités
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>54 523</b>	<b>39 124</b>	<b>15 399</b>	<b>-</b>	<b>62 976</b>	<b>47 412</b>	<b>15 564</b>	<b>-</b>
Loyers nets/Production vendue (services)	41 814	26 466	15 348	-	48 545	33 121	15 424	-
Charges refacturées	3 273	3 273	-	-	3 417	3 417	-	-
Autres produits	422	371	51	-	152	12	140	-
Reprises de dépréciations sur actifs	8 608	8 608	-	-	9 782	9 782	-	-
Reprises de provisions pour risques et charges	406	406	-	-	1 080	1 080	-	-
Reprises dépréciation clients	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>23 509</b>	<b>12 647</b>	<b>10 862</b>	<b>-</b>	<b>22 786</b>	<b>11 912</b>	<b>10 874</b>	<b>-</b>
Dotations aux amortissements et provisions	8 919	6 972	1 947	-	9 174	7 204	1 970	-
Dotations aux provisions pour créances douteuses	-	-	-	-	-	-	-	-
Dotations aux dépréciations sur actifs	-	-	-	-	730	730	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	1 076	1 076	-	-	-	-	-	-
Charges refacturables	3 273	3 273	-	-	3 417	3 417	-	-
Charges non refacturées/Achat de marchandises	5 219	607	4 612	-	5 288	545	4 743	-
Salaires et traitements	2 067	-	2 067	-	1 922	-	1 922	-
Charges sociales	1 012	-	1 012	-	1 002	-	1 002	-
Autres charges	1 943	719	1 224	-	1 253	16	1 237	-
Produits de cession d'immeubles de placement	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Dividendes</b>	<b>3 188</b>			<b>3 188</b>	<b>-</b>			<b>-</b>
<b>Produits nets sur titres non consolidés</b>	<b>- 2 573</b>			<b>- 2 573</b>	<b>56</b>			<b>56</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b> (avant frais financiers et charges générales d'exploitation)	<b>31 629</b>	<b>26 477</b>	<b>4 537</b>	<b>615</b>	<b>40 246</b>	<b>35 500</b>	<b>4 690</b>	<b>56</b>
<b>Actifs et passifs sectoriels</b>		<b>TOTAL 31/12/2013</b>				<b>TOTAL 31/12/2014</b>		
<b>Actifs sectoriels</b>		<b>709 202</b>				<b>921 509</b>		
Immeubles de placement		621 631				852 929		
Activités hôtelières		69 057				67 695		
Autres activités		18 514				885		
<b>Passifs sectoriels</b>		<b>346 401</b>				<b>497 028</b>		
Dettes financières à plus d'1 an		232 789				425 359		
Dettes financières à moins d'1 an		113 612				71 669		

**NOTE 23 - TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE**

La FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS ne possède pas de titres mis en équivalence au 31 décembre 2014.

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence comptabilisée pour 407 K€ au 31 décembre 2014 correspond à la quote-part de résultat de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY, mise en équivalence jusqu'au 30 juin 2014 et intégrée globalement depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2014, à la suite de l'acquisition de la totalité des autres parts du capital (67,5%).



# Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS, tel qu'adoptés dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

## II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Le patrimoine locatif fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Nous nous sommes assurés que le niveau des dépréciations constituées était suffisant sur la base des principes comptables de votre Société décrits dans la note 4-A (*§ évaluation des actifs et § dépréciations*) de l'annexe, au regard de ces expertises externes.

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

## III - Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Courbevoie et Paris, le 23 février 2015

**Les Commissaires aux Comptes**

**MAZARS**  
Odile COULAUD

**SAINT-HONORÉ SEREG**  
Denis VAN STRIEN

41/43, rue Saint-Dominique - Paris 7<sup>e</sup>





# Résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 12 mai 2015

## RÉSOLUTIONS SOUMISES AUX CONDITIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES

### Première résolution

*Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2014*

Après communication et lecture des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes, l'Assemblée Générale approuve les comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2014, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution

*Affectation du résultat et paiement du dividende*

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter le résultat net de l'exercice écoulé qui s'élève à 27 469 103 € de la manière suivante :

• Bénéfice net de l'exercice	27 469 103 €
• Report à nouveau	4 628 696 €
<b>Total à répartir</b>	<b>32 097 799 €</b>
• Dividende distribué	25 594 655 €
• Dotation à la réserve légale	1 373 455 €
• Report à nouveau	5 129 689 €

Cette répartition correspond à un dividende de 1,00€ par action, pour les 25 594 655 actions composant le capital social. Ce dividende par action se décomposera entre 0,75 € issu du résultat SIIC et 0,25 € issu du résultat de droit commun.

Le dividende sera mis en paiement à compter du 14 mai 2015 par détachement du coupon le 12 mai 2015. La part de dividende afférente aux actions détenues par la Société pour son propre compte sera ajoutée au report à nouveau de l'exercice tel qu'établi ci-dessus.

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

	2011	2012	2013
Distribution totale	0,60 €	0,75 €	0,90 €

### Troisième résolution

*Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2014*

Après communication et lecture des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes, l'Assemblée Générale approuve les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2014, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Quatrième résolution

*Quitus aux Administrateurs et aux Commissaires aux Comptes*

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve aux membres du Conseil d'Administration de leur gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2014. L'Assemblée Générale donne également quitus de leur mandat aux Commissaires aux Comptes au titre de l'exercice clos.

### Cinquième résolution

*Approbation de la cession à FONCIÈRE DE PARIS SIIC de 131 917 OSRA 2010*

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial établi par les Commissaires aux Comptes, en exécution des articles L225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve la cession de 131 917 OSRA 2010 à FONCIÈRE DE PARIS SIIC, pour un montant de 15,3 M€ correspondant au montant nominal des titres, augmenté des intérêts courus et de la réserve indisponible affectée aux porteurs des parts.

---

### Sixième résolution

---

*Approbation de l'acquisition auprès de FONCIÈRE DE PARIS SIIC de 32,5 % du capital de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY*

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial établi par les Commissaires aux Comptes, en exécution des articles L225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve l'acquisition de 32,5 % du capital de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY auprès de FONCIÈRE DE PARIS SIIC pour 9,1 M€ et le remboursement de son compte-courant d'associé pour 7,5 M€. Cette opération réalisée en juillet 2014 sur la base de la dernière valeur d'expertise établie par deux experts immobiliers (89,4 M€) avait été soumise à l'avis d'équité d'un expert indépendant.

---

### Septième résolution

---

*Approbation de l'acquisition auprès de PHRV de 35 % du capital de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY*

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial établi par les Commissaires aux Comptes, en exécution des articles L225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve l'acquisition de 35 % du capital de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY auprès de PHRV pour 9,7 M€ et le remboursement de son compte-courant d'associé pour 8,1 M€. Cette opération réalisée en juillet 2014 sur la base de la dernière valeur d'expertise établie par deux experts immobiliers (89,4 M€) avait été soumise à l'avis d'équité d'un expert indépendant.

---

### Huitième résolution

---

*Approbation du renouvellement du mandat de Commissaire aux Comptes titulaire du cabinet SAINT-HONORÉ SEREG*

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide de renouveler pour une durée de six exercices le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire du cabinet SAINT-HONORÉ SEREG, domicilié 140, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris, RCS Paris 322 452 061.

---

### Neuvième résolution

---

*Approbation du renouvellement du mandat de Commissaire aux Comptes suppléant de Monsieur Philippe GAUTIER*

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide de renouveler pour une durée de six exercices le mandat de Commissaire aux Comptes suppléant de Monsieur Philippe GAUTIER, né le 26 novembre 1954 à Lyon (69), de nationalité française, domicilié 306, Bureaux de la Colline 92210 Saint-Cloud.

## RÉSOLUTIONS SOUMISES AUX CONDITIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES

---

### Dixième résolution

---

*Approbation de la fusion-absorption de la Société par la société FONCIÈRE DE PARIS SIIC*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance :

- du rapport du Conseil d'Administration,
  - du projet de Traité de fusion, en date à Paris du 5 mars 2015, conclu entre la société FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), société anonyme au capital de 383 919 825 € ayant son siège social 209, rue de l'Université, 75007 Paris et identifiée sous le numéro 389 857 707 RCS Paris (ci-après la « Société ») et la société FONCIÈRE DE PARIS SIIC, société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 99 386 355 € ayant son siège social 43, rue Saint-Dominique, 75007 Paris et identifiée sous le numéro 331 250 472 RCS Paris (ci-après « FONCIÈRE DE PARIS SIIC »), aux termes duquel la Société fait apport à titre de fusion à la société FONCIÈRE DE PARIS SIIC de l'ensemble de ses biens, actifs et passifs, avec effet rétroactif comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2015, tels qu'ils sont décrits dans le projet de Traité de fusion (ci-après le « projet de Traité de fusion »),
  - des rapports établis par Messieurs Didier KLING et Dominique LEDOUBLE, désignés aux fonctions de Commissaires à la fusion par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 24 novembre 2014,
1. Approuve le projet de Traité de fusion dans toutes ses dispositions et décide, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues par le projet de Traité de fusion, la fusion par voie d'absorption de la Société par la société FONCIÈRE DE PARIS SIIC,
  2. Approuve la transmission universelle du patrimoine de la Société, ainsi que l'évaluation qui en a été faite, la valeur nette du patrimoine transmis ressortant à 493 811 360,33 €,

3. Approuve la rémunération de cette opération, telle que prévue par le projet de Traité de fusion, et notamment le rapport d'échange de trois (3) actions de la société FONCIÈRE DE PARIS SIIC pour dix-sept (17) actions de la Société, étant précisé qu'en cas d'existence de rompus, les actionnaires de la Société ne possédant pas un nombre d'actions suffisant pour exercer la totalité de leurs droits devront faire leur affaire personnelle de la vente ou de l'achat du nombre de titres nécessaires à cet effet. Toutefois, il sera proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires de la société FONCIÈRE DE PARIS SIIC, sous réserve qu'elle approuve la fusion, de décider en tant que de besoin que, pour les actionnaires de la Société qui, à la date de la réalisation définitive de la fusion, ne seraient pas propriétaires du nombre d'actions de la Société nécessaires pour obtenir un nombre entier d'actions FONCIÈRE DE PARIS SIIC, les actions FONCIÈRE DE PARIS SIIC non attribuées correspondant aux droits formant rompus seront cédées sur le marché et que les fonds ainsi obtenus seront répartis entre les titulaires de droits formant rompus en proportion de leurs droits,
4. Décide que, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues par le projet de Traité de fusion, la réalisation définitive de la fusion interviendra le 12 mai 2015 à 23h59, date à laquelle l'ensemble des actifs et passifs de la Société seront transmis à FONCIÈRE DE PARIS SIIC, avec effet rétroactif comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

---

### Onzième résolution

---

#### *Dissolution sans liquidation de la Société*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du projet de Traité de fusion et du rapport du Conseil d'Administration, décide que, par le seul fait et à compter de la réalisation définitive de la fusion-absorption de la Société par la société FONCIÈRE DE PARIS SIIC, la Société se trouvera dissoute de plein droit. L'Assemblée Générale décide en conséquence qu'il ne sera procédé à aucune opération de liquidation de la Société étant donné que la totalité des actifs et du passif de la Société sera transmise à la société FONCIÈRE DE PARIS SIIC.

---

### Douzième résolution

---

#### *Pouvoirs pour formalités*

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire original ou d'une copie des présentes pour procéder aux formalités nécessaires.



138 bis rue de Grenelle - Paris 7<sup>e</sup> ▲



45 / 47, rue Saint-Dominique - Paris 7<sup>e</sup> ▼



# Rapport social et environnemental

## Les enjeux du développement durable dans le secteur immobilier

Le secteur immobilier représente une part importante des consommations d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre et de production des déchets, avec une croissance anticipée sur les prochaines années.

La gestion environnementale du bâtiment est aujourd'hui, unanimement reconnue comme un enjeu fort du secteur. Les thèmes de l'énergie et du développement durable ont notamment été débattus initialement dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, qui a imposé en matière de constructions neuves, la détermination d'un seuil de consommation d'énergie primaire à 50 KWh/m<sup>2</sup> annuels en moyenne après 2012, et pour le parc existant, un objectif de réduction de la consommation de 38% d'ici à 2020, objectif consacré par la loi Grenelle I du 3 août 2009. La réglementation thermique et le Diagnostic de Performance Energétique ont notamment été les mesures mises en place pour réduire les impacts environnementaux du secteur immobilier, aux termes du Grenelle de l'Environnement.

La loi n°2010-788 dite "Grenelle II" en date du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, a consolidé les objectifs posés aux termes de la loi Grenelle I, et organise notamment la réglementation thermique et l'objectif pour 2012 (la Réglementation Thermique 2012) : le décret n°2010 - 1269 du 26 octobre 2010 et l'arrêté du même jour fixent un plafond de consommation de 50 KWh/m<sup>2</sup>/an pour les constructions neuves. Ce seuil de consommation est modulé en fonction de trois coefficients (zone géographique, altitude et nature de l'occupation).

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

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

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

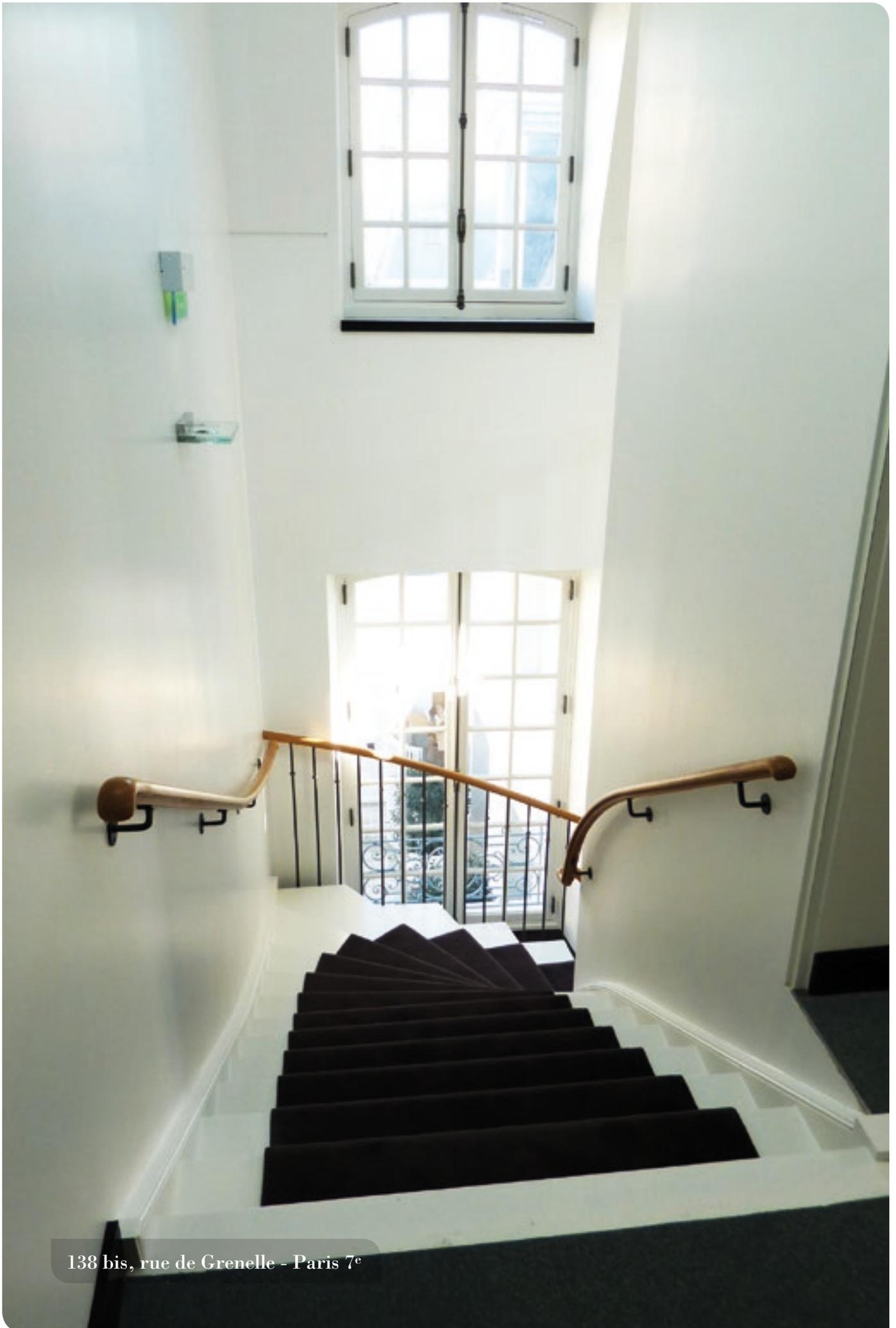
En outre, d'autres problématiques environnementales doivent être prises en compte : la réduction des consommations d'eau, la biodiversité, la consommation des sols, le choix de matériaux propres, le transport, la gestion des déchets, la lutte contre le bruit, le respect de standards de plus en plus exigeants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

## Les engagements de la Société dans sa démarche développement durable

La Société a porté une attention toute particulière à la qualité des constructions et rénovations qu'elle a réalisées, en se fondant notamment sur les meilleurs standards actuels et en intégrant les enjeux du développement durable. La Société conduit sa politique de développement durable avec les objectifs suivants :

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

La Société, qui détient un patrimoine d'immeubles entièrement neufs ou rénovés en quasi-totalité, sera particulièrement attentive à leur entretien et au respect par les utilisateurs des réglementations qui leur sont applicables. Les autres immeubles font l'objet de travaux de maintenance et d'amélioration réguliers pour les amener aux meilleurs niveaux de performance actuels.



138 bis, rue de Grenelle - Paris 7<sup>e</sup>

## Informations sociales

NATURE INFORMATION GRENELLE 2	INFORMATIONS QUANTITATIVES ET/OU QUALITATIVES
<b>Emploi</b>	
Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	<p>L'effectif salarié du Groupe est de 73 personnes à la clôture de l'exercice, dont 6 personnes dans la Société mère (y compris 2 dirigeants) et 67 personnes dans les deux sociétés hôtelières. La répartition de cet effectif est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• par sexe : 47 femmes et 26 hommes ;</li> <li>• par âge : 49 personnes ont moins de 40 ans et 24 personnes ont plus de 40 ans ;</li> </ul> <p>Par zone géographique : 6 personnes travaillent dans le 7<sup>e</sup> arrondissement de Paris et 67 personnes travaillent dans le 6<sup>e</sup> arrondissement de Paris.</p>
Embauches et licenciements	<p>La Société n'a procédé à aucune embauche ni à aucun licenciement au cours de l'exercice.</p> <p>Les filiales hôtelières ont procédé à 39 embauches et à 3 licenciements en 2014.</p>
Rémunérations et leur évolution	<p>La masse salariale du Groupe s'est élevée à 3 578 K€ (dont 1 922 K€ pour l'activité hôtelière), contre 3 370 K€ en 2013 (dont 2 067 K€ pour l'activité hôtelière).</p>
<b>Organisation du travail</b>	
Organisation du temps de travail	<p>L'organisation du temps de travail s'inscrit dans le cadre légal de la convention collective nationale de l'immobilier pour la Société mère, soit une durée hebdomadaire de 35 h.</p> <p>L'organisation du temps de travail s'inscrit dans le cadre légal de la convention collective nationale des HCR pour les filiales hôtelières, soit sur une durée hebdomadaire de 35 h ou une durée de 39 h qui est alors compensée par une semaine supplémentaire de congés payés et des heures majorées.</p>
Absentéisme	<p>En 2014, la Société n'a pas été confrontée à un problème d'absentéisme.</p> <p>L'absentéisme dans les filiales hôtelières a représenté 233 jours.</p>
<b>Relations sociales</b>	
Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci.	<p>Le Groupe ne dispose pas d'institutions représentatives du personnel.</p> <p>Les salariés de la Société dialoguent directement avec le Directeur Général.</p> <p>Un Directeur d'Exploitation présent dans chaque hôtel assure le dialogue social direct avec les salariés de son hôtel. Le Directeur d'Exploitation informe les salariés, les consulte et conduit la négociation au niveau de chaque hôtel.</p>
Bilan des accords collectifs	<p>La Société a mis en place un accord de participation et un accord d'intéressement ratifiés avec une majorité des deux tiers des salariés, dont les sommes sont investies dans le cadre d'un plan d'épargne entreprise (PEE) mis en place sur décision du chef d'entreprise. La Société a également mis en place un régime de retraite supplémentaire à cotisations définies.</p>
<b>Santé et sécurité</b>	
Conditions de santé et de sécurité au travail	<p>Le Groupe respecte les dispositions du Code du travail applicables aux immeubles de bureaux pour les salariés de la Société mère et les dispositions applicables à l'hôtellerie-restauration pour les salariés des filiales hôtelières. Les salariés du Groupe exercent leur activité dans de très bonnes conditions de santé et de sécurité au travail.</p> <p>La Société est installée depuis fin 2009 dans l'immeuble de bureaux du 41-43, rue Saint-Dominique à Paris 7<sup>e</sup>, qui bénéficie du meilleur niveau de confort des espaces de travail après avoir été entièrement restructuré.</p> <p>L'hôtel Holiday Inn de la rue Danton a été ouvert en 2008 après reconstruction à neuf de l'immeuble (transformation de bureaux en hôtel).</p> <p>L'hôtel Holiday Inn de la rue de Vaugirard a fait l'objet de travaux de rénovation achevés en 2010.</p>
Bilan accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé - sécurité au travail	<p>Le Groupe n'a signé aucun accord avec des organisations syndicales ou des représentants du personnel en matière de santé ou de sécurité au travail.</p>
Accidents du travail, fréquence et gravité, ainsi que les maladies professionnelles	<p>Le nombre d'accidents du travail constaté au niveau du Groupe est quasi-nul. Ainsi, le taux de fréquence ou le taux de gravité des accidents du travail sont non-significatifs.</p> <p>Un cas de maladie professionnelle a été constaté au niveau du Groupe.</p>
<b>Formation</b>	

## Informations sociales (suite)

NATURE INFORMATION GRENELLE 2	INFORMATIONS QUANTITATIVES ET/OU QUALITATIVES
Politiques mises en œuvre en matière de formation	Les actions de formation professionnelle sont progressivement définies au fur et à mesure de la croissance de l'effectif global et des besoins en matière de qualifications et de compétences.
Le nombre total d'heures de formation	Une salariée de la Société mère a bénéficié d'une formation de 80 heures sur l'exercice 2014. Le nombre total d'heures de formation s'est élevé à 806 heures dans les sociétés hôtelières du Groupe en 2014.
<b>Égalité de traitement</b>	
Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	L'effectif du Groupe présente une répartition équilibrée avec 47 femmes et 26 hommes. Le groupe est particulièrement attentif au respect de l'égalité de traitement entre hommes et femmes. Le Conseil d'Administration de la Société délibère annuellement sur ce point et le Directeur Général veille au respect de cette égalité de traitement par le Groupe.
Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	Compte tenu de son effectif, la Société n'est pas soumise à une obligation d'emploi de personnel handicapé. Cependant, elle profite de chaque rénovation ou départ de locataire pour faciliter l'accès des bâtiments à tout type de handicap. Le Groupe a recours à des fournisseurs spécialisés dans l'emploi de travailleurs handicapés (par exemple ateliers protégés) pour certains de ses approvisionnements (fournitures, papeterie...).
Politique de lutte contre les discriminations	Le Groupe n'a pas adopté de charte ou de code éthique, mais il est attentif à ne pas se trouver en situation d'être impliqué dans des pratiques discriminantes.
<b>Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives :</b>	
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	Le Groupe respecte la liberté d'association et le droit de négociation collective.
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	Le Groupe est attentif à écarter toute pratique qui donnerait lieu à une éventuelle discrimination en matière d'emploi et de profession.
À l'élimination du travail forcé ou obligatoire	Non applicable.
À l'abolition effective du travail des enfants	Non applicable.

Signature en janvier 2015 de la convention entre FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS et le musée Rodin pour le mécénat sur la restauration des boiseries ▼



## Informations environnementales

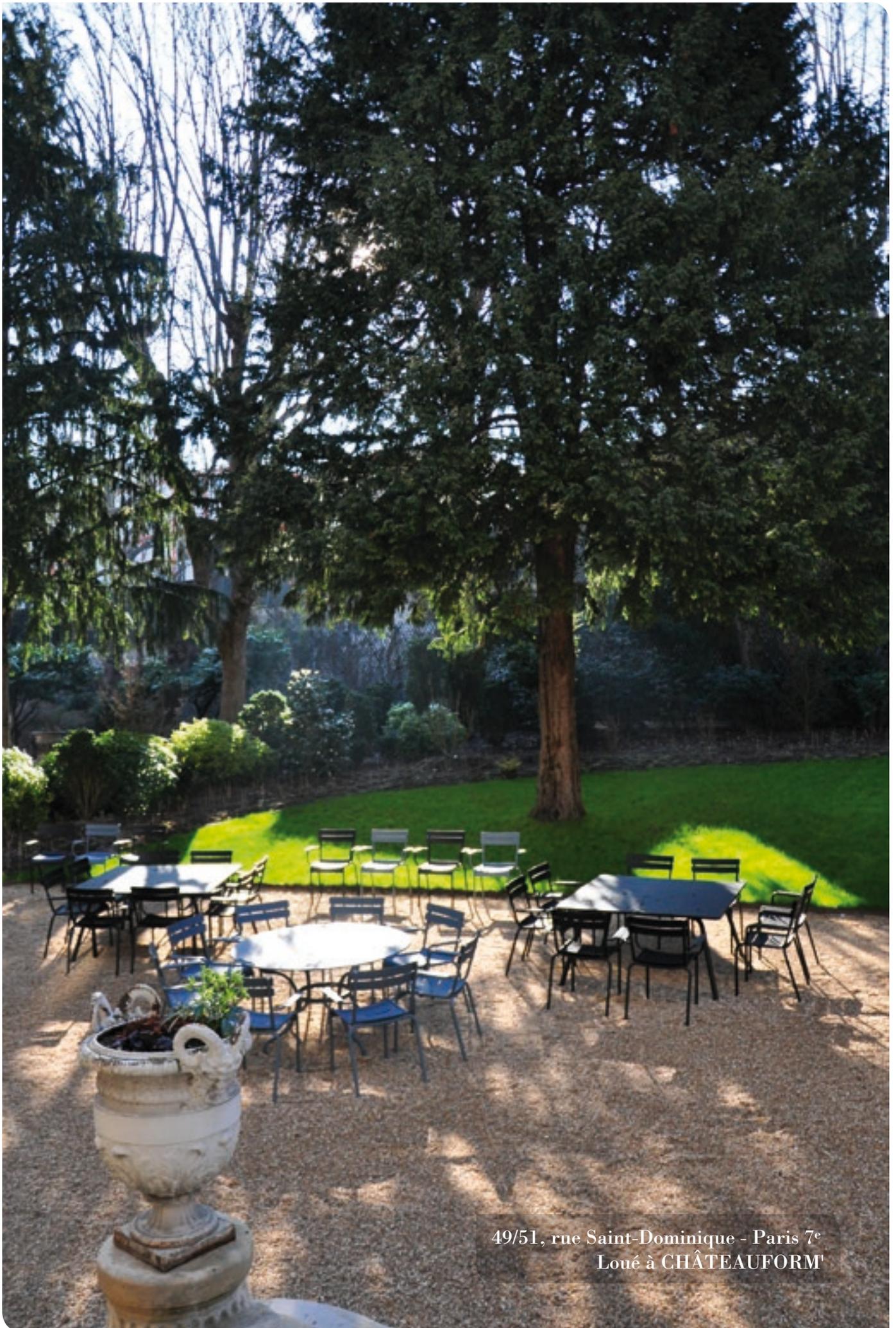
NATURE INFORMATION GRENELLE 2	INFORMATIONS QUANTITATIVES ET/OU QUALITATIVES
<b>Politique générale en matière environnementale</b>	
<p>Organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation et de certification</p>	<p>La Société qui a rénové l'ensemble de son patrimoine dans les dernières années a visé les labels de performance énergétique en réhabilitation.</p> <p>Afin de mettre la performance énergétique au cœur de la réflexion pour ses projets de rénovation, le groupe a mené en 2014 des audits de performances énergétiques, permettant de définir les améliorations possibles et d'ajuster le programme de travaux.</p> <p>L'opération du 45-51, rue Saint-Dominique a obtenu début 2013 la certification «NF Bâtiments Tertiaires associée au Label HPE».</p> <p>Une démarche visant l'obtention de Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) est en cours sur la rénovation du 45-51, rue Saint-Dominique. Le dossier est en cours d'instruction par l'administration.</p>
<p>Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement</p>	<p>Les salariés des filiales hôtelières sont régulièrement sensibilisés aux bonnes pratiques à appliquer au quotidien permettant d'éviter les surconsommations et les gaspillages d'énergie, d'eau ou de fournitures, afin de participer à la protection de l'environnement : conserver les fournitures réutilisables (feuilles de papier recto-verso, stylos...), éteindre les éclairages, fermer les portes et les fenêtres, vérifier la température de consigne des appareils de chauffage et de climatisation, signaler les fuites sur les appareils sanitaires.</p>
<p>Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions</p>	<p>La Société reste particulièrement attentive au respect de toute réglementation.</p> <p>Chaque actif fait l'objet de diagnostics avant travaux (amiante, plomb ...).</p>
<p>Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement</p>	<p>La Société n'a constitué aucune provision, ni aucune garantie pour risques en matière d'environnement.</p>
<b>Pollution et gestion des déchets</b>	
<p>Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement</p>	<p>Lors de travaux, les sociétés ainsi que les maîtres d'œuvres travaillant pour la Société sont sensibilisés aux divers risques liés au chantier. Les documents contractuels, CCAP ou clauses générales communes aux entreprises, reprennent ces prérogatives.</p>
<p>Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets</p>	<p>Malgré des opérations lourdes de réhabilitation en milieu urbain dense, la Société a souhaité que chacun des chantiers soient traités avec des obligations en matière de «gestion douce» du chantier (tri des déchets, décantation des eaux ...).</p> <p>Les hôtels du Groupe ont été pourvus d'un compacteur de déchets qui permet de réduire significativement (environ 50%) le volume des déchets évacués, donc le nombre de conteneurs nécessaire à leur stockage. Par conséquent, la plus grande rapidité des opérations d'enlèvement effectuées par les camions de ramassage favorise la diminution de leurs nuisances en milieu urbain (bruit, gaz d'échappement, encombrement de la circulation).</p> <p>Dans les bureaux de la Société mère, une série d'actions a été menée en vue d'optimiser la gestion des déchets et favoriser le recyclage : recyclage des cartouches d'imprimantes et des fournitures des photocopieurs, recyclage des bouchons de bouteilles en plastique, recyclage des piles usagées dans des containers spécifiques extérieurs à l'entreprise, recyclage des Capsules de café et recyclage du matériel informatique obsolète. De même, le contrat d'entretien des locaux prévoit l'enlèvement, le traitement et la valorisation des déchets recyclables.</p>
<p>Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité</p>	<p>Dans ses rénovations et le traitement de ses immeubles, la Société est particulièrement attentive à l'isolation phonique pour le confort des utilisateurs, mais aussi vis-à-vis des transmissions au voisinage. Les rénovations se déroulant en milieu urbain, la Société impose aux entreprises des méthodes de travaux plus respectueuses du voisinage : sciage du béton à la place de la démolition par percussion.</p> <p>L'hôtel Holiday Inn de la rue Danton a fait l'objet d'aménagements très spécifiques pour préserver un environnement urbain historique, notamment avec l'installation d'un piège à sons de haute performance sur les appareils de chauffage, ventilation et climatisation.</p>

## Informations environnementales (suite)

NATURE INFORMATION GRENELLE 2	INFORMATIONS QUANTITATIVES ET/OU QUALITATIVES
<b>Utilisation durable des ressources</b>	
Consommation d'eau et approvisionnement en eau fonction des contraintes locales	<p>La Société prévoit dans chacune de ses réhabilitations immobilières des dispositifs permettant des économies et une meilleure gestion de l'eau : appareils sanitaires avec chasse d'eau double flux, récupération des eaux de pluie pour les toilettes.</p> <p>Les hôtels du Groupe ont été équipés de robinets à débit variable (eau froide/eau chaude) permettant la réduction d'environ 50 % du débit moyen. L'hôtel Holiday Inn de la rue Danton dispose également d'un double circuit sanitaire permettant le traitement et le recyclage des eaux grises des salles de bain qui sont ensuite réutilisées dans les toilettes.</p>
Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	<p>Dans les bureaux de la Société, l'entreprise de nettoyage s'engage à privilégier l'utilisation des produits professionnels certifiés, à trier les déchets pour recyclage, à former son personnel pour les économies d'eau et d'électricité. Une machine à laver le linge est sur place pour limiter la consommation de chiffons d'essuyage.</p> <p>En matière de fournitures, la Société privilégie les produits de la gamme CSR (Corporate Social Responsibility).</p> <p>Utilisation de papier et d'enveloppes recyclables dans les bureaux et recyclage systématique du papier fax dans les hôtels.</p> <p>Par ailleurs, une attention particulière est portée à la durabilité des matériaux employés en fonction de leur destination. Malgré des coûts maîtrisés, l'accent est mis dans les espaces communs.</p>
Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	<p>La Société conduit ses rénovations avec pour objectif de réaliser des immeubles économes en énergie, permettant de diminuer les niveaux de charges de ses locataires.</p> <p>Les sociétés hôtelières du Groupe ont souscrit l'offre « Équilibre + » d'EDF qui comprend une part importante d'énergie renouvelable dans l'énergie fournie et contribue au financement de la recherche dans ce domaine. Pour compenser le surcoût d'approvisionnement de cette offre d'électricité, chaque chambre d'hôtel est équipée d'un économiseur d'énergie permettant une extinction automatique des éclairages en l'absence des clients et d'une limitation de la température à 22°C. De plus, les hôtels sont équipés en majorité de LED pour leur éclairage et de détecteurs automatiques de présence avec temporisation dans les parties communes.</p>
Utilisation des sols	<p>Les projets de la Société étant principalement réalisés en milieu urbain, son activité n'entraîne pas une artificialisation des sols. Dès qu'elle en a la possibilité, la Société traite les emprises libres en jardin végétalisé.</p>
<b>Changement climatique</b>	
Rejets de gaz à effet de serre	<p>Le Groupe a mis en place une démarche visant à optimiser la performance énergétique et à réduire l'empreinte carbone des immeubles, en maîtrisant les consommations d'énergie (chauffage, climatisation, énergie, eau chaude, sanitaire, éclairage).</p> <p>Le groupe a mis en place une étude sur les DPE réalisés en 2011, afin d'identifier le niveau moyen de ses immeubles. Cette donnée permettra un suivi dans le temps de l'évolution du patrimoine.</p>
Adaptation aux conséquences du changement climatique	<p>La Société profite des travaux de rénovation qu'elle entreprend pour améliorer l'isolation du bâti (changement de fenêtres, isolation des murs extérieurs) afin de diminuer les consommations énergétiques et donc les émissions de gaz à effet de serre.</p>
<b>Protection de la biodiversité</b>	
Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	<p>La Société profite de ses rénovations pour améliorer l'ensemble des jardins présents dans ses immeubles, en associant aux vieux arbres des plantations récentes, favorisant ainsi un meilleur équilibre écologique, ainsi que la biodiversité.</p>

## Informations sociétales

NATURE INFORMATION GRENELLE 2	INFORMATIONS QUANTITATIVES ET/OU QUALITATIVES
<b>Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société</b>	
En matière d'emploi et de développement régional	Dans les marchés qu'il contracte avec ses fournisseurs, le Groupe encourage le recours à l'emploi local.
Sur les populations riveraines ou locales	La Société essaie de limiter l'impact territorial de ses activités sur les populations riveraines ou locales. Notamment, dans ses opérations de reconstruction ou de rénovation, l'intégration paysagère des immeubles est une problématique prise en compte par la Société dès les premières études du projet.
<b>Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la Société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines</b>	
Conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations	Contact principalement avec les riverains impactés par les travaux (boîte de dialogue à l'entrée des chantiers par exemple) et communication sur le projet.
Actions de partenariat ou de mécénat	Via la « Fondation Ville et Patrimoine » (fondation d'entreprise), la Société participe à plusieurs opérations de mécénat (édition ou réédition de livres sur le patrimoine architectural ou culturel, événements culturels, financement de travaux...). En 2014, la Fondation Ville et Patrimoine a participé au financement de la publication de la monographie du peintre Perronneau (1715-1783). Enfin, les hôtels du Groupe offrent une contribution financière à l'association des Enfants du Mékong.
<b>Sous-traitance et fournisseurs</b>	
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	Sensibilisations des entreprises de construction et sous-traitants à une politique d'achats responsables : conditionnements recyclables (palettes, etc.), produits issus du recyclage.
Importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	Les filiales hôtelières ont choisi de faire appel à des sous-traitants qui travaillent à l'amélioration de leur responsabilité sociale ou environnementale. Par exemple la société Elis, fournisseur de linge des sociétés hôtelières, a mis en place une politique et des actions pour le développement durable.
<b>Loyauté des pratiques</b>	
Actions engagées pour prévenir la corruption	Le Groupe estime ne pas être soumis à un risque de corruption.
Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	Dispositions prises en matière de construction et rénovation : <ul style="list-style-type: none"> <li>• améliorer le confort des utilisateurs, en matière de conditions qualitatives de travail, en matière d'acoustique, de luminosité, de conditions sanitaires et techniques.</li> <li>• garantir la qualité sanitaire et la sécurité des bâtiments en s'interdisant d'utiliser des matériaux et des produits nocifs pour la santé.</li> </ul> L'ensemble des rénovations de la Société a été mené avec pour objectif d'offrir à ses clients locataires les immeubles les plus performants et sécurisés pour leurs occupants.
<b>Autres actions engagées en faveur des Droits de l'Homme</b>	
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	Non applicable.



49/51, rue Saint-Dominique - Paris 7<sup>e</sup>  
Loué à CHATEAUFORM'



# Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant

## Sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion de l'exercice clos le 31/12/2014.

Aux Actionnaires,

En notre qualité de professionnel de l'expertise comptable désigné Organisme Tiers Indépendant, le Cabinet de Saint Front (Accréditation Cofrac Inspection, n°3-1055, liste des implantations et portée disponibles sous [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées de la société FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS présentées dans le rapport de gestion établi au titre de l'exercice clos le 31/12/2014, en application des dispositions de l'article L.225- 102- 1 du Code de Commerce.

### Responsabilité de la Société

Il appartient au Conseil d'Administration de la société FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225- 105- 1 du Code de Commerce.

### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, dont le Code de Déontologie de la profession inséré dans le décret du 30 mars 2012 relatif à l'exercice de l'activité d'expertise comptable. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité, qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer notre indépendance et la conformité de nos travaux avec les textes légaux et réglementaires applicables.

### Responsabilité de l'OTI

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

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

Nos travaux ont été effectués par une équipe de 4 personnes entre le 11/12/2014 et le 13/02/2015 pour une durée de 5,5 jours avec un audit sur site les 26 et 27 janvier 2015.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'Organisme Tiers Indépendant conduit sa mission et conformément à la norme professionnelle des experts comptables applicable aux attestations particulières.

## 1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons effectué les travaux suivants :

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

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



# Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant

(Suite)

## 2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

### Nature et étendue des travaux

Nous avons identifié les personnes responsables de la mise en place du processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle des informations visant à l'exhaustivité et à la cohérence des informations.

Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons mené un entretien pour vérifier la correcte application de ce processus et de ces procédures avec le Secrétaire Général Adjoint.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE, au regard des caractéristiques de la Société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Nous avons en particulier étudié :

- les informations sociales : effectifs, embauches et licenciements, absentéisme, nombre total d'heures de formation ;
- les informations environnementales : démarches d'évaluation et de certification, consommation d'énergie et mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique... ;
- les informations sociétales : prise en compte, dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants, de leur responsabilité sociale et environnementale, prise en compte, dans la politique d'achat, des enjeux sociaux et environnementaux.

Pour les Informations RSE que nous avons considérées les plus importantes :

- **Au niveau de l'entité**, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion.
- **Au niveau d'un échantillon représentatif**, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente 100% de l'effectif.

Pour les autres Informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la Société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel, nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages, ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

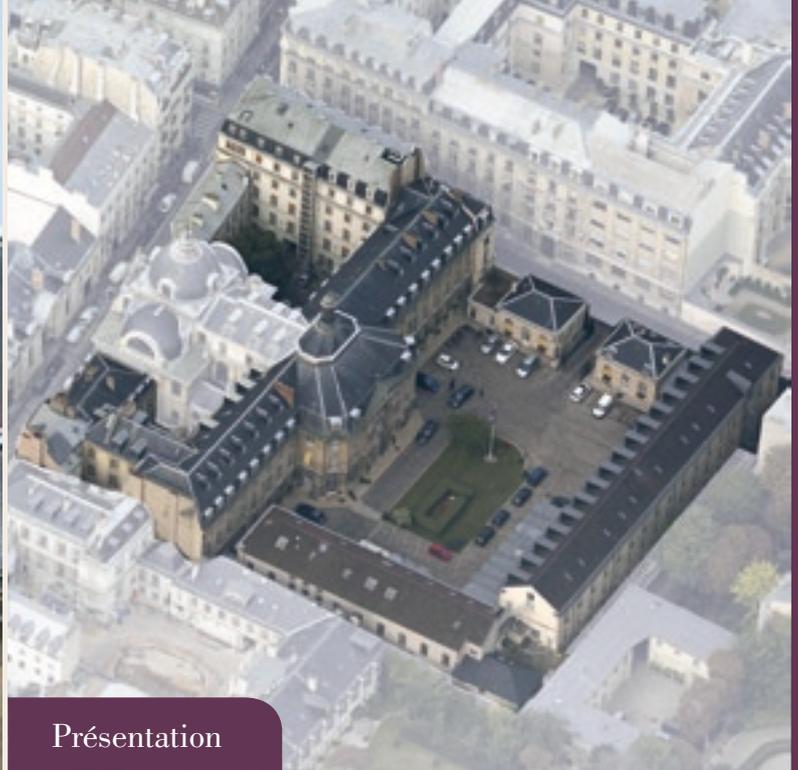
### Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère.

Toulouse, le 13 Février 2015  
L'Organisme Tiers Indépendant,  
**Cabinet de Saint Front**  
Jacques de Saint Front



NOS IMMEUBLES  
Ensemble Penthémont



## Présentation

### L'abbaye de Penthémont

Les murs de l'abbaye de Penthémont, transférée de Beauvais à la rue de Grenelle à Paris après une inondation qui dévasta le couvent, se souviennent peut-être d'une kyrielle de jeunes femmes d'excellentes familles, venues y vivre quelque temps. Comme Joséphine de BEAUHARNAIS, lors de sa séparation d'avec son premier époux Alexandre, ou bien la comtesse de Polastron, mariée à quinze ans, et jugée « trop jeune » par ses proches pour être autorisée à vivre avec son conjoint légitime.

En 1743, la nouvelle Abbesse, Marie-Catherine BÉTHISY de MÉZIÈRES, prend la décision de reconstruire entièrement le monastère, jugé trop vétuste et surtout trop exigu. Celle qui sera la dernière Abbesse du couvent fait appel à plusieurs architectes, dont François FRANQUE et Pierre CONTANT d'IVRY. Le projet du premier, fastueux, ne fut pas retenu, bien que ses plans aient été cités en exemple dans l'Encyclopédie. Et c'est le second qui met en œuvre les travaux, avec un nouveau corps de logis principal, implanté entre cour et jardin, et une église sur la rue, qui délimite deux cours principales de part et d'autre, mais sans cloître. En 1780, des travaux supplémentaires élèvent une aile, destinée à abriter de confortables appartements pour dames, eux-mêmes source importante de revenus pour l'abbaye.

Tout juste dix ans plus tard, pourtant, l'abbaye disparaît en pleine Révolution, et les bâtiments deviennent propriété nationale. Désormais, ils n'hébergeront plus que des militaires, de la Garde Nationale, au service des pensions du Ministère de la Guerre, et enfin à celui des Anciens Combattants. Le lieu sera même transformé en caserne de cavalerie, avec près de 200 chevaux, à partir de 1814. Quant à la chapelle, où le Dauphin avait posé la première pierre en 1753, elle se mue en temple protestant en 1843. Plusieurs mesures de protection au titre des Monuments Historiques sont prises en 1983, concernant entre autres les façades et toitures du corps de logis principal. L'État se sépare de cet ensemble exceptionnel en 2014, et FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS en devient le nouveau propriétaire. Dans quelques mois, les militaires partiront définitivement à Balard et les travaux de rénovation et de réhabilitation pourront commencer. En respectant la jolie tradition du « chemin des mariés », qui permet aux futurs époux venus convoler au temple de s'y rendre sans passer par les bâtiments.



# Informations complémentaires





## Renseignements généraux

### Renseignements de caractère général concernant l'Émetteur

#### Dénomination sociale et objet social

La dénomination sociale de la Société est « FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) ».

Le nom commercial de la Société est « FONCIÈRE DE PARIS RIVE GAUCHE ».

La Société a pour objet (article 2 des statuts) :

- l'acquisition, la location, la construction, l'aménagement, la vente, l'entretien, l'exploitation ou la gérance de tout terrain, immeuble ou droit immobilier à usage professionnel, industriel, commercial, d'habitation ou d'hôtellerie,
- la constitution, l'administration et la gestion de sociétés de toutes formes, notamment immobilières,
- l'acquisition, la vente, l'échange, la souscription de tout titre composant le capital desdites sociétés,
- le financement au moyen de prêts, avances, cautions, avals ou de quelque autre manière que ce soit, de toute entreprise ou société en vue notamment de leurs investissements immobiliers,
- et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières, financières, industrielles et commerciales se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexe.

#### Lieu et numéro d'identification unique

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro d'identification unique 389 857 707.

#### Date de constitution, durée de la Société et de l'exercice social

La Société a été constituée le 22 janvier 1993 pour une durée de quatre vingt dix neuf ans expirant le 25 janvier 2092.

L'exercice social débute le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

#### Siège social, forme juridique, législation applicable

Le siège social de la Société est situé 209, rue de l'Université, 75007 Paris (téléphone : 01 53 70 77 77).

Son adresse administrative est située au 41-43, rue Saint-Dominique, 75007 Paris.

La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'Administration, régie notamment par les dispositions du Code de Commerce.

La FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) est cotée sur le compartiment B du marché Euronext Paris de NYSE Euronext sous le code ISIN FR0010436329.

#### Documents accessibles au public

Les documents relatifs à la Société et en particulier ses statuts, ses comptes, les rapports présentés à ses Assemblées par le Conseil d'Administration ou les Commissaires aux Comptes, peuvent être consultés au 41-43, rue Saint-Dominique, 75007 Paris.

### Investissements

Les investissements de la Société sont réalisés directement par elle ou au moyen de prises de participations dans des sociétés, sous quelque forme que ce soit, ou par l'intermédiaire de sociétés *ad hoc*, acquises ou constituées aux fins de procéder à ces investissements.

Les investissements de la Société étant au cœur de son activité, ils sont décrits dans le chapitre relatif à son patrimoine foncier.

### Recherche et développement, brevets et licences

La Société n'a pas d'activité en matière d'études, de recherche et de développement. Elle ne réalise pas d'investissement dans ce domaine.

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

## Organisation - filiales

La Société n'appartient à aucun groupe au sens juridique ou fiscal. Elle n'est contrôlée par aucune société ou personne qui détiendrait la majorité du capital social et des droits de vote. Son actionnariat est composé de grandes compagnies d'assurances fondatrices. Il n'existe ni pacte d'actionnaires, ni action de concert entre les actionnaires de la Société. Également, à la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.

La Société fait partie d'un ensemble de sociétés à vocation de financements et d'investissements immobiliers qui comprend FONCIÈRE DE PARIS SIIC et le groupe PHRV. Les relations entre les entités ne sont pas hiérarchisées ni formalisées, chacune d'entre elles conservant son indépendance par rapport aux autres.

À l'exception des opérations présentées ci-après, la Société, avec les parties liées, n'a conclu aucun contrat de prestation de services et n'a effectué aucune transaction ayant pour objet un transfert de ressources, de services ou d'obligations à titre gratuit ou onéreux. La Société bénéficie d'une totale indépendance et dispose de sa propre équipe de gestion. Chaque société rémunère ses mandataires sociaux en fonction du travail accompli par eux au bénéfice de ladite Société.

Il n'existe pas de relation économique significative, autre que capitalistique, entre ces sociétés. Leurs liens proviennent d'un management et d'un actionnariat en partie commun constitué de compagnies d'assurances présentes dans le capital de ces sociétés depuis leur origine en 1984. La structure capitalistique de ces trois sociétés les rend autonomes les unes par rapport aux autres en l'absence d'actionnaires de contrôle.

### Actionnaires communs au 31 décembre 2014 (en pourcentage du capital)

En %

	FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	FONCIÈRE DE PARIS SIIC	PHRV
Groupe COVÉA	26,8	28,4	31,4
Groupe ALLIANZ	26,5	17,2	31,4
FONCIÈRE DE PARIS SIIC	17,4	-	31,1
ACM VIE	9,5	10,0	-
Groupe PHRV	1,1	-	-

Début 2014, la Société a cédé sa participation résiduelle dans FONCIÈRE DE PARIS SIIC (0,6% du capital). Depuis la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2014, la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) ne détient plus aucun titre de FONCIÈRE DE PARIS SIIC.

### Dirigeants mandataires sociaux communs au 31 décembre 2014

	FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	PHRV	FONCIÈRE DE PARIS SIIC
François THOMAZEAU	Président du Conseil d'Administration	Président du Conseil d'Administration	Président du Directoire
Sophie BEUVADEN	Administrateur	Administrateur	Présidente du Conseil de Surveillance
Olivier RICÉ	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général et membre du Directoire
Alain LE VÉEL	Directeur Général Délégué	Directeur Général Représentant permanent de FONCIÈRE DE PARIS SIIC	Secrétaire Général
Arnaud POMEL	Directeur Général	-	Membre du Directoire

Au cours des trois derniers exercices, plusieurs opérations sont intervenues entre la Société et d'autres sociétés liées par des dirigeants ou des administrateurs en partie communs. Ces opérations courantes ont été réalisées aux conditions de marché.

## Opérations intervenues entre parties liées en 2014

Le 7 juillet 2014, la Société a cédé à FONCIÈRE DE PARIS SIIC la totalité des 131 917 OSRA 2010 FONCIÈRE DE PARIS SIIC pour un montant de 15,3 M€ correspondant au montant nominal des titres, augmenté des intérêts courus et de la réserve indisponible affectée aux porteurs des parts. Le prix de revient de ces OSRA était de 14,9 M€. Cette cession a été placée sous le régime des conventions réglementées.

Le 15 juillet 2014, la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a acquis pour 34,4 M€ les parts et les comptes-courants de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY détenus par PHRV (35 %) et FONCIÈRE DE PARIS SIIC (32,5 %). Elle détenait déjà 32,5 % de cette SCI qui est propriétaire de l'immeuble situé 26-28, rue des Saints-Pères à Paris 7<sup>e</sup>, entièrement loué depuis le 1<sup>er</sup> avril 2009 à « Sciences Po. Paris » dans le cadre d'un bail de long terme. Cette opération réalisée sur la base de la dernière valeur d'expertise établie par deux experts immobiliers (89,4 M€) avait été soumise à l'avis d'équité d'un expert indépendant et placée sous le régime des conventions réglementées.

## Opérations intervenues entre parties liées en 2013

La Société avait acquis 92 798 OSRA 2010 ex-FONCIÈRE PARIS FRANCE, dont 90 909 titres auprès de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et 1 889 titres auprès des dirigeants, pour un montant global de 11 M€.

## Opérations intervenues entre parties liées en 2012

Dans le cadre de l'OPA initiée par PHRV sur FONCIÈRE PARIS FRANCE, la Société s'était engagée à acquérir auprès de PHRV à l'issue de l'offre, un montant de titres (actions, OSRA et BSA) à concurrence de 40,09 M€ et à rejoindre le concert déjà existant entre PHRV et COFITEM-COFIMUR, afin de conserver au minimum à ce concert une détention de 50,01 % du capital existant. La FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) détenait, fin 2012, 7,3 % du capital de FONCIÈRE PARIS FRANCE.

Les Conseils d'Administration des deux sociétés avaient approuvé la refacturation à hauteur de 25 %, à FONCIÈRE PARIS FRANCE, du salaire versé par la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) à son Directeur Général et à un salarié, à partir du 1<sup>er</sup> avril 2012. Cette refacturation s'était effectuée dans le cadre d'une convention de management qui concernait également COFITEM-COFIMUR et PHRV. Elle s'était poursuivie avec FONCIÈRE DE PARIS SIIC en 2013 après la fusion.

## Filiales

La Société détient 100 % de chacune des SCI de location simple ci-dessous, constituées en vue de l'acquisition de certains immeubles de son patrimoine :

- La SCI DU 4 RUE DANTON avait été constituée en 2006 pour acquérir l'immeuble situé 4, rue Danton et 3, rue Suger à Paris 6<sup>e</sup>, loué à la SAS HÔTELIÈRE DE LA RUE DANTON qui exploite l'hôtel Holiday Inn.
- La SCI DU 136 BIS RUE DE GRENELLE avait été constituée en 2006 pour acquérir l'immeuble situé 136 bis, rue de Grenelle à Paris 7<sup>e</sup>.
- La SCI DU 138 BIS RUE DE GRENELLE avait été constituée en 2006 pour acquérir l'immeuble situé 138 bis, rue de Grenelle à Paris 7<sup>e</sup>.
- La SCI BELLECHASSE-GRENELLE a été constituée en 2014 pour acquérir l'ensemble immobilier PENTHÉMONT situé 37-39, rue de Bellechasse et 104, rue de Grenelle à Paris 7<sup>e</sup>.

Fin 2008, la Société avait souscrit 32,5 % du capital de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY qui s'est portée acquéreur de l'Hôtel de Fleury situé 26-28, rue des Saints-Pères et rue du Pré-aux-Clercs à Paris 7<sup>e</sup> (ancienne École Nationale des Ponts et Chaussées) d'une superficie totale d'environ 10 000 m<sup>2</sup>, entièrement loué depuis le 1<sup>er</sup> avril 2009 à « Sciences Po. Paris » dans le cadre d'un bail de long terme. En juillet 2014, la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a acquis pour 34,4 M€ les parts (67,5 % du capital) et les comptes-courants de cette SCI détenus par PHRV et FONCIÈRE DE PARIS SIIC. Les titres de cette SCI sont nantis pour une valeur de 21,0 M€ (cf. *Annexe sociale - note 13*) et l'immeuble fait l'objet d'une hypothèque conventionnelle en garantie de l'emprunt contracté par la SCI dont le capital restant dû s'établit à 39,6 M€ au 31 décembre 2014 (cf. *Annexe consolidée - note 14*).

La Société détient 99,95 % du capital de la société GROUPEMENT EUROPÉEN DE L'IMMOBILIER (GEI), propriétaire et exploitante du fonds de commerce de l'hôtel Holiday Inn de Paris - Saint-Germain-des-Prés (134 chambres) situé 92, rue de Vaugirard à Paris 6<sup>e</sup>.

La Société a créé en 2009 la société HÔTELIÈRE DE LA RUE DANTON (HRD), dont elle détient 100 % du capital, qui est propriétaire et exploitante du fonds de commerce de l'hôtel Holiday Inn de Paris - Notre-Dame (108 chambres) situé 4, rue Danton et 3, rue Suger à Paris 6<sup>e</sup>.

La Société ne détient aucune filiale, ni aucune participation d'origine étrangère.

FILIALES ET PARTICIPATIONS							
Caractéristiques	Parts dans les SCI de location simple					Filiales hôtelières	
	SCI DU 4 RUE DANTON	SCI DU 136 BIS RUE DE GRENELLE	SCI DU 138 BIS RUE DE GRENELLE	SCI SAINTS-PÈRES FLEURY	SCI BELLECHASSE GRENELLE	SAS HRD	SAS GEI
Capital social	100	100	100	3 000	5 000	150	140
Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	-	-	-	-	-	15	16
% du capital détenu / de droits de vote	99,99%	99,99%	99,99%	100%	99,99%	100%	99,95%
Valeur d'inventaire brute	99	99	99	21 020	4 999	150	16 492
Valeur d'inventaire nette	99	99	99	21 020	4 999	150	16 492
Prêts et avances consentis par la Société non encore remboursés	32 612	30 104	12 161	22 805	134 613	1 244	5 255
Montant des cautions et avals fournis	-	-	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice	1 815	1 257	513	3 642	2 102	7 661	7 364
Résultat du dernier exercice	1 327	801	289	2 436	1 615	721	725
Produits distribués à la Société au cours du dernier exercice	-	-	-	-	-	750	701
Clôture des comptes	31/12/2014	31/12/2014	31/12/2014	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2014

\* La SCI BELLECHASSE-GRENNELLE clôturera son 1<sup>er</sup> exercice social au 31 décembre 2015.

## Événements importants dans le développement des activités de la Société et changement significatif de la situation financière ou commerciale

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

Après avoir pris connaissance des travaux de Messieurs Didier KLING et Dominique LEDOUBLE, désignés Commissaires à la fusion le 24 novembre 2014, le Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et le Conseil d'Administration de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) réunis le 5 mars 2015 ont retenu un rapport d'échange de 3 actions FONCIÈRE DE PARIS SIIC pour 17 actions de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) pour la fusion de ces deux sociétés. Ce rapport d'échange déterminé sur la base d'une approche multicritères correspond à une parité de fusion de 0,176. Le projet de Traité de fusion signé le 5 mars 2015 sera soumis à l'approbation des Assemblées Générales des deux sociétés qui se réuniront le 12 mai 2015 et se prononceront sur la base notamment du Document E qui aura reçu le visa de l'AMF.

## Politique de distribution des dividendes

Chaque action donne droit à une part dans les bénéfices. Le bénéfice distribuable est déterminé par la loi et les règlements en vigueur.

Le paiement des dividendes a lieu annuellement, à l'époque fixée par l'Assemblée Générale ou par le Conseil d'Administration, au plus tard six mois après la clôture de l'exercice. Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale Ordinaire peut proposer le paiement du dividende en actions et en fixer les modalités pratiques.

Le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) prévu par l'article 208 C du Code Général des Impôts, adopté par la Société depuis le 1<sup>er</sup> avril 2007, impose de respecter les obligations de distribution suivantes :

- distribution annuelle des résultats nets issus des activités locatives à hauteur de 95 % au moins ;
- distribution des résultats nets issus des plus-values de cession à hauteur de 60 % au moins dans les deux années suivantes (cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières) ;
- redistribution intégrale des dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option.

Le Conseil d'Administration a décidé de proposer au titre de l'exercice 2014 une distribution de 1,00 € par action, en augmentation de 11,1 % par rapport à l'année précédente (0,90 €). Cette proposition tient compte de l'obligation de distribution prévue par le régime (SIIC), ainsi que de la réalisation d'un résultat de droit commun (notamment lié aux dividendes perçus des filiales hôtelières).

Ce dividende de 1,00 € par action se décompose comme suit :

- part liée au résultat issu du régime SIIC : 0,75 € par action,
- part liée au résultat issu du régime de droit commun : 0,25 € par action.

Le dividende sera mis en paiement à compter du 14 mai 2015 par détachement du coupon le 12 mai 2015, soit avant l'approbation de la fusion-absorption par FONCIÈRE DE PARIS SIIC.

## Évaluations du patrimoine et expertises immobilières

La Société applique le Code de Déontologie des SIIC. La totalité de son patrimoine étant louée, la Société procède désormais à une expertise de ses immeubles avec une périodicité semestrielle.

Sur la base des expertises externes réalisées au 31 décembre 2014, la valeur vénale des immeubles du patrimoine ressort à 1 018,7 M€<sup>(1)</sup> au 31 décembre 2014 permettant de constater une plus-value latente globale de 98,3 M€ sur les immeubles de placement et les immobilisations hôtelières, y compris la plus-value latente sur l'immeuble de la rue des Saints-Pères détenus par la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY désormais consolidée par intégration globale. L'actif net réévalué de la Société s'établit ainsi à 20,97 € hors droits par action à cette date, en augmentation de 1,8%.

Valeur expertisée hors droits des immeubles au 31 décembre 2014		Plus-value latente globale hors droits sur les immeubles au 31 décembre 2014		
1 018 704 K€		98 281 K€		
ANR hors droits	31 décembre 2014	Nombre d'actions	ANR/Action au 31 décembre 2014	ANR/Action au 31 décembre 2013
Valeur expertisée de l'actif net	536 700 K€	25 594 655	20,97 €	20,60 €
Valeur expertisée droits inclus des immeubles au 31 décembre 2014		Plus-value latente globale droits inclus sur les immeubles au 31 décembre 2014		
1 064 095 K€		143 672 K€		
ANR droits inclus	31 décembre 2014	Nombre d'actions	ANR/Action au 31 décembre 2014	ANR/Action au 31 décembre 2013
Valeur expertisée de l'actif net	582 091 K€	25 594 655	22,74 €	21,12 €

La quasi-totalité des immeubles du patrimoine ayant été acquise récemment sous le régime de la TVA immobilière, l'impact des droits de mutation est donc limité. Le taux des frais de mutation est établi forfaitairement à 1,8% pour les immeubles acquis récemment sous le régime de la TVA et à 6,2% pour les autres immeubles (normes AFREXIM). Le passage de la valeur vénale hors droits à la valeur vénale droits inclus est calculé par l'expert.

En fonction de la spécificité de certains immeubles et de leur complexité, la Société a été amenée à procéder à plusieurs expertises, afin de lui permettre d'appréhender le plus justement possible leur valeur vénale. Ainsi, il a été fait appel aux cabinets DTZ EUREXI, en remplacement du cabinet EUROFLEMMING, et FONCIER EXPERTISE, dont les compétences sont reconnues en matière immobilière, aux fins de procéder à l'évaluation de ses actifs immobiliers. Ces experts disposent de toutes les compétences pour la mise en œuvre de manière indépendante de l'évaluation demandée par la Société, ainsi que pour son suivi sur plusieurs exercices. Les experts choisis par la Société sont des personnes morales. À ce titre et conformément au principe de rotation des experts recommandé par le Code de Déontologie des SIIC, les experts internes aux cabinets d'expertise seront remplacés tous les sept ans.

Expert	FONCIER EXPERTISE	DTZ EUREXI
Adresse	19, rue des Capucines 75001 PARIS	8, rue de l'Hôtel de Ville 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
RCS	Paris 788 276 806	Nanterre 332 111 574
Association professionnelle française	AFREXIM et IFEI	AFREXIM et IFEI
Adhésion à la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière	Oui	Oui
Intérêt de l'expert dans l'Émetteur	Néant	Néant
Montant des honoraires HT versés en 2014	15 750 € HT	11 500 € HT

\* Dont 917,6 M€ au titre des immobilisations hôtelières détenues murs et fonds.

Dans le respect de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière et conformément à la mission confiée, les conclusions développées dans le rapport d'évaluation se réfèrent à la notion de valeur vénale. Ce concept exclusif de tout autre, correspond au prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable. La valeur vénale correspond ainsi à la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression. Ce prix arrêté au jour de l'expertise est estimé dans le respect des conditions, supposées préalablement et cumulativement réunies, suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
- le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai ;
- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats ;
- l'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

Le résultat obtenu ne se confond pas nécessairement avec le prix débattu entre les parties, qui peut intégrer des facteurs spécifiques à toute négociation. La détermination de la valeur vénale prend en compte l'analyse de deux séries de facteurs :

- facteurs intrinsèques : consistance et état, équipement, possibilité d'utilisation (flexibilité).
- facteurs extrinsèques : localisation générale et particulière, environnement économique et financier, situation et évolution du marché.

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

### **1<sup>re</sup> approche - Par comparaison :**

- Méthode par comparaison : elle se réfère aux prix pratiqués dans le secteur géographique considéré pour des locaux similaires ou comparables. La comparaison s'effectue par le truchement d'une unité de mesure pertinente pour le bien considéré (surface éventuellement pondérée, nombre de locaux).

### **2<sup>de</sup> approche - Par le revenu :**

- Méthode par capitalisation des revenus : elle consiste à appliquer au revenu, préalablement apprécié, un taux de capitalisation raisonné conduisant à une valeur hors droits et frais, le terme de taux de rendement étant réservé en revanche à une valeur « acte en mains » intégrant les droits et frais de la mutation. Le revenu adopté selon les éléments fournis peut être brut ou net. Le régime fiscal retenu correspond aux documents figurant au dossier ou par défaut à la législation de droit commun.
- Méthode par actualisation des flux futurs : il s'agit de prendre en compte l'ensemble des revenus et des décaissements. Seuls les éléments propres au détenteur de l'immeuble (coût de financement, remboursement d'emprunt, imposition sur les bénéfices ou sur le revenu, etc.) sont exclus des flux futurs. Le taux d'actualisation intègre un élément financier correspondant à la rémunération de l'argent à faible risque, corrigé de primes au titre des risques généraux liés à l'immobilier et des risques spécifiques attachés à l'immeuble.

La détermination de la valeur vénale des immeubles d'exploitation (hôtels), murs et fonds de commerce, est fondée sur deux approches. Une première approche globale se fonde sur le résultat brut d'exploitation (« *gross operating profit* » - GOP). Une seconde approche mixte combine la méthode par capitalisation des loyers pour l'évaluation de la valeur vénale des murs et une méthode de multiple appliqué au chiffre d'affaires hors taxes pour l'évaluation de la valeur vénale du fonds de commerce.

Dans leur mission de détermination de la valeur vénale, les experts établissent la valeur locative de marché afin de la comparer aux loyers effectivement perçus sur l'immeuble, dans le cadre des baux signés et/ou d'évaluer le loyer potentiel des locaux qui seraient vacants.

La valeur locative de marché (VLM) correspond au montant estimé pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail. La VLM correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- la libre volonté du propriétaire et du locataire,
- la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location,
- la présentation préalable du bien aux conditions du marché, sans réserve, avec des loyers de commercialisation adéquats,
- l'absence de facteur de convenance personnelle,
- une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Par conséquent, la VLM d'un immeuble qui est estimée en fonction des données de marché observées à la date de l'expertise peut ressortir supérieure ou inférieure aux loyers contractuels effectivement perçus sur l'immeuble.

Si la VLM est supérieure aux loyers effectifs, cela met en évidence un potentiel de réversion positif des loyers, en cas de conclusion d'un nouveau bail (relocation suite au départ du locataire ou renouvellement du bail arrivé à échéance). En revanche, si la VLM ressort inférieure aux loyers effectivement perçus, cela met en évidence un potentiel de réversion négatif des loyers.

Dans ce second cas, les experts plafonnent fréquemment par prudence les loyers effectivement perçus à la valeur locative de marché de l'immeuble pour en déterminer les revenus. C'est le cas pour certains immeubles loués par la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) qui offrent, dans le cadre de baux signés avec des durées fermes, des niveaux de loyers supérieurs aux valeurs locatives de marché estimées.

Les hypothèses particulières retenues par les experts et qui sont spécifiques à chaque immeuble sont fondées sur une approche prudente, notamment par l'estimation de valeurs locatives de marché inférieures aux loyers contractuels pour certains immeubles qui aboutissent à prendre en compte un potentiel de réversion négatif sur ces actifs. Les principaux critères de valorisation retenus par les experts par catégorie d'actifs sont indiqués ci-après :

	Bureaux	Hôtels (murs et fonds)	Habitation
Valeur vénale hors droits	891,8 M€*	101,1 M€	25,9 M€
Valeur vénale hors droits/m <sup>2</sup>	8 696 € - 18 713 €	-	13 243 €
Valeur vénale hors droits/chambre		336,6 K€ - 523,3 K€	
Taux de capitalisation des loyers retenus	3,96 % - 5,38 %	4,55 % - 5,75 %	2,42 %
Taux de rendement théorique	3,71 % - 4,89 %	4,55 % - 5,75 %	2,56 %
Taux de rendement net potentiel	4,01 % - 5,38 %	4,55 % - 5,75 %	2,42 %
Taux d'actualisation des flux futurs (DCF)	4,00 %	-	-
Taux de croissance des flux (indexation) <sup>(1)</sup>	-	-	-

\* Y compris l'ensemble immobilier PENTHÉMONT inscrit en immobilisation en cours dans la perspective des travaux de restructuration à mener.

Le taux de capitalisation des loyers retenus est celui pris en compte par les experts pour calculer la valeur vénale de l'immeuble dans le cadre de la méthode par capitalisation des revenus.

Le taux de rendement théorique correspond à la valeur locative de marché totale de l'immeuble rapportée à la valeur vénale droits inclus de l'immeuble.

Le taux de rendement net potentiel correspond à la somme des loyers nets des surfaces louées et des valeurs locatives de marché des surfaces vacantes de l'immeuble, rapportée à la valeur vénale droits inclus de l'immeuble.

Il est également précisé que la maturité moyenne des baux sur leur durée ferme est de 4,7 ans au 31 décembre 2014.

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

Immeuble	FONCIER EXPERTISE	DTZ EUREXI
<b>Bureaux</b>		
3, avenue Octave Gréard - Paris 7 <sup>e</sup>	Certificat d'actualisation	-
24, rue de l'Université - Paris 7 <sup>e</sup>	Certificat d'actualisation	-
136 bis, rue de Grenelle - Paris 7 <sup>e</sup>	Certificat d'actualisation	-
138 bis, rue de Grenelle - Paris 7 <sup>e</sup>	Certificat d'actualisation	-
83, boulevard du Montparnasse - Paris 6 <sup>e</sup>	Certificat d'actualisation	-
24-26, 41-43 et 45-51, rue Saint-Dominique - Paris 7 <sup>e</sup>	Certificat d'actualisation	Rapport d'expertise
209, rue de l'Université - Paris 7 <sup>e</sup>	Certificat d'actualisation	-
26-28, rue des Saints-Pères - Paris 7 <sup>e</sup>	-	Rapport d'expertise
37-39, rue de Bellechasse - Paris 7 <sup>e</sup>	-	-
<b>Hôtels</b>		
4, rue Danton et 3, rue Suger - Paris 6 <sup>e</sup>	Certificat d'actualisation	-
92, rue de Vaugirard - Paris 6 <sup>e</sup>	Rapport d'expertise	-
<b>Habitation</b>		
10-20, rue de Bourgogne - Paris 7 <sup>e</sup>	Certificat d'actualisation	-

(1) Pour l'application de la méthode d'actualisation des flux futurs, le cas échéant.

## Position concurrentielle de l'Émetteur

Avec une capitalisation de l'ordre de 468,3 M€ fin 2014, la Société est un acteur de taille modeste dans son secteur d'activité. Cependant, avec un patrimoine après rénovation situé exclusivement dans les 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements de Paris, son positionnement lui procure un avantage concurrentiel certain, en raison de la rareté de l'offre d'immeubles neufs ou restructurés dans ces arrondissements, à la fois sur le segment des bureaux et sur le segment des hôtels.

D'autres foncières cotées présentent également un patrimoine de grande qualité pouvant être partiellement situé dans les meilleurs quartiers d'affaires de Paris, le plus souvent essentiellement dans les arrondissements de la rive droite, à titre d'exemple : GECINA, SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, EUROSIC, FONCIÈRE DE PARIS SIIC, TERREIS ou IMMOBILIÈRE DASSAULT.

## Procédures judiciaires et d'arbitrage

À la date du présent Document de référence et depuis les douze derniers mois, il n'existe aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage qui pourrait ou aurait pu avoir des effets significatifs sur la situation financière, la rentabilité de l'Émetteur ou du Groupe.

4 rue Danton - Paris 6<sup>e</sup> >  
HOLYDAY INN Paris Notre-Dame >





# Gouvernement d'entreprise et contrôle interne

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

## Gouvernement d'entreprise et fonctionnement du Conseil d'Administration

La Société a mis en place les dispositions nécessaires pour se conformer au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France, en les adaptant aux spécificités de son actionnariat et à sa taille modérée.

Le Conseil d'Administration a adopté le Code de Gouvernement d'Entreprise pour les Valeurs Moyennes et Petites, publié par MiddleNext en décembre 2009, en tant que référentiel dans sa démarche de gouvernement d'entreprise de la Société. Il considère que les recommandations et les points de vigilance de ce Code, dont il a pris connaissance, s'inscrivent dans cette démarche. En conséquence, en application de la loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, le code MiddleNext est celui auquel se réfère désormais le Conseil d'Administration comme cadre pour l'élaboration du présent rapport qui est soumis à son approbation. La Société respecte les recommandations de ce Code.

### A) Conseil d'Administration

#### 1. Composition du Conseil d'Administration

L'administration de la Société est confiée à un Conseil d'Administration composé de trois (3) membres au moins et de douze au plus, choisis parmi les actionnaires et nommés par l'Assemblée Générale. Le mandat des administrateurs est d'une durée de six (6) années, renouvelable.

Le Conseil d'Administration comptait 10 administrateurs au 31 décembre 2014 et 2 Censeurs. La composition du Conseil d'Administration est en conformité avec la loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011 puisque les hommes et les femmes y sont représentés. La Société veillera à respecter les échéances légales visant à obtenir une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils d'Administration.

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

Le Conseil d'Administration a estimé que la présence de grands actionnaires autonomes et de personnes expérimentées était un facteur favorable au bon accomplissement de ses missions.

Chaque administrateur doit détenir au moins 1 action de la Société.

Les mandats et fonctions des administrateurs et mandataires sociaux de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014 étaient les suivants :

NOMS ET ADRESSE	MANDAT ET DURÉE DU MANDAT	AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DE LA SOCIÉTÉ
<b>François THOMAZEAU</b> 209, rue de l'Université 75007 PARIS	Président du Conseil d'Administration depuis août 2010 Administrateur depuis 2006  Échéance du mandat en cours : 2018	<b>Mandats exercés :</b> Président du Conseil d'Administration de FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et de PHRV. Président du Directoire de FONCIÈRE DE PARIS SIIC. Administrateur de BOLLORÉ. Représentant permanent de FONCIÈRE DE PARIS SIIC au Conseil d'Administration d'EUROSIC. Membre du Conseil de Surveillance de IDI (SCA) Censeur de LOCINDUS et de IDINVEST PARTNERS À l'étranger, Président du Conseil d'Administration d'ALLIANZ BELGIUM (Belgique)

NOMS ET ADRESSE	MANDAT ET DURÉE DU MANDAT	AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DE LA SOCIÉTÉ
<b>François THOMAZEAU (suite)</b> 209, rue de l'Université 75007 PARIS	Président du Conseil d'Administration depuis août 2010 Administrateur depuis 2006  Échéance du mandat en cours : 2018	<b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Membre du Conseil de Surveillance de IDINVEST PARTNERS. Vice-Président du Conseil d'Administration de LOCINDUS. Président Directeur Général de FONCIÈRE PARIS FRANCE. Administrateur de FONCIÈRE DE PARIS SIIC. Représentant permanent de PHRV au Conseil d'Administration d'EUROSIC. Directeur Général Délégué et Administrateur de ALLIANZ FRANCE (ex AGF (SA)). Directeur Général Délégué et Administrateur de AGF HOLDING FRANCE (SAS). Président Directeur Général de ALLIANZ FRANCE INTERNATIONAL (anciennement AGF INTERNATIONAL). Directeur Général d'ALLIANZ HOLDING FRANCE (SAS). Président du Conseil d'Administration de ACAR, ALLIANZ AFRICA (anciennement AGF AFRIQUE), CHÂTEAU LAROSE TRINTAUDON. Président du Conseil de Surveillance de AGF PRIVATE EQUITY. Vice-Président du Conseil de Surveillance de EULER HERMÈS. Administrateur de ALLIANZ GLOBAL INVESTORS FRANCE, ALLIANZ VIE (anciennement AGF VIE), ALLIANZ IARD (anciennement AGF IART), ALLIANZ ALTERNATIVE ASSET MANAGEMENT, SIIC DE PARIS, CARENE, GIE ALLIANZ INVESTMENT MANAGEMENT PARIS, PROTEXIA FRANCE, MAG (SAS) (anciennement dénommée MONDIAL ASSISTANCE AG). Membre du Conseil de Surveillance de GIE ALLIANZ INFORMATIQUE (anciennement GIE AGF INFORMATIQUE). Représentant permanent d'ALLIANZ FRANCE au Conseil d'Administration d'ALLIANZ BANQUE. Représentant permanent d'AGF VIE, Administrateur de BOLLORÉ. Membre du Conseil de Surveillance de LOCINDUS, ARSA BV, W FINANCE. Président du Conseil d'Administration de ALLIANZ BRASIL SEGUROS, AGF HOLDINGS UK, AGF INSURANCE, ALLIANZ BELGIUM et COMPANIA COLOMBANIA DE INVERSION COLSEGUROS. Président du Conseil d'Administration de AGF BRASIL SEGUROS, ADRIATICO DE SEGUROS, INMOBILIARA DRIAVENA, AGF BELGIUM HOLDING, AGF BÉNÉLUX, CAISSE DE RETRAITE AGF, et IMMOBIARA DRIAVENA. Vice-Président du Conseil d'Administration de AGF RAS HOLDING et de AGF BRASIL SEGUROS. Vice-Président Délégué de MONDIAL ASSISTANCE AG. Administrateur à l'étranger de THOMPSON CLIVE (JERSEY N°3) LTD et ALLIANZ SEGUROS Y REASEGUROS. Membre du Conseil de Surveillance de ALLIANZ NEDERLAND GROEP. Directeur Général d'AGF IART. Administrateur d'AGF ASSURANCES FINANCIÈRES. Membre du Directoire de HOLLAND BELEGGINGSGROEP. Membre du Conseil de Surveillance de ZA LEVEN, ZA SCHADE. Administrateur d'EUROPE EXPANSION, RESTAURATION INVESTISSEMENT. Administrateur à l'étranger de AZ MENA HOLDING (BERMUDA) LTD.
<b>Arnaud POMEL</b> 209, rue de l'Université 75007 PARIS	Directeur Général depuis 2009  Échéance du mandat en cours : 2015	<b>Mandats exercés :</b> Directeur Général de FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Membre du Directoire de FONCIÈRE DE PARIS SIIC. <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Directeur Général Délégué de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et de FONCIÈRE PARIS FRANCE. Représentant permanent de FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) au Conseil d'Administration de FONCIÈRE PARIS FRANCE. Administrateur de FONCIÈRE COFITEM. Directeur Général Délégué de PHRV.

NOMS ET ADRESSE	MANDAT ET DURÉE DU MANDAT	AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DE LA SOCIÉTÉ
<p><b>Alain LE VÉEL</b> 43, rue Saint-Dominique 75007 PARIS</p>	<p>Directeur Général Délégué depuis 2009</p> <p>Échéance du mandat en cours : 2015</p>	<p><b>Mandats exercés :</b> Directeur Général de PHRV. Directeur Général Délégué de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Représentant permanent de FONCIÈRE DE PARIS SIIC au Conseil d'Administration de PHRV. Représentant permanent de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) au Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DE PARIS SIIC.</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Président du Conseil d'Administration de FONCIÈRE COFITEM. Directeur Général Délégué de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et de FONCIÈRE PARIS FRANCE. Représentant permanent de PHRV au Conseil d'Administration de FONCIÈRE PARIS FRANCE. Représentant permanent de PHRV au Conseil d'Administration de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).</p>
<p><b>Olivier RICHIÉ</b> représentant permanent de <b>FONCIÈRE DE PARIS SIIC</b> 43, rue Saint-Dominique 75007 PARIS</p>	<p>Directeur Général Délégué depuis 2009</p> <p>Administrateur depuis 2009</p> <p>Échéance du mandat en cours : 2015</p>	<p><b>Mandats exercés :</b> Directeur Général, membre du Directoire de FONCIÈRE DE PARIS SIIC. Directeur Général Délégué de PHRV et de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Représentant permanent de FONCIÈRE DE PARIS SIIC au Conseil d'Administration de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Directeur Général Délégué de FONCIÈRE PARIS FRANCE. Administrateur de FONCIÈRE PARIS FRANCE et de FONCIÈRE COFITEM. Représentant permanent de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) au Conseil d'Administration de FONCIÈRE DE PARIS SIIC.</p>
<p><b>Sophie BEUVADEN</b> 76, rue de Prony 75017 PARIS</p>	<p>Administrateur depuis 2006</p> <p>Échéance du mandat en cours : 2016</p>	<p><b>Mandats exercés :</b> Directeur Général Délégué de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE (SA), ASSURANCES MUTUELLES DE FRANCE (SAM), FIDÉLIA ASSISTANCE (SA), GMF ASSURANCES (SA), GMF VIE (SA), LA GARANTIE MUTUELLE DES FONCTIONNAIRES (SAM), LA SAUVEGARDE (SA), MAAF ASSURANCES (SAM), MAAF ASSURANCES (SA), COVÉA COOPÉRATIONS (SA), MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES (SAM), MMA IARD (SA), MMA VIE ASSURANCES MUTUELLES (SAM), MMA VIE (SA). Administrateur à l'étranger de CSE ICO, CSE INSURANCE SERVICES, CSE SAFEGUARD, GMF FINANCIAL. Représentant permanent de COVÉA (SGAM) au Comité de Surveillance de COVÉA FINANCE (SAS). Présidente du Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DE PARIS SIIC. Présidente du Comité de Surveillance de COVÉA IMMOBILIER (SAS). Administrateur de PHRV et de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et de SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION DE L'HÔTEL DU PARC DE BOUGIVAL (SAS). Représentant permanent de MAAF ASSURANCES (SA) au Conseil d'Administration de KORIAN-MEDICA (SA) et Membre du Comité des investissements.</p>

NOMS ET ADRESSE	MANDAT ET DURÉE DU MANDAT	AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DE LA SOCIÉTÉ
<p><b>Sophie BEUVADEN</b> (suite) 76, rue de Prony 75017 PARIS</p>	<p>Administrateur depuis 2006 Échéance du mandat en cours : 2016</p>	<p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Présidente du Conseil d'Administration de FONCIÈRE DE PARIS SIIC. Administrateur, Président du Comité nomination et rémunérations, Membre du Comité des investissements de FONCIÈRE PARIS FRANCE. Vice-présidente de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS. Président Directeur Général de GRANDS MILLÉSIMES DE FRANCE. Membre du Comité de Gérance de SC DU CHÂTEAU BEYCHEVELLE et SCE DU CHÂTEAU BEAUMONT. Administrateur à l'étranger de AME LIFE LUX, AME LUX (SA). Représentant permanent de AZUR-GMF MUTUELLES D'ASSURANCES ASSOCIÉES au Comité de Surveillance de COVÉA FINANCE. Représentant permanent de BOISSY FINANCES au Conseil d'Administration de GMF VIE (SA). Représentant permanent d'ASSURANCES MUTUELLES DE FRANCE au Conseil d'Administration de COVÉA IMMOBILIER SERVICES (GIE). Membre du Conseil de Surveillance à l'étranger de LMIH. Représentant permanent de MAAF ASSURANCES (SA) à la Présidence de CHAURAY VALEURS, au Conseil de Surveillance de OFI REIM, au Conseil d'Administration de UCAR (SA) et de MEDICA. Représentant permanent de MAAF ASSURANCES au Conseil de Surveillance de OFIVALMO PARTENAIRES. Représentant permanent de COVÉA FINANCE au Conseil d'Administration de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE. Administrateur à l'étranger de ASSURANCES MUTUELLES D'EUROPE. Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR et FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de PHRV. Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de COVÉA FINANCES ACTIONS JAPONAISES, COVÉA FINANCES ACTIONS FRANÇAISES, COVÉA FINANCES MOYEN TERME. Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'Administration de BOISSY FINANCES. Directeur Général Délégué de AZUR-GMF MUTUELLES D'ASSURANCES ASSOCIÉES et MMA COOPÉRATIONS.</p>
<p><b>Philippe BLAVIER</b> 319, avenue Molière 01180 BRUXELLES</p>	<p>Administrateur depuis 2007 Président du Comité d'Audit Échéance du mandat en cours : 2018</p>	<p><b>Mandats exercés :</b> Administrateur à l'étranger de ALGONQUIN (Bruxelles). <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Administrateur à l'étranger de BANCA NAZIONALE DEL LAVORO (Rome), TRAFIGURA BEHEER (Amsterdam), IBERIAN MINERALS (Toronto).</p>
<p><b>Matthias SEEWALD</b> Représentant permanent de ALLIANZ IARD 87, rue de Richelieu 75002 PARIS</p>	<p>Administrateur depuis 2012 Échéance du mandat en cours : 2018</p>	<p><b>Mandats exercés :</b> Membre du Comité Exécutif d'ALLIANZ FRANCE, en charge de l'Unité Investissements. Président d'ALLIANZ CASH (SAS) et ALLIANZ FRANCE RICHELIEU 1 (SAS). Administrateur d'ALLIANZ BANQUE et IMMOVALOR GESTION. Représentant permanent d'ALLIANZ FRANCE au Conseil d'Administration d'ALLIANZ IARD et ALLIANZ VIE. Représentant permanent d'ALLIANZ IARD au Conseil d'Administration de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Représentant permanent d'ALLIANZ FRANCE au Conseil de Surveillance d'IDINVEST PARTNERS. <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Administrateur d'ALLIANZ TAÏWAN LIFE INSURANCE.</p>

NOMS ET ADRESSE	MANDAT ET DURÉE DU MANDAT	AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DE LA SOCIÉTÉ
<p><b>Peter ETZENBACH</b> Représentant permanent de <b>ALLIANZ VIE</b> 87, rue de Richelieu 75002 PARIS</p>	<p>Administrateur depuis 2010</p> <p>Échéance du mandat en cours : 2016</p>	<p><b>Mandats exercés :</b> Membre du Comité Exécutif ALLIANZ FRANCE, en charge de l'UNITÉ FINANCE, et Directeur Financier.</p> <p>Administrateur de ALLIANZ IARD, ALLIANZ VIE et GÉNÉRATION VIE. Membre du Conseil de Surveillance d'ALLIANZ INFORMATIQUE (GIE). Vice-Président du Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DE PARIS SIIC. Représentant permanent d'ALLIANZ VIE au Conseil d'Administration de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS et STEF. Représentant permanent d'ALLIANZ FRANCE au Conseil de Surveillance de ODDO et CIE SCA.</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Membre du Comité Exécutif ALLIANZ FRANCE, en charge de l'UNITÉ INVESTISSEMENTS. Président Directeur Général d'ALLIANZ FRANCE RICHELIEU I (SA). Président de ALLIANZ FRANCE RICHELIEU I (SAS) et ALLIANZ CASH (SAS). Administrateur de ALLIANZ BANQUE, CHÂTEAU LAROSE TRINTAUDON, IMMOVALOR GESTION et AXA JAPAN HOLDING. Président du Conseil d'Administration d'ALLIANZ INVESTMENT MANAGEMENT PARIS (GIE). Représentant permanent d'ALLIANZ FRANCE au Conseil de Surveillance de IDINVEST PARTNERS (SA). Représentant permanent d'ALLIANZ VIE au Conseil d'Administration de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et FONCIÈRE PARIS FRANCE. Directeur Général Adjoint/Administrateur de AXA LIFE JAPAN. Représentant permanent d'ALLIANZ FRANCE au Conseil d'Administration de SEQUANA.</p>
<p><b>Luc GUINEFORT</b> 4, rue Seveste 75018 PARIS</p>	<p>Président d'Honneur Administrateur depuis 2006</p> <p>Échéance du mandat en cours : 2018</p>	<p><b>Mandats exercés :</b> Président de Restauration et Rénovation Administrateur de PHRV, FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) FIME et SIIC DE PARIS. Membre du Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et CHÂTEAUFORM'</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Administrateur de FONCIÈRE DE PARIS SIIC, FONCIÈRE PARIS FRANCE et FONCIÈRE COFITEM. Président du Conseil d'Administration de FONCIÈRE DE PARIS SIIC, PHRV, FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et FONCIÈRE COFITEM.</p>
<p><b>Olivier LE BORGNE</b> Représentant permanent de <b>GMF VIE</b> 76, rue de Prony 75017 PARIS</p>	<p>Administrateur depuis 2010</p> <p>Membre du Comité d'Audit</p> <p>Échéance du mandat en cours : 2018</p>	<p><b>Mandats exercés :</b> Administrateur de CSE ICO, CSE INSURANCE SERVICES, CSE SAFEGUARD, GMF FINANCIAL et AME LIFE LUX (SA). Représentant permanent de COVÉA FINANCE au Conseil d'Administration de FIDÉLIA SERVICES (SA). Représentant permanent d'Assistance Protection Juridique au Conseil de Surveillance de COVÉA FINANCE (SAS). Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration et Membre du Comité d'Audit de FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de CEGEREAL. Représentant permanent de GMF VIE au Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DE PARIS SIIC. Membre du Conseil de Surveillance de GMF INTER ENTREPRISE.</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Représentant permanent de GMF VIE au Conseil de Surveillance d'ANTHEMIS (SAS). Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de BARRIÈRE FRÈRES, de FONCIÈRE DE PARIS SIIC et de FONCIÈRE PARIS FRANCE. Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR. Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'Administration de GRANDS MILLÉSIMES DE FRANCE et d'AZUR-GMF-BF. Administrateur d'ASSURANCES MUTUELLES D'EUROPE LUX (SA) et d'UNIVERS MUTUALITÉ. Membre du Comité de Gérance de SCE CHÂTEAU DE BEAUMONT et de SC CHÂTEAU BEYCHEVELLE.</p>

NOMS ET ADRESSE	MANDAT ET DURÉE DU MANDAT	AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DE LA SOCIÉTÉ
<b>Pierre REICHERT</b> Représentant permanent des <b>ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL VIE</b> 34, rue du Wacken 67000 STRASBOURG	Administrateur depuis 2006  Échéance du mandat en cours : 2018	<b>Mandats exercés :</b> Directeur Général Adjoint des ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL. Représentant permanent de ACM VIE (SA) au Conseil d'Administration de ACMN IARD (SA). Représentant permanent de ACM VIE (SA) au Conseil d'Administration de FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS. Représentant permanent de ACM IARD (SA) au Conseil de Surveillance de FONCIÈRE MASSENA SCA). Représentant permanent à l'étranger des ACM IARD (SA) au Conseil d'Administration de RACC SEGUROS, COMPANIA DE SEGUROS Y REASEGUROS (SA), société espagnole. Représentant permanent à l'étranger de SÉRÉNIS VIE (SA) au Conseil d'Administration de AGRUPACIO AMCI, société espagnole. Représentant permanent à l'étranger de ACM VIE (SA) au Conseil d'Administration de ACM RÉ (SA) société luxembourgeoise. Représentant permanent à l'étranger des ACM VIE (SA) au Conseil d'Administration de PARTNERS ASSURANCES (SA), société belge. Représentant permanent à l'étranger du GROUPE DES ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL au Conseil d'Administration d'ASTREE, société tunisienne. <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Président de EURO PROTECTION SERVICES. Représentant permanent de EURO PROTECTION SERVICES au Conseil d'Administration de SEPSAD (SA). Administrateur à l'étranger de ICM RE (Luxembourg). Représentant permanent de ACM VIE (SA) au Conseil d'Administration de FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS (SCA). Représentant permanent de SÉRÉNIS VIE (SA) au Conseil de Surveillance de FONCIÈRE MASSENA (SCA)
<b>Tatiana NOURISSAT</b> 18, avenue Matignon 75008 PARIS	Administrateur depuis 2014  Échéance du mandat en cours : 2018	<b>Mandats exercés :</b> Membre du Conseil d'Administration d'ALBINGIA et du Comité de Surveillance de FINANCIÈRE MIRO Membre du Conseil de Surveillance de IDINVEST PARTNERS (SA de droit français à Directoire et Conseil de Surveillance) Représentant permanent de IDI au Conseil d'Administration de IDI ASSET MANAGEMENT (SA) Membre du Conseil de Surveillance de DOMOSYS FINANCE Membre du Conseil d'Administration de FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS Représentant permanent de IDI au Conseil de Surveillance de Lilas Gérant de IDI SERVICES (SARL) Membre du Conseil de Surveillance de IDI EMERGING MARKETS (Luxembourg) Membre du Conseil d'Administration de FIDINAV LIMITED (Malte) <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Représentant permanent de ADFI 5 au Comité de Surveillance de FINANCIÈRE ALTI
<b>Michel DUFIEF</b> 18, rue de Bourgogne 75007 PARIS	Censeur depuis 2014 Membre du Comité d'Audit  Échéance du mandat en cours : 2018	<b>Mandats exercés :</b> Censeur de FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Président du Conseil de Surveillance de SALTIEL (SA). Administrateur de COFITEM-COFIMUR et PHRV. Administrateur de FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).
<b>Jean-Marie SOUBRIER</b> 18, rue de Reuilly 75012 PARIS	Censeur depuis 2014  Échéance du mandat en cours : 2018	<b>Mandats exercés :</b> Président Directeur Général de FLETIREC et de T.C.B. Administrateur de la S.N.G.I et de SOUBRIER AMEUBLEMENT. Administrateur de (SIIC) DE PARIS. Gérant de JMS CONSEIL SARL. <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Administrateur de (SIIC) DE PARIS 8 <sup>e</sup> . Administrateur de FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).

Il n'existe aucun autre mandataire social.

## 2. Fonctionnement du Conseil d'Administration

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

Le Conseil d'Administration du 11 février 2009 a décidé d'opter pour une organisation dualiste de la direction de la Société en séparant les fonctions de Président et de Directeur Général, comme les statuts le permettent. Ainsi, Monsieur Arnaud POMEL, auparavant Directeur Général Adjoint, a été nommé en tant que Directeur Général pour une durée de 6 ans.

Monsieur Arnaud POMEL a été renouvelé dans ses fonctions de Directeur Général de la Société pour une durée de 6 ans, lors de la réunion du Conseil d'Administration du 13 février 2015, qui a reconduit la séparation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration du 13 février 2015 a également renouvelé, pour la même durée, Messieurs Olivier RICHÉ et Alain LE VÉEL en tant que Directeurs Généraux Délégués.

Le Conseil d'Administration du 28 juillet 2010 avait nommé Monsieur François THOMAZEAU Président de la Société à compter du 1<sup>er</sup> août 2010, pour la durée de son mandat d'administrateur qui a été renouvelé par l'Assemblée Générale du 17 avril 2012.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il s'est réuni trois fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014. Le taux moyen de présence des administrateurs s'est élevé à 78,1 %. Outre les points et décisions relevant légalement de cet organe, le Conseil a débattu de toutes les actions majeures conduites lors de cet exercice : acquisitions, locations, politique de financement.

Les membres du Conseil d'Administration sont soumis à un règlement intérieur, qui prévoit qu'ils doivent exercer leurs fonctions avec loyauté et professionnalisme :

### A - Loyauté et bonne foi

Les membres du Conseil d'Administration ne prennent aucune initiative qui viserait à nuire aux intérêts de la Société et agissent de bonne foi en toutes circonstances. Outre l'obligation de discrétion prévue à l'article L225-37 du Code de Commerce, chaque membre du Conseil d'Administration doit se considérer comme astreint au secret professionnel pour toute information non publique dont il aurait eu connaissance dans le cadre de ses fonctions. Il s'engage personnellement à respecter la confidentialité totale des informations qu'il reçoit, des débats auxquels il participe et des décisions prises.

### B - Professionnalisme et implication

Les membres du Conseil d'Administration :

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

Il appartient à l'Assemblée Générale d'allouer aux membres du Conseil d'Administration, en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle.

Dans un tel cas, le Conseil d'Administration répartit librement, après avis du Comité compétent, cette rémunération entre ses membres en prenant, éventuellement, en considération la participation des membres à l'un des Comités.

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

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

## **B) Comité des Engagements**

Le Conseil d'Administration a décidé de créer un Comité des Engagements en 2010. Composé du Président, d'Administrateurs et des membres de la Direction Générale, ce Comité se réunit en tant que de besoin.

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

## **C) Comité d'Audit**

Par décision du 20 février 2006, le Conseil d'Administration de la Société a approuvé à l'unanimité la création d'un Comité d'Audit.

Il agit sous la responsabilité exclusive et collective des membres du Conseil d'Administration. Il ne comprend que des membres du Conseil d'Administration, à l'exclusion de ceux exerçant des fonctions de direction dans la Société. Tous ses membres présentent des compétences particulières en matière financière et comptable.

Monsieur Philippe BLAVIER, Administrateur indépendant en est le Président.

### **1. Organisation du Comité d'Audit**

Les membres du Comité d'Audit sont nommés par le Conseil d'Administration à partir des critères suivants :

- indépendance vis-à-vis de la structure,
- expérience acquise du secteur,
- connaissance de la Société.

Le Comité comprend au moins trois membres, choisis notamment parmi les actionnaires institutionnels de la Société. Il peut être complété par la présence de personnalités qualifiées membres du Conseil d'Administration.

Le Président et le Directeur Général ne sont pas membres du Comité mais peuvent être invités à s'exprimer devant celui-ci. Le Comité peut également entendre, en tant que de besoin et indépendamment du management, les collaborateurs de la Société afin de l'éclairer sur des questions particulières.

Les Commissaires aux Comptes participent aux Comités qui examinent l'arrêté des comptes semestriels et annuels de la Société.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an et chaque fois qu'il l'estime nécessaire, en fonction du calendrier d'arrêté des comptes de la Société. Il fait rapport au Conseil d'Administration à l'occasion des comptes semestriels et des comptes annuels. Ainsi, il se réunit préalablement aux réunions du Conseil d'Administration dont l'ordre du jour comporte l'examen d'un sujet se rapportant à sa mission.

À l'issue de l'examen des comptes annuels, le Président du Comité d'Audit fait rapport au Conseil des travaux réalisés sur l'exercice. À cette occasion, le Conseil apprécie les missions réalisées par le Comité au regard des objectifs assignés et formule des pistes d'amélioration sur son fonctionnement.

La périodicité et la durée des séances du Comité d'Audit doivent être telles qu'elles permettent un examen et une discussion approfondis des matières relevant de la compétence du Comité.

La Société fait parvenir au Comité avant sa réunion la documentation nécessaire. Ses membres reçoivent un dossier qui comprend une revue détaillée des comptes et des risques de la Société et ceux de ses filiales. Un compte-rendu est établi après chaque réunion et soumis à l'approbation de ses membres.

La durée des fonctions des membres du Comité d'Audit est égale à la durée de leur mandat d'administrateur, sauf à être déchargé, à leur demande, de leur responsabilité.

Le quorum est fixé, pour la réunion du Comité, à 50% de ses membres.

## 2. Objectifs du Comité d'Audit

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

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

Ainsi, le Comité d'Audit doit superviser les procédures d'établissement des comptes, afin de s'assurer de leur transparence et de leur fidélité.

Il doit également veiller à l'efficacité du contrôle financier interne, de la gestion des risques et de la qualité des procédures d'audit en intervenant notamment dans la nomination des Commissaires aux Comptes.

Dans l'accomplissement de ses tâches, le Comité d'Audit doit entretenir des relations de travail suivies avec les membres de la Direction, ainsi qu'avec les responsables de l'audit et les Commissaires aux Comptes.

Le Comité doit s'assurer de la conformité de l'activité de la Société avec les lois et règlements qui lui sont applicables.

## 3. Rôle et responsabilités du Comité d'Audit

Le Comité d'Audit est chargé notamment de l'examen des comptes et assure le contrôle du processus de développement du patrimoine foncier de la Société. Il supervise également les activités de contrôle interne.

Le Comité s'assure du bon déroulement des procédures permettant la production des comptes et des états financiers de la Société.

Le Comité d'Audit veille ainsi à l'exactitude et à la sincérité des comptes de la Société et à la qualité de l'information délivrée. Il a notamment pour mission, à l'occasion de l'établissement des comptes, établis sur une base tant annuelle que semestrielle, ainsi que lors de la préparation de toute délibération concernant les comptes de la Société, de formuler toute recommandation ou proposition au Conseil d'Administration et dans les domaines décrits ci-après :

### En ce qui concerne les comptes

- les méthodes et procédures comptables appliquées par la Société, ainsi que tout projet d'aménagement ou de modification des principes ou des méthodes comptables envisagé ou nécessaire ;
- les comptes sociaux annuels et les commentaires qui les accompagnent avant que le Conseil d'Administration en soit saisi ;
- la nature, l'étendue et les résultats de la vérification des comptes par les Commissaires aux Comptes ;
- les résultats intermédiaires et préliminaires ainsi que les commentaires qui les accompagnent.

### En ce qui concerne le contrôle externe

- la procédure de choix des Commissaires aux Comptes ;
- le niveau et la répartition des honoraires des Commissaires aux Comptes, l'importance et la nature des missions qu'ils effectuent en dehors de leur mission de contrôle des comptes.

### En ce qui concerne le contrôle interne et le contrôle des risques

- l'application satisfaisante des contrôles internes et des procédures de compte rendu d'information, il donne son avis sur l'organisation du contrôle interne ;
- il veille à l'efficacité du dispositif de contrôle interne mis en place et à ses adaptations qui pourraient être nécessaires. Dans ce cadre, il préconise au Conseil d'Administration toute mesure qui lui paraîtrait utile.
- il s'assure des dispositions prises par la Société afin de garantir la continuité de l'exploitation en particulier en matière de documentation des dossiers, de système informatique et veille à la protection de la Société contre les fraudes ou les malveillances. Il doit à cet effet être destinataire des rapports d'audit interne ou d'une synthèse périodique de ces rapports, afin notamment d'apporter son assistance à la détection des risques majeurs.
- concernant les principaux risques financiers, il vérifie la qualité des engagements de la Société dans le cadre de son activité, procède à l'examen régulier de la gestion actif/passif et veille à la conformité de l'activité de la Société au regard des lois et règlements.

### En ce qui concerne les investissements

Le Comité assiste le Conseil d'Administration en assurant un suivi de la stratégie d'investissements et de cessions de la Société et en étudiant les principales opérations.

## D) Comité des rémunérations

Le Comité des Rémunérations est composé de deux Administrateurs et du Président du Conseil d'Administration qui assiste à ses réunions, sauf en ce qui le concerne.

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

- toute évolution significative des modes et montants de rémunération des dirigeants ;
- les cas de succession en cas de vacance imprévisible ;
- la politique générale d'attribution d'options et toute proposition en matière d'attribution d'options d'achat ou de souscription d'actions au bénéfice des dirigeants.

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

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

## E) Rémunération du Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale du 17 avril 2012 a décidé de fixer le montant global des jetons de présence à 147 000 €. Le Conseil d'Administration a décidé de les répartir à parts égales entre ses membres. Au titre de l'exercice 2014, des jetons de présence de 11 250 € ont été versés à chaque administrateur. À cette part fixe s'ajoute une part supplémentaire de 3 000 € attribuée aux membres du Comité d'Audit et de 6 000 € pour le Président dudit Comité.

## F) Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

Le Conseil d'Administration, suite à l'adoption du Code MiddleNext en tant que référentiel de normes de bonne gouvernance, veille à l'application de ses recommandations dans la Société :

- Cumul contrat de travail et mandat social : lors de sa nomination en tant que Directeur Général, le Conseil d'Administration avait maintenu le contrat de travail de Monsieur Arnaud POMEL, en raison de son statut préalable de salarié de la Société et de son ancienneté, ce contrat de travail étant antérieur à sa fonction de mandataire social et correspondant à un emploi effectif. Il s'agissait d'un contrat de travail préexistant d'un salarié amené à exercer par la suite des fonctions de mandataire social, parallèlement à ses fonctions initiales. Compte tenu de l'évolution de la Société et de l'ancienneté de Monsieur Arnaud POMEL dans ses fonctions de Directeur Général, le Conseil d'Administration a estimé qu'il est désormais opportun d'appliquer la recommandation relative au non-cumul entre contrat de travail et mandat social. Par conséquent, en raison notamment de la disparition du lien de subordination, le Conseil d'Administration a constaté la suspension, pendant l'exercice de son mandat, du contrat de travail de Monsieur Arnaud POMEL qui avait préexisté avec la Société avant sa nomination en tant que Directeur Général en février 2009. Le Conseil d'Administration applique désormais la recommandation relative au non-cumul entre contrat de travail et mandat social.
- Définition et transparence de la rémunération : la Société se conforme à la présentation standardisée de la rémunération des dirigeants proposée dans le cadre de la recommandation AMF du 22 décembre 2008. Également, le Conseil se conforme aux principes d'exhaustivité, d'équilibre, de benchmark, de cohérence, de lisibilité, de mesure et de transparence pour déterminer le niveau de rémunération des dirigeants.
- Indemnités de départ : la Société n'a pris aucun engagement au profit des dirigeants mandataires sociaux correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci, à l'exception de la prime de retraite fixée au maximum à un an de salaire (hors *stock-options* ou actions gratuites) pour dix ans d'ancienneté. Les droits à cette prime de retraite provisionnée par la Société sont acquis proportionnellement sur la période de dix ans. Ce dispositif concerne également tous les salariés.
- Régimes de retraite supplémentaires : la Société n'a mis en place aucun régime de retraite supplémentaire à prestations définies. Elle a mis en place un régime de retraite supplémentaire à cotisations définies. Cette cotisation s'élève à 9% du salaire brut (hors primes exceptionnelles), plafonnée à huit fois le plafond annuel de la Sécurité Sociale. Ce régime bénéficie à l'ensemble des salariés et des dirigeants mandataires sociaux.
- *Stock-options* et attributions gratuites d'actions : aucun plan de *stock-options* n'a été mis en œuvre par le Conseil d'Administration. Au cours de l'année 2014, aucune action n'a été attribuée gratuitement par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration du 13 février 2014 a approuvé la rémunération fixe allouée au Président et au Directeur Général, qui intègre la valorisation des avantages en nature consentis au cours de l'exercice. En outre, le Conseil d'Administration a approuvé les principes généraux d'attribution d'une rémunération variable au Président et au Directeur Général au titre de l'exercice 2014. Un bonus annuel représentant au maximum 25% de leur salaire fixe serait payable au Président et au Directeur Général au plus tard en mars 2015, pour moitié sur une base discrétionnaire à l'appréciation du Conseil d'Administration et pour moitié selon l'atteinte d'objectifs, chacun jouant pour un tiers et appréciés de manière binaire.

Le détail de la rémunération des mandataires sociaux est présenté dans la rubrique « Rémunérations des mandataires sociaux - Intérêts des dirigeants - Programmes de *stock-options* » du rapport annuel.

## **G) Conflits d'intérêts - condamnations et sanctions**

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

Il n'existe aucun conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs, à l'égard de la Société, des membres du Conseil d'Administration et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

Il n'existe aucune restriction acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société.

Il n'existe aucun contrat de services conclu entre la Société ou l'une de ses filiales et l'un de ses administrateurs ou dirigeants.

## **H) Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales**

Les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales prévues par la loi et les statuts sont présentées dans la rubrique « Informations complémentaires concernant les Assemblées Générales » du rapport annuel.

## **Facteurs de risque et contrôle interne**

Le dispositif de contrôle interne de la Société repose sur la collégialité des processus de décisions dans le domaine des engagements stratégiques, sur une organisation et un référentiel de procédures permettant d'optimiser le fonctionnement de l'Entreprise, tout en assurant la maîtrise des risques et la sauvegarde des actifs, la qualité de l'information comptable et financière, ainsi que la conformité aux lois et aux règlements. Le dispositif de contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue, mais il vise à donner une assurance raisonnable que ces objectifs seront atteints.

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

### **A) Risques liés aux actifs immobiliers**

#### **1. Risques généraux liés à l'investissement immobilier à Paris**

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

#### **2. Risques liés aux acquisitions et aux opérations de valorisation du patrimoine en cours**

##### **À court terme**

FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) n'a pas identifié de risque particulier à court terme. Son patrimoine est loué à 99,3% au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

La Société détient un patrimoine de grande qualité en pleine propriété sur des terrains lui appartenant également en pleine propriété. Sa rentabilité repose sur un patrimoine composé de quatre types d'actifs.

	HÔTELS	IMMEUBLES MULTI-UTILISATEURS	IMMEUBLES MONO-UTILISATEUR	HABITATION
Part des loyers	8,1 %	4,6 %	85,7 %	1,5 %

La Société a acquis courant 2014 un ensemble immobilier, dit de PENTHÉMONT (environ 12 500 m<sup>2</sup>), occupé dans le cadre d'un bail précaire par le Ministère de la Défense au plus tard jusqu'à début 2016. Après libération et obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires, cet ensemble immobilier fera l'objet d'une rénovation complète.

Hormis l'ensemble immobilier de PENTHÉMONT, FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) dispose d'un patrimoine constitué dans les 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements de Paris, pour la quasi-totalité entièrement neufs et loués. Ce patrimoine exceptionnel, très homogène par sa qualité et ses emplacements et dont la rentabilité à long terme est pleinement assurée, devrait permettre d'offrir une valorisation attrayante durable.

### À moyen et long terme

Les revenus locatifs et les résultats pourraient être impactés négativement par le départ de locataires ou d'éventuels impayés. Compte tenu de la qualité de ses immeubles, ceux-ci s'adressent essentiellement à des utilisateurs de premier plan et à de grandes signatures, dont la situation financière est moins sensible aux aléas de la conjoncture économique.

Au 31 décembre 2014, la durée moyenne des baux ressort à 4,7 ans (y compris baux d'habitation), pondérée sur la base des loyers perçus.

Le management dispose d'une expérience de plus de 20 ans dans le développement et la valorisation d'actifs immobiliers dans Paris. La Société est ainsi en mesure de mener une stratégie d'acquisition ciblée sur des actifs offrant de manière durable de bonnes perspectives de rendement et de valorisation.

Les projets d'acquisition d'actifs font l'objet d'une analyse économique, commerciale, financière, technique et juridique. Ils donnent également lieu à la consultation ou à l'information des membres du Comité des Engagements et du Conseil d'Administration. Les diligences techniques sont effectuées par le réseau d'experts du Groupe, en sus des expertises réglementaires.

Les immeubles étant détenus dans une optique de long terme, la politique de la Société est de maintenir son patrimoine aux plus hautes normes de qualité environnementale et aux meilleurs standards de confort et de sécurité souhaités par les grands utilisateurs.

L'expérience de ses équipes dans la maîtrise d'ouvrage de ce type d'opérations permet d'envisager le bon déroulement de ces opérations, pour lesquelles la Société dispose d'un réseau d'intervenants et de maîtres d'œuvre aguerris. Néanmoins, les opérations de restructuration de grande ampleur présentent des risques dans leur déroulement, liés à leur complexité, à leur durée ou encore à leurs contraintes administratives et techniques.

### 3. Risques liés à la valeur des actifs

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose la Société au risque de fluctuation de leur valeur. Toutefois, cette exposition est atténuée car les actifs sont détenus dans une perspective de long terme et demeurent valorisés dans les comptes au coût historique.

En effet, FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a retenu la méthode du coût historique pour la comptabilisation de ses immeubles de placement. Pour préserver sa capacité de distribution future, la Société n'a pas non plus procédé à la réévaluation de ses actifs ni dans les comptes sociaux, ni dans les comptes consolidés à l'occasion de l'option au régime SIIC intervenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Le portefeuille de la Société est évalué chaque année par des experts indépendants dont la compétence est reconnue en matière immobilière. L'approche de la valeur vénale peut être conduite suivant la méthode dite par le revenu, ou du «*Discounted cash-flow*», avec un recoupement par une seconde méthode dite par comparaison. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier. Une nouvelle expertise externe de la valeur des actifs immobiliers de la Société a été réalisée fin 2014.

Une variation à la hausse de la valeur économique de son portefeuille d'actifs sera sans impact sur la situation nette et le résultat comptable. En revanche, cette variation positive se traduira par une appréciation de l'actif net réévalué (ANR) de la Société. Une variation à la baisse de la valeur économique de son patrimoine se traduira par un impact défavorable sur la situation nette, ainsi que sur le résultat comptable si la valeur économique devient inférieure à la valeur nette comptable. En effet, chaque immeuble doit être provisionné ligne à ligne par la constitution d'une provision spécifique si sa valeur vénale ou d'utilité, calculée notamment sur la base d'expertises externes, vient à devenir inférieure à sa valeur nette comptable.

Les expertises externes réalisées sur les immeubles fin 2014 permettent de valoriser le patrimoine à 1 018,7 M€ hors droits au 31 décembre 2014, contre 806 M€ au 31 décembre 2013. Cette valorisation permet de constater une plus-value latente globale sur immeubles de 98,3 M€ fin 2014, contre 94,0 M€ fin 2013 (y compris plus-value latente sur la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY).

Sur ces bases, l'actif net réévalué hors droits par action ressort à 20,97 € fin 2014, pour les 25 594 655 actions composant le capital social, contre 20,60 € fin 2013, soit une augmentation de 1,8%. L'actif net réévalué droits inclus par action ressort à 22,74 € au 31 décembre 2014, contre 21,12 € au 31 décembre 2013.

#### **4. Risques environnementaux et liés à la santé (amiante, légionellose, plomb, installations classées)**

La Société n'est pas, en sa qualité de société de services, en position de risque environnemental direct. Son patrimoine locatif est composé exclusivement de bureaux situés dans Paris. Lors de toute nouvelle acquisition, la Société fait procéder à des diligences par ses propres experts, en plus des expertises réglementaires, pour s'assurer de l'état des immeubles notamment en matière d'amiante et de réseaux.

La politique de la Société est d'assurer un entretien régulier de son patrimoine et de l'amener progressivement aux meilleures normes de sécurité et de qualité environnementale.

## **B) Risques locatifs**

### **1. Risques liés au marché locatif**

Le niveau des loyers à usage tertiaire est fortement influencé par l'offre et la demande qui dépendent de nombreux facteurs. Toutefois, le patrimoine de la Société, composé exclusivement d'immeubles indépendants situés dans un secteur où l'offre est peu abondante, est le plus apte à résister aux cycles immobiliers.

L'ensemble des baux bénéficie d'une pleine indexation annuelle, selon différents indices de référence.

La Société a mis en place un tableau de bord faisant intervenir l'effet des acquisitions en cours envisagées, la vacance liée aux opérations de restructuration, le jeu de l'indexation, de l'évolution des loyers de relocation et des taux de vacance liés au départ des locataires.

Ce tableau de bord permet d'envisager, à l'issue de l'achèvement des opérations de restructuration, une progression régulière des loyers qui pourra être infléchie par l'évolution des valeurs locatives.

### **2. Risques de dépendance à l'égard des locataires et risques de contrepartie**

S'agissant des immeubles mono-utilisateurs, ils s'adressent à des utilisateurs de premier plan et à de grandes signatures, dont la situation financière est moins sensible aux aléas de la conjoncture économique.

Avant toute signature des baux, la situation financière des candidats est analysée de façon très stricte. Ils sont en outre assortis de garanties qui peuvent, le cas échéant, selon le secteur d'activité ou le risque présenté par l'utilisateur, être renforcées. Outre l'interdiction de la sous-location prévue dans les baux, la Société bénéficie d'un dépôt de garantie égal à trois mois de loyer hors charges et hors taxes, versé à la signature du bail ou consenti sous forme de garantie bancaire à première demande.

La Société dispose également d'outils de gestion qui lui permettent de suivre avec une grande réactivité d'éventuelles difficultés de paiement de la part de ses locataires. D'éventuels impayés de plus de 3 mois seraient systématiquement provisionnés, sous déduction des éventuels dépôts de garantie.

### **3. Risques liés à la réglementation des baux commerciaux et à la réglementation généralement applicable aux opérations immobilières**

Comme tous les opérateurs fonciers, la Société pourrait être confrontée à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation, de plafonnement des loyers ou de calcul des indemnités d'éviction dues aux locataires.

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

### **4. Régime des immeubles inscrits sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH) et des immeubles situés dans le secteur soumis au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du 7<sup>e</sup> arrondissement**

Plusieurs immeubles de la Société sont classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

L'inscription aux Monuments Historiques ou à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques constitue une protection des immeubles moins marquée que celle résultant du classement proprement dit. Elle est justifiée pour des raisons historiques ou artistiques. Cette protection peut être totale ou partielle.

À ce titre, cette réglementation emporte certaines contraintes, essentiellement en matière de travaux. Les autorisations dans ce domaine doivent, en effet, recueillir l'accord des services du Ministère de la Culture. À Paris, cette contrainte est tempérée par le fait que d'autres régimes de protection (réglementation des abords, Commission du vieux Paris, nouvelles règles de protection du PLU) s'appliquent aux immeubles non protégés au titre des Monuments Historiques.

À l'inverse cette protection constitue, par définition, un gage de qualité et d'intérêt pour ces immeubles dont la restauration est exécutée avec le concours scientifique et technique des services de l'État. Ils se trouvent ainsi souvent mentionnés dans les ouvrages sur le patrimoine urbain. En outre, cette mesure instaure une protection des abords de ces immeubles dans un rayon de 500 m.

Également, les travaux de restauration portant sur les parties inscrites peuvent, théoriquement, être subventionnés par le Ministère de la Culture et le propriétaire reste libre de choisir l'architecte de son choix.

Aucune évolution significative de cette réglementation n'est attendue dans un avenir proche.

En outre, les immeubles de la Société sont situés en quasi-totalité dans le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du 7<sup>e</sup> arrondissement. À ce titre, ils sont soumis à une réglementation spécifique en matière d'urbanisme et de protection dont certains aspects peuvent se révéler plus contraignants. Le PSMV est en cours de révision dans le cadre d'une procédure qui pourrait aboutir dans quelques années.

## **B) Risques liés aux sous-traitants**

La Société a pour politique d'assurer directement l'ensemble des fonctions liées au développement de son activité et de ne recourir que de manière exceptionnelle à des prestataires extérieurs.

La Société n'a signé aucun contrat significatif avec des sous-traitants, ni de clause d'exclusivité ou de durée qui puisse la rendre dépendante d'un prestataire particulier. Ainsi, la Société n'a pas de client, de fournisseur ou de contrepartie dont l'importance soit suffisante pour déterminer son activité.

## **C) Risques liés à la Société**

### **1. Risques liés au régime fiscal applicable aux Sociétés d'investissements immobiliers Cotées**

Suite à l'admission des actions de la Société sur le Compartiment B du marché Euronext Paris de NYSE Euronext et à la clôture d'un exercice social le 31 mars 2007, la Société a opté courant avril 2007, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> avril 2007, pour le régime fiscal des SIIC. Elle est à ce titre exonérée du paiement de l'impôt sur les sociétés sur ses activités immobilières depuis l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> avril 2007. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment au respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses résultats, conformément à la politique de distribution de la Société.

Plusieurs fois amendé, ce régime avait fait l'objet d'une réforme importante en décembre 2006 (SIIC 4) à laquelle la Société avait dû se conformer au jour de son option. Cette réforme :

- limite la participation d'un actionnaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert à un pourcentage maximum de détention du capital de 60% ;
- fixe un seuil minimum de 15% du capital devant être détenu au jour de l'option par des actionnaires détenant directement ou indirectement moins de 2% du capital ;
- soumet les actionnaires bénéficiant d'une exonération en vertu de règles d'imposition qui leurs sont propres (convention fiscale internationale par exemple) et détenant plus de 10% du capital d'une SIIC, à un prélèvement à la source de 20% sur les distributions des SIIC ;
- prévoit enfin divers aménagements techniques pour neutraliser les conséquences des restructurations au sein d'un groupe de SIIC ou de plusieurs SIIC.

La loi du 29 décembre 2013 a de nouveau modifié le régime SIIC en portant :

- à 95% l'obligation de distribution des bénéfices exonérés provenant des opérations de location d'immeubles, avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation,
- à 60% l'obligation de distribution des bénéfices exonérés provenant de la cession des immeubles, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

La modification du régime SIIC et plus généralement l'évolution de la réglementation juridique et fiscale applicable aux sociétés foncières pourraient affecter les résultats et la politique de distribution de la Société.

Par ailleurs, l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports ou de cessions par des sociétés industrielles ou commerciales sous le régime de l'article 210 E du Code Général des Impôts ne devrait pas constituer de contrainte pour la Société, qui gère ses actifs dans une optique de détention durable.

## 2. Risques de marché

### Risque de taux

La Société est raisonnablement endettée au stade actuel et devrait maintenir un niveau de recours à l'emprunt modéré pour financer son développement futur. Les emprunts et dettes financières nettes s'élevaient à 488,7 M€ au 31 décembre 2014, à comparer à 431,7 M€ de fonds propres consolidés (y compris résultat de la période).

La Société entend limiter la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts par la mise en place d'instruments de couverture de taux d'intérêt Caps (contrats de garantie de taux plafond) et/ou Swaps. Afin de se couvrir contre le risque de hausse des taux d'intérêt, la Société dispose de 400 M€ de Caps en activité (hors Caps à départ différé) et pour un encours notionnel qui permet de couvrir globalement le risque de transformation. Ces instruments de couverture, conclus à un taux moyen pondéré de 2,47%, avaient une valeur positive de 0,7 M€ au 31 décembre 2014.

Le taux moyen pondéré des Caps en activité étant de 2,47%, une variation à la hausse de 100 points de base des taux d'intérêts affecterait le résultat dans les proportions suivantes :

- en-deçà de 2,47%, le résultat net serait affecté à hauteur de 4,89 M€,
- au-delà de 2,47%, les dettes étant totalement couvertes, le résultat ne serait pas affecté.

Les Swaps conclus contre l'Euribor 3 mois garantissent à la Société un taux moyen pondéré de 1,34%.

### Risque de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Le risque de liquidité est traditionnellement faible compte tenu de l'activité de la Société, de la structure de ses emplois et de ses ressources.

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une surveillance constante de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources. Elle est assurée dans le cadre d'un tableau de trésorerie prévisionnel.

Au 31 décembre 2014, la Société disposait de 87,0 M€ de lignes de crédit non tirées et de 8,3 M€ de trésorerie active.

L'endettement du Groupe est effectué uniquement au niveau de la Société mère. Les filiales ne contractent pas de dettes extérieures propres.

Les principaux crédits, dont bénéficie la Société, sont accompagnés de dispositions contractuelles relatives au respect de certains ratios financiers déterminant des conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée, dont les plus significatives sont :

- un ratio d'endettement net sur actifs réévalués (*loan to value* - LTV) inférieur à 50%,
- une clause d'actionariat,
- un ICR supérieur ou égal à 200%.

Au 31 décembre 2014, les covenants étaient respectés par la Société. Tout particulièrement, le ratio de dettes nettes par rapport à la valeur totale des actifs réévalués (LTV) atteignait 48%.

Il n'existe pas d'autres clauses de défaut ou d'exigibilité anticipée dans les contrats de prêts dont bénéficie la Société, que celles figurant habituellement dans ce type de contrats (retards de paiement, redressement judiciaire, changement d'activité...).

### Risque sur actions

FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) n'a pas d'activité de marché proprement dite. Elle peut détenir des actions de sociétés foncières cotées ayant une activité similaire à la sienne, à savoir la détention d'immeubles de bureaux situés à Paris ou en région parisienne.

D'éventuelles moins-values latentes seraient provisionnées en utilisant les méthodes appropriées dans le cadre de la gestion à long terme de ces participations. La détermination de la juste valeur ou de la valeur d'inventaire des titres est réalisée à partir d'une approche multicritères de la valeur d'utilité fondée notamment sur l'actif net réévalué, la valeur économique, le rendement ou encore le cours de Bourse.

Au 31 décembre 2014, la Société détenait pour 0,9 M€ de valeurs mobilières disponibles à la vente (normes IFRS).

L'information relative au risque sur actions, y compris actions propres, est développée au paragraphe « C - Instruments financiers » de l'annexe aux comptes consolidés.

### Risque de change

La Société n'effectuant aucune opération en devises, elle n'est pas exposée à un éventuel risque de change.

### 3. Risques liés à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable

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

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

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

Après validation par la direction de la Société, l'information financière et comptable est analysée par le Comité d'Audit.

Les Commissaires aux Comptes interviennent en amont dans le processus d'établissement des comptes de la Société, selon un calendrier adapté à l'accomplissement de leurs diligences.

Dans le cadre du contrôle interne, des missions d'audit sont effectuées dont il est rendu compte au Comité d'Audit. Des contrôles ponctuels peuvent être réalisés en tant que de besoin.

Au cours de l'exercice les vérifications ont porté principalement sur le suivi et le contrôle des différents processus comptables liés à la consolidation aux normes IFRS.

### 4. Autres risques opérationnels

Les autres risques opérationnels font l'objet d'une revue régulière dans le cadre des procédures courantes de contrôle interne. Les systèmes d'information de la Société sont sécurisés par des procédures de sauvegarde.

Pour accompagner le développement de son activité, la Société a renforcé ses procédures de sauvegarde et de sécurité informatiques. La Société peut s'appuyer sur son expérience et sa connaissance des systèmes précédemment mis en place, afin de bénéficier d'outils de gestion (facturations et refacturations locatives), d'information (suivi des travaux, des impayés...) et de suivi de son activité (traitement comptable) parfaitement fiables et adaptés.

### 5. Faits exceptionnels et litiges

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent ou susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société.

## D) Assurances

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

La Société assure en son nom chacun des immeubles de son patrimoine propre par une police tous dommages sur la base des valeurs de reconstruction. Afin d'adapter le plafond contractuel des garanties, une actualisation de la valeur de ces immeubles est fournie à chaque début d'exercice. La Société dispose également d'une garantie Pertes de Loyers pour son activité locative, qui couvre deux ans de loyers hors taxes. Dans le cadre de travaux engagés pour les opérations de restructuration lourde des immeubles, la Société souscrit des polices spécifiques par chantier.

Pour les immeubles en exploitation, la Société a souscrit, auprès d'une compagnie d'assurances de tout premier plan, une police d'assurance «Tous Dommages Sauf» qui couvre, pour chaque immeuble détenu en pleine propriété, d'une part les dommages causés à l'immeuble, et d'autre part la responsabilité civile du fait de celui-ci. Cette police est souscrite pour une période d'un an renouvelable par tacite reconduction, à compter de la date d'acquisition de l'immeuble.

Généralement, le contrat prévoit une limitation contractuelle d'indemnité proportionnelle à la valeur de l'actif, comprise entre 4 000 €/m<sup>2</sup> et 5 000 €/m<sup>2</sup>, moyennant des niveaux de franchise variables en fonction du dommage survenu.

Pour les immeubles faisant l'objet d'une restructuration lourde, la Société souscrit d'une part une assurance «Tous Risques Chantiers» et d'autre part une assurance «Dommages Ouvrage», spécifiques par opération.

Le montant des primes d'assurance supportées par le Groupe s'est élevé à 203 K€ en 2014, soit 0,42 % du chiffre d'affaires.



# Rapport des Commissaires aux Comptes sur le contrôle interne et la gestion des risques

## Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de Commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre Société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de Commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de Commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ;
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de Commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

### Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président, ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'Administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de Commerce.

### Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'Administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de Commerce.

Fait à Courbevoie et Paris, le 23 février 2015

**Les Commissaires aux Comptes**

**MAZARS**  
Odile COULAUD

**SAINT-HONORÉ SEREG**  
Denis VAN STRIEN



# Informations complémentaires au rapport de gestion

## Rémunération des mandataires sociaux - intérêts des dirigeants - programmes de *stock-options*

### Jetons de présence

L'Assemblée Générale du 17 avril 2012 a fixé le montant global des jetons de présence à 147 000 €. Le Conseil d'Administration a décidé de les répartir à parts égales entre ses membres. Au titre de l'exercice 2014, des jetons de présence de 11 250 € ont été versés à chaque Administrateur. À cette part fixe s'ajoute une part supplémentaire de 3 000 € attribuée à chacun des membres du Comité d'Audit et de 6 000 € au Président dudit Comité.

### Rémunérations versées par la Société et le Groupe

Le Conseil d'Administration du 11 février 2009 a décidé d'opter pour une organisation dualiste de la direction de la Société en séparant les fonctions de Président et de Directeur Général, comme les statuts le permettent. Ainsi, Monsieur Arnaud POMEL, auparavant Directeur Général Adjoint, a été nommé en tant que Directeur Général pour une durée de 6 ans.

Le Conseil d'Administration a également décidé de nommer pour la même durée Messieurs Olivier RICHÉ et Alain LE VÉEL en tant que Directeurs Généraux Délégués.

Le Conseil d'Administration du 28 juillet 2010 a désigné Monsieur François THOMAZEAU en tant que Président de la Société à compter du 1<sup>er</sup> août 2010.

Le Conseil d'Administration du 13 février 2014 a approuvé la rémunération fixe allouée au Président et au Directeur Général qui intègre la valorisation des avantages en nature consentis au cours de l'exercice. En outre, le Conseil d'Administration a approuvé les principes généraux d'attribution d'une rémunération variable au Président et au Directeur Général au titre de l'exercice 2014. Un bonus annuel, représentant au maximum 25 % de leur salaire fixe, serait payable au Président et au Directeur Général au plus tard en mars 2015, pour moitié sur une base discrétionnaire à l'appréciation du Conseil d'Administration et pour moitié selon l'atteinte d'objectifs, chacun jouant pour un tiers et appréciés de manière binaire.

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

- Plan d'Épargne Entreprise (PEE),
- accords de participation et d'intéressement.

Au cours de l'année 2014, aucune action n'a été attribuée gratuitement.

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

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

La Société n'a pas mis en place de régime de retraite supplémentaire à prestations définies. En revanche, un régime de retraite supplémentaire à cotisations définies qui s'élèvent à 9% du salaire brut (hors primes exceptionnelles), plafonnées à huit fois le plafond annuel de la Sécurité sociale, bénéficie à l'ensemble des salariés et des dirigeants mandataires sociaux.

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

SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL		
	Exercice 2014	Exercice 2013
<b>François THOMAZEAU - Président du Conseil d'Administration</b>		
Rémunération brute due au titre de l'exercice (y compris jeton de présence et avantage en nature)	66 375	60 998
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	123 200
<b>TOTAL</b>	<b>66 375</b>	<b>184 198</b>
<b>Arnaud POMEL - Directeur Général</b>		
Rémunération brute due au titre de l'exercice (y compris jeton de présence et avantage en nature)	359 295	340 002
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	64 000
<b>TOTAL</b>	<b>359 295</b>	<b>404 002</b>
<b>Alain LE VÉEL - Directeur Général Délégué</b>		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	-	14 000
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>14 000</b>
<b>Olivier RICHÉ - Directeur Général Délégué</b>		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	11 250	11 000
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>11 250</b>	<b>11 000</b>



**RÉMUNÉRATION BRUTE DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL**

François THOMAZEAU Président du Conseil d'Administration	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	50 000	50 000	49 998	49 998
Rémunération variable annuelle	12 500	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	11 250	-	11 000	11 000
Avantages en nature	5 375	5 375	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>79 125</b>	<b>55 375</b>	<b>60 998</b>	<b>60 998</b>
Arnaud POMEL Directeur Général	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	340 000	340 000	340 002	340 002
Rémunération variable	85 000	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	19 295	19 295	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>444 295</b>	<b>359 295</b>	<b>340 002</b>	<b>340 002</b>
Alain LE VÉEL Directeur Général Délégué	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	14 000	14 000
Avantages en nature	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14 000</b>	<b>14 000</b>
Olivier RICHE Directeur Général Délégué	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	11 250	-	11 000	11 000
Avantages en nature	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>11 250</b>	<b>-</b>	<b>11 000</b>	<b>11 000</b>



<b>JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS AU TITRE DE L'EXERCICE</b>				
Mandataire social non dirigeant	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Jetons de présence	Autre rémunération	Jetons de présence	Autre rémunération
Sophie BEUVADEN	11 250	-	11 000	-
Philippe BLAVIER	17 250	-	17 000	-
Michel DUFIEF	14 250	-	14 000	-
Luc GUINEFORT	11 250	-	11 000	-
Tatiana NOURISSAT	11 250	-	-	-
Jean-Marie SOUBRIER	11 250	-	11 000	-
ALLIANZ IARD représentée par Matthias SEEWALD	11 250	-	11 000	-
ALLIANZ VIE représentée par Peter ETZENBACH	11 250	-	11 000	-
Assurances du CRÉDIT MUTUEL VIE représentées par Pierre REICHERT	11 250	-	11 000	-
GMF VIE représentée par Olivier LE BORGNE	14 250	-	14 000	-
<b>TOTAL</b>	<b>124 500</b>	<b>-</b>	<b>111 000</b>	<b>-</b>

<b>OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE</b>				
	François THOMAZEAU	Arnaud POMEL	Alain LE VÉEL	Olivier RICHE
Date du plan	-	-	-	-
Nature des options	-	-	-	-
Valorisation des options	-	-	-	-
Nombre d'options attribuées durant l'exercice	-	-	-	-
Prix d'exercice	-	-	-	-
Période d'exercice	-	-	-	-

<b>OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS LEVÉES DURANT L'EXERCICE PAR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL</b>				
	François THOMAZEAU	Arnaud POMEL	Alain LE VÉEL	Olivier RICHE
Date d'attribution du plan	-	-	-	-
Nombre d'options levées durant l'exercice	-	-	-	-
Prix d'exercice	-	-	-	-

<b>ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL</b>				
	François THOMAZEAU	Arnaud POMEL	Alain LE VÉEL	Olivier RICHE
Date de l'Assemblée Générale	11 avril 2013			
Attributions gratuites autorisées par l'Assemblée Générale	1 % du capital social			
Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	-	-	-	-
Valorisation des actions	-	-	-	-
Date d'acquisition	-			
Date de disponibilité	-			
Conditions de performance	-			

### ACTIONS DE PERFORMANCE DEVENUES DISPONIBLES POUR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Mandataire social	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
François THOMAZEAU Président du Conseil d'Administration	28 juillet 2010	4 000	Maintien du dividende et si possible son augmentation, maintien de la qualité moyenne des immeubles, maintien et renouvellement de financements suffisants pour assurer le fonctionnement de la Société.
Arnaud POMEL Directeur Général	28 juillet 2010	1 000	Maintien du dividende et si possible son augmentation, maintien de la qualité moyenne des immeubles, maintien et renouvellement de financements suffisants pour assurer le fonctionnement de la Société.
Alain LE VÉEL Directeur Général Délégué	28 juillet 2010	650	Maintien du dividende et si possible son augmentation, maintien de la qualité moyenne des immeubles, maintien et renouvellement de financements suffisants pour assurer le fonctionnement de la Société.
Olivier RICHÉ Directeur Général Délégué	28 juillet 2010	650	Maintien du dividende et si possible son augmentation, maintien de la qualité moyenne des immeubles, maintien et renouvellement de financements suffisants pour assurer le fonctionnement de la Société.

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

	Plan n°3
Date de l'Assemblée Générale	11 avril 2013
Nombre total d'options d'achat d'actions du plan	1 % du capital
Dates du Conseil d'Administration	-
Nombre total d'actions pouvant être achetées :	
• par les mandataires sociaux	
• par les salariés	
Point de départ de l'exercice des options	-
Durée du plan	10 ans
Prix d'acquisition	95 % de la moyenne des cours des 20 séances précédant la date d'attribution
Modalités d'exercice (si plusieurs tranches)	Néant
Nombre total d'options exercées au 31 décembre 2014	-
Nombre cumulé d'options annulées ou caduques	-
Options d'achat d'actions restant à exercer	-

### OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS CONSENTIES AUX DIX PREMIERS SALARIÉS NON MANDATAIRES SOCIAUX ATTRIBUTAIRES ET OPTIONS LEVÉES

	Options consenties durant l'exercice	Options levées durant l'exercice
Date d'attribution du plan	-	-
Nombre total d'options	-	-
Prix moyen pondéré	-	-

### HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS

Date de l'Assemblée Générale	07/04/2010			
Date du Conseil d'Administration	28/07/2010	28/07/2011	15/02/2012	25/02/2013
Nombre total d'actions attribuées gratuitement, dont :	45 650	2 900	3 000	16 480
François THOMAZEAU	4 000	2 900	3 000	7 700
Arnaud POMEL	1 000	-	-	4 000
Alain LE VÉEL	650	-	-	-
Olivier RICHE	650	-	-	-
Date d'acquisition des actions	28/07/12	28/07/2013	15/02/2014 <sup>(1)</sup>	15/02/2015 <sup>(1)</sup>
Date de fin de période de conservation	28/07/14	28/07/2015	15/02/201	25/02/2017
Nombre d'actions acquises au 31 décembre 2014	45 650	2 900	3 000	-
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	-	-	-	-
Actions attribuées gratuitement restantes en fin d'exercice	-	-	-	16 480

Note 1 : Ces attributions gratuites d'actions ont été soumises aux conditions de performance suivantes :

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

### APPLICATION DES RECOMMANDATIONS LIÉES À LA RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

Dirigeants mandataires sociaux		François THOMAZEAU	Arnaud POMEL	Alain LE VÉEL	Olivier RICHE
Fonction		Président du Conseil d'Administration	Directeur Général	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué
Début de mandat		2010	2009	2009	2009
Fin de mandat		2018	2015	2015	2015
Contrat de travail	Oui		X		
	Non	X		X	X
Régime de retraite supplémentaire à prestations définies	Oui				
	Non	X	X	X	X
Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Oui	X*	X*		
	Non			X	X
Indemnités relatives à une clause de non concurrence	Oui				
	Non	X	X	X	X

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

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

## Intérêts des dirigeants et mandataires sociaux

Les dirigeants n'ont pas d'intérêt significatif dans le capital de l'Émetteur, ni dans celui d'une filiale de l'Émetteur ou chez un client ou un fournisseur de l'Émetteur.

Aucun prêt ou garantie n'a été accordé ou constitué en faveur des membres des organes d'administration ou de direction.

Le nombre d'actions détenues par les mandataires sociaux était le suivant début 2015 :

• François THOMAZEAU, Président du Conseil d'Administration :	18 364
• Arnaud POMEL, Directeur Général :	20 518
• Alain LE VÉEL, Directeur Général Délégué :	2 450
• Olivier RICHER, Directeur Général Délégué :	650
• Philippe BLAVIER, Administrateur :	9 253
• Michel DUFIEF, Administrateur :	10 541
• Luc GUINEFORT, Président d'Honneur :	157 787
• ACM VIE, Administrateur :	2 442 898
• ALLIANZ VIE, Administrateur :	5 728 443
• ALLIANZ IARD, Administrateur :	1 058 187
• FONCIÈRE DE PARIS SIIC, Administrateur :	4 447 690
• GMF VIE, Administrateur :	5 437 061

## Plans de *stock-options* des salariés et mandataires sociaux

L'Assemblée Générale du 11 avril 2013 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir, au bénéfice des dirigeants et des salariés de la Société et des sociétés liées, dans la limite de 1,0% du capital social, des options donnant droit à l'achat des actions provenant d'un rachat effectué par la Société elle-même, préalablement à l'ouverture de l'option, dans les conditions définies aux articles L 225-179 et suivants du Code de Commerce.

Au 31 décembre 2014, aucune attribution d'options d'achat d'actions n'a été réalisée par le Conseil d'Administration au profit des mandataires sociaux ou des salariés de la Société.



▲ 3, avenue Octave Gréard - Paris 7<sup>e</sup>

## Participation des salariés au capital - actions gratuites

Au 31 décembre 2014, l'effectif de la Société était de 8 personnes, y compris le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général, qui détenaient ensemble 78 529 actions représentant 0,31 % du capital à cette date.

Le personnel bénéficie d'un accord de participation, à titre volontaire, et d'un accord d'intéressement, complémentaire à la participation, qui ont été mis en place en 2007.

Un Plan d'Epargne d'Entreprise a également été mis en place en 2007 et a fait l'objet d'un abondement de la Société. Au 31 décembre 2014, les salariés et mandataires sociaux détenaient dans le cadre de ce plan 32 636 actions de la Société.

L'Assemblée Générale du 11 avril 2013 a autorisé l'attribution gratuite d'actions dans les conditions suivantes :

- bénéficiaires : salariés et mandataires sociaux,
- volume maximum : 1,0% du capital social,
- durée minimale de la période d'acquisition : 2 ans,
- durée minimale de la période de conservation : 2 ans,
- durée de l'autorisation : 38 mois.

Au cours de l'année 2014, aucune action n'a été attribuée gratuitement aux mandataires sociaux ou aux salariés de la Société.

## Honoraires des Commissaires aux Comptes

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

En € HT

	SAINT-HONORÉ SEREG				MAZARS			
	Montant		Pourcentage		Montant		Pourcentage	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<b>Commissariat aux Comptes</b>	<b>76 000</b>	<b>77 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>53 000</b>	<b>54 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<i>FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS</i>	<i>53 000</i>	<i>54 000</i>	<i>70 %</i>	<i>70 %</i>	<i>53 000</i>	<i>54 000</i>	<i>100 %</i>	<i>100 %</i>
<i>Filiales intégrées globalement</i>	<i>23 000</i>	<i>23 000</i>	<i>30 %</i>	<i>30 %</i>	-	-	-	-
<b>Missions accessoires</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Filiales intégrées globalement</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>76 000</b>	<b>77 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>53 000</b>	<b>54 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Autres prestations	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>76 000</b>	<b>77 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>53 000</b>	<b>54 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>



45/47, rue Saint-Dominique - Paris 7<sup>e</sup> ▲



# Informations complémentaires concernant le contrôle de la Société

## Informations complémentaires concernant les Assemblées Générales

### Assemblées d'Actionnaires et droits de vote

#### Convocation des Assemblées Générales

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

#### Conditions d'admission aux Assemblées Générales

Tout titulaire d'une action a le droit d'assister ou de se faire représenter à l'Assemblée Générale et peut exercer le droit de vote par correspondance dans les conditions prévues par la loi.

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

#### Tenue des Assemblées Générales

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'Administration, ou, en son absence, par un Administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Les Scrutateurs sont choisis et remplissent leurs fonctions conformément aux dispositions légales.

Le bureau désigne le Secrétaire lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'Administration, par un Administrateur exerçant les fonctions de Directeur Général ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

#### Quorum – Vote – Pouvoirs

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

#### Modification des droits des actionnaires

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

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

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

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

#### Franchissements de seuils légaux

Toute personne physique ou morale venant à posséder, seule ou de concert, des titres de capital au porteur et qui vient à posséder un nombre d'actions représentant une fraction du capital ou des droits de vote de la Société supérieure à l'un des seuils prévus par la loi doit informer la Société du nombre total d'actions et de droits de vote et de valeurs mobilières donnant accès au capital ou aux droits de vote qu'elle possède, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social dans le délai prévu par la loi.

Elle en informe également l'Autorité des Marchés Financiers dans le délai prévu par la loi.

Elle est également tenue de déclarer, à l'occasion du franchissement des seuils de 10 %, 15 %, 20 % ou 25 % du capital ou des droits de vote, les objectifs qu'elle a l'intention de poursuivre au cours des six mois à venir. Cette déclaration précise les modes de financement de l'acquisition, si l'acquéreur agit seul ou de concert, la stratégie qu'il envisage vis-à-vis de la Société et les opérations pour la mettre

en œuvre ainsi que tout accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et les droits de vote, s'il envisage d'arrêter ses achats ou de les poursuivre, d'acquiescer ou non le contrôle de la Société, de demander sa nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme Administrateur, membre du Directoire ou du Conseil de Surveillance. Elle est adressée à la Société, et à l'Autorité des Marchés Financiers dans le délai prévu par la loi.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus énoncées, conformément à l'article L233-7 du Code de Commerce, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée d'Actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, conformément à l'article L233-14 du Code de Commerce. Les droits de vote attachés à ces actions ne peuvent pas être exercés ou délégués par l'Actionnaire défaillant.

À défaut de déclaration par l'Actionnaire franchissant les seuils de 10%, 15%, 20% ou 25% du capital ou des droits de vote des objectifs qu'il a l'intention de poursuivre au cours des six mois à venir, l'Actionnaire défaillant est privé des droits de vote attachés aux titres excédant la fraction qui aurait dû être déclarée pour toute Assemblée d'Actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

### Stipulations particulières régissant les modifications du capital social

Il n'existe aucune stipulation particulière dans les statuts de la Société régissant les modifications de son capital dans des conditions plus strictes que les dispositions légales.

## Informations complémentaires concernant le capital social

### Montant du capital social

Au 31 décembre 2014, le capital social s'élève à 383 919 825 €, divisé en 25 594 655 actions d'une valeur nominale de 15 € chacune, intégralement libérées et de même catégorie. Il n'a pas varié depuis les augmentations de capital approuvées par l'Assemblée Générale du 6 mai 2008. Toutes les actions sont nominatives.

### Titres non représentatifs du capital

Il n'existe aucun titre non représentatif du capital.

### Historique du capital social au cours des trois dernières années

Le capital social n'a connu aucune évolution au cours des cinq dernières années.

### Actions propres

Conformément à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 avril 2014, la Société a procédé à l'acquisition de ses propres titres. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la Société a acheté 205 714 actions propres au cours moyen de 17,33 € et a vendu 136 468 actions propres au cours moyen de 17,61 €. Ainsi au 31 décembre 2014, elle détenait directement 390 112 actions propres de 15 € de valeur nominale, représentant 1,52% du capital, pour une valeur nette comptable de 6,7 M€.

Ces actions ont été acquises notamment : en vue de l'attribution aux dirigeants et salariés de la Société d'options d'achat d'actions, dans la limite de 1% du capital social ; en vue de l'attribution aux dirigeants et salariés de la Société d'actions gratuites dans la limite de 1% du capital social ; ainsi que dans le cadre du contrat de liquidité confié à CM-CIC Securities.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 8 avril 2014 a autorisé la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions dans les conditions suivantes :

TITRES CONCERNÉS	ACTIONS DE CAPITAL
Pourcentage de détention maximum du capital	5% du capital social
Prix d'achat unitaire maximum autorisé	25 €
Objectifs par ordre de priorité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer l'animation du marché à travers un contrat de liquidité conforme à la Charte de Déontologie de l'AMAFI, reconnue par l'AMF.</li> <li>Attribuer des actions aux salariés ou mandataires sociaux dans les conditions fixées par la loi et dans le cadre de dispositifs visant à favoriser l'épargne salariale décidés par une Assemblée Générale.</li> <li>Permettre la remise des actions en paiement ou en échange, dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe et selon la réglementation boursière.</li> </ul>
Durée du programme	18 mois maximum – 7 octobre 2015

Dans le cadre de ce programme, depuis le 16 mars 2007, la société FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a confié à CM-CIC Securities, pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de Déontologie de l'AMAFI approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 22 mars 2005.

À la date du 31 décembre 2014, le bilan de sa mise en œuvre était le suivant :

- nombre de titres détenus au 1<sup>er</sup> janvier 2014 : 323 866
- nombre de titres achetés : 205 714
- nombre de titres vendus : - 136 468
- nombre de titres transférés : - 3 000
- nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois : 0
- nombre de titres détenus au 1<sup>er</sup> janvier 2015 : 390 112
- valeur comptable du portefeuille : 6,7 M€
- valeur de marché du portefeuille : 7,1 M€

Les mouvements par objectif ont été les suivants :

	CONTRAT DE LIQUIDITÉ	COUVERTURE DES ATTRIBUTIONS	CROISSANCE EXTERNE	TOTAL
Nombre détenu au 1 <sup>er</sup> janvier 2014	131 994	8 000	173 872	313 866
Réserve à transférer au 1 <sup>er</sup> janvier 2014	10 000			10 000
Nombre acheté	108 691	11 480	85 543	205 714
Valeur	1 924 K€	194 K€	1 446 K€	3 564 K€
Nombre vendu	-136 468	-	-	-136 468
Valeur	-2 403 K€	-	-	-2 403 K€
Nombre transféré	-	-3 000	-	-3 000
Nombre détenu au 1 <sup>er</sup> janvier 2015	114 217	16 480	259 415	390 112

## Capital social potentiel

Il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la Société.

## Répartition du capital social et des droits de vote – Principaux actionnaires

La Société comptait environ 1 300 actionnaires au 31 décembre 2014 et 18,2% du capital étaient détenus dans le public à cette date.

À chaque action de la Société est attaché un droit de vote. Il n'existe pas de droit de vote double. Les actions propres détenues par la Société sont privées de droit de vote. Ainsi, le pourcentage de répartition des droits de vote entre les actionnaires n'est pas égal au pourcentage de détention du capital entre eux.

Les actionnaires qui détenaient plus de 5% du capital au cours des trois derniers exercices étaient les suivants :

En %

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
Groupe COVÉA	18,56	26,83	26,83
Groupe ALLIANZ	18,25	26,52	26,52
FONCIÈRE DE PARIS SIIC	8,39	16,79	17,38
Assurances du CRÉDIT MUTUEL VIE	9,54	9,54	9,54
Groupe PHRV	26,75	1,14	1,14

À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autre actionnaire détenant plus de 5% de son capital.

La répartition du capital n'a pas évolué à la date d'enregistrement du présent Document de Référence.

## Contrôle de la Société

La Société n'appartient à aucun groupe au sens juridique et fiscal du terme. Elle n'est contrôlée par aucune société ou personne qui détiendrait la majorité du capital social et des droits de vote.

Il n'existe ni pacte d'actionnaires, ni action de concert entre les actionnaires de la Société.

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

## Évolution de la répartition du capital social

Le tableau ci-dessous indique l'évolution de la répartition du capital social de la Société au cours des trois dernières années.

En %

ACTIONNAIRES	31/12/12		31/12/13		31/12/14	
	Capital	Droits de vote	Capital	Droits de vote	Capital	Droits de vote
Groupe PHRV	26,75	27,18	1,14	1,16	1,14	1,16
Groupe COVÉA	18,56	18,86	26,83	27,22	26,83	27,29
Groupe ALLIANZ	18,25	18,54	26,52	26,90	26,52	26,97
Assurances du CRÉDIT MUTUEL VIE	9,54	9,70	9,54	9,68	9,54	9,71
Groupe FONCIÈRE DE PARIS SIIC	8,39	8,52	16,79	17,04	17,38	17,68
Public	17,32	17,20	17,91	18,00	17,07	17,19
Actions auto-détenues	1,19	-	1,27	-	1,52	-

La répartition du capital n'avait pas connu d'évolution significative au cours de l'exercice 2012.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2013, PHRV qui détenait 26,75% du capital de la Société a procédé à la cession à ses actionnaires (ALLIANZ, COVÉA et FONCIÈRE DE PARIS SIIC pour l'essentiel) de 6 554 187 actions, représentant la quasi-totalité de sa participation. Lors de cette opération, PHRV a déclaré avoir franchi à la baisse les seuils de 25%, 20%, 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de la Société et ne détenir plus que 1,14% du capital et des droits de vote.

À l'issue de cette opération, le groupe ALLIANZ a déclaré avoir franchi à la hausse les seuils de 20% et 25% du capital et des droits de vote de la Société et détenir désormais 26,52% du capital et des droits de vote. Cette déclaration de franchissement de seuil a fait l'objet d'un avis AMF n°213C0883 dans lequel le groupe ALLIANZ a formulé une déclaration d'intentions.

Le groupe COVÉA a déclaré avoir franchi à la hausse les seuils de 20% et 25% du capital et des droits de vote de la Société et détenir désormais 26,83% du capital et des droits de vote. Cette déclaration de franchissement de seuil a fait l'objet d'un avis AMF n°213C0844 dans lequel le groupe COVÉA a formulé une déclaration d'intentions.

FONCIÈRE DE PARIS SIIC (ex COFITEM-COFIMUR) a déclaré avoir franchi à la hausse les seuils de 10% et 15% du capital et des droits de vote de la Société et détenir désormais 16,79% du capital et des droits de vote. Cette déclaration de franchissement de seuil a fait l'objet d'un avis AMF n°213C0870 dans lequel FONCIÈRE DE PARIS SIIC a formulé une déclaration d'intentions.

En 2014, FONCIÈRE DE PARIS SIIC a repris en direct la participation qu'elle détenait pour partie par l'intermédiaire de la société Hôtelière de la Villette, sa filiale à 100%. À l'occasion de cette opération, FONCIÈRE DE PARIS SIIC a déclaré avoir franchi individuellement à la hausse le seuil de 15% du capital et des droits de vote de la Société. Cette déclaration de franchissement de seuil a fait l'objet d'un avis AMF n° 214C0409, dans lequel FONCIÈRE DE PARIS SIIC a formulé une déclaration d'intentions.

## Incorporation par référence

En application de l'article 38 du Règlement CE n° 809/2004, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document de Référence :

- les comptes sociaux et consolidés, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux des comptes relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2012 figurant aux pages 26 à 62 du Document de Référence comprenant le rapport financier annuel de l'exercice 2012 ayant reçu le numéro de dépôt de l'AMF D.13-0329 le 10 avril 2013.
- les comptes sociaux et consolidés, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux des comptes relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2013 figurant aux pages 26 à 67 du Document de Référence comprenant le rapport financier annuel de l'exercice 2013 ayant reçu le numéro de dépôt de l'AMF D.14-0282 le 3 avril 2014.



## Table de concordance du Rapport financier annuel

N° DE RUBRIQUE (1)	INFORMATIONS	RAPPORT ANNUEL PAGES
<b>I</b>	<b>RAPPORT FINANCIER ANNUEL</b>	
I-1	Comptes sociaux annuels	32-47
I-2	Comptes consolidés annuels	53-72
I-3	Rapport de gestion	24-30
I-4	Rapport social et environnemental	78-84
I-5	Déclaration des personnes responsables	132
I-6-1	Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux annuels	48
I-6-2	Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes consolidés annuels	73
<b>II</b>	<b>RAPPORTS INCLUS DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL</b>	
II-1	Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	124
II-2	Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et sur les procédures de contrôle interne	100-115
II-3	Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur le rapport du Président	116
II-4	Descriptif du programme de rachat d'actions propres	126-127



## Table de concordance des documents présentés à l'Assemblée Générale

INFORMATIONS	RAPPORT ANNUEL PAGES
Mandataires sociaux	8, 100-105
Projets des résolutions	75-77
Rapport du Conseil d'Administration / rapport de gestion	24-30
Rapport social et environnemental	78-84
Comptes sociaux annuels	32-47
Comptes consolidés annuels	53-72
Tableau des résultats financiers des cinq derniers exercices	35
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux annuels	48
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés annuels	73



## Table de concordance du Document de Référence

N° DE RUBRIQUE (2)	INFORMATIONS	RAPPORT ANNUEL PAGES
<b>1</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES</b>	
1.1	Nom et fonction	132
1.2	Déclaration	132
<b>2</b>	<b>CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>	
2.1	Nom et adresse	9
2.2	Démissionnaires	-
<b>3</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES</b>	
3.1	Informations financières historiques	10-14
3.2	Informations financières intermédiaires	-
<b>4</b>	<b>FACTEURS DE RISQUE</b>	<b>110-115</b>
<b>5</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR</b>	

(1) Article 222-3 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

(2) Annexe 1 du Règlement CE n° 809/2004 du 29 avril 2004.

N° DE RUBRIQUE <sup>(1)</sup>	INFORMATIONS	RAPPORT ANNUEL PAGES
5.1	Histoire et évolution de la Société	
5.1.1	Raison sociale et nom commercial	92
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement	92
5.1.3	Date de constitution et durée	92
5.1.4	Siège social, forme juridique et législation	92
5.1.5	Événements importants	14, 27-30, 95
5.2	Investissements	
5.2.1	Principaux investissements réalisés	16, 92, 94
5.2.2	Principaux investissements en cours	-
5.2.3	Principaux investissements envisagés	30
<b>6</b>	<b>APERÇU DES ACTIVITÉS</b>	
6.1	Principales activités	
6.1.1	Principales activités	16, 24
6.1.2	Nouveaux produits	-
6.2	Principaux marchés	19
6.3	Événements exceptionnels	14, 27-30, 95
6.4	Dépendance de l'Émetteur	92, 112
6.5	Position concurrentielle	99
<b>7</b>	<b>ORGANIGRAMME</b>	
7.1	Description du Groupe	10, 94-95
7.2	Liste des filiales importantes	94-95
<b>8</b>	<b>PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS</b>	
8.1	Immobilisations corporelles	16
8.2	Questions environnementales	26, 78-84
<b>9</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b>	
9.1	Situation financière	24-26
9.2	Résultat d'exploitation	
9.2.1	Facteurs importants	14, 24-30, 95
9.2.2	Changements importants	14, 24-30, 95
9.2.3	Facteurs ayant une influence sensible	14, 24-30, 95
<b>10</b>	<b>TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b>	
10.1	Capitaux de l'Émetteur	25, 44, 57, 69
10.2	Flux de trésorerie	56
10.3	Structure de financement	25, 43, 68
10.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	-
10.5	Sources de financement attendues	25, 44, 69
<b>11</b>	<b>RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES</b>	92
<b>12</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES TENDANCES</b>	
12.1	Principales tendances	14, 24-30, 95
12.2	Tendances susceptibles d'influer sensiblement	14, 24-30, 95
<b>13</b>	<b>PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE</b>	
13.1	Principales hypothèses	-
13.2	Rapport	-
13.3	Base de comparaison	-
13.4	Suivi des prévisions	-
<b>14</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE</b>	
14.1	Mandataires sociaux	8, 100-105
14.2	Conflits d'intérêts	110
<b>15</b>	<b>RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES</b>	
15.1	Rémunération versée	46, 71, 109, 117-122
15.2	Avantages provisionnés	46, 71, 109, 117-122
<b>16</b>	<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>	
16.1	Expiration du mandat	100-105
16.2	Contrats de service	93, 110
16.3	Comité d'Audit et Comité des Rémunérations	8-9, 107-109
16.4	Gouvernement d'entreprise	100-110

(1) Annexe 1 du Règlement CE n° 809/2004 du 29 avril 2004.

N° DE RUBRIQUE <sup>(1)</sup>	INFORMATIONS	RAPPORT ANNUEL PAGES
<b>17</b>	<b>SALARIÉS</b>	
17.1	Nombre de salariés	46, 71, 80, 124
17.2	Participation et stock-options des mandataires sociaux	117-123
17.3	Participation des salariés	124
<b>18</b>	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	
18.1	Principaux actionnaires	10, 27, 127-128
18.2	Droits de vote	27, 125-128
18.3	Contrôle de l'Émetteur	27, 93, 126-128
18.4	Changement de contrôle	27, 93, 126-128
<b>19</b>	<b>OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS</b>	<b>26, 49-51, 93-94</b>
<b>20</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR</b>	
20.1	Informations financières historiques <sup>(2)</sup>	32-47, 53-72
20.2	Informations financières pro-forma	-
20.3	États financiers	32-47, 53-72
20.4	Vérifications des informations financières historiques annuelles	
20.4.1	Rapport sur les informations financières historiques	48, 73
20.4.2	Autres rapports	49-51, 86-87, 96-98
20.4.3	Informations financières non vérifiées	-
20.5	Date des dernières informations financières	-
20.6	Informations financières intermédiaires et autres	
20.6.1	Informations financières intermédiaires vérifiées	-
20.6.2	Informations financières intermédiaires du nouvel exercice	-
20.7	Politique de distribution des dividendes	13, 95
20.8	Procédures judiciaires ou d'arbitrage	99
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	95
<b>21</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	
21.1	Capital social	
21.1.1	Montant du capital social	126
21.1.2	Titres non représentatifs du capital	126
21.1.3	Actions auto-détenues	126-127
21.1.4	Titres convertibles	127
21.1.5	Capital social potentiel	127
21.1.6	Capital sous option	-
21.1.7	Historique du capital social	126
21.2	Acte constitutif et statuts	
21.2.1	Objet social	92
21.2.2	Dispositions relatives aux organes d'administration et de direction	100-110
21.2.3	Droits et restrictions attachés aux actions	27, 125
21.2.4	Droits des actionnaires	27, 110, 125
21.2.5	Assemblées Générales	27, 110, 125
21.2.6	Clauses relatives au changement de contrôle	27, 93, 126-128
21.2.7	Franchissements de seuils	125-128
21.2.8	Restrictions aux modifications du capital	126
<b>22</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS</b>	<b>14, 27-30, 95</b>
<b>23</b>	<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS</b>	
23.1	Déclarations d'experts	86-87, 96-98
23.2	Informations provenant de tiers	96-98
<b>24</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	<b>92</b>
<b>25</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b>	<b>93-95</b>

(1) Annexe 1 du Règlement CE n° 809/2004 du 29 avril 2004.

(2) En application de l'article 28 du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission Européenne, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document de Référence :

- les comptes sociaux et consolidés, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux des comptes relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2012 figurant aux pages 26 à 62 du Document de Référence comprenant le rapport financier annuel de l'exercice 2012 ayant reçu le numéro de dépôt de l'AMF D.13-0329 le 10 avril 2013 ;

- les comptes sociaux et consolidés, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux des comptes relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2013 figurant aux pages 26 à 67 du Document de Référence comprenant le rapport financier annuel de l'exercice 2013 ayant reçu le numéro de dépôt de l'AMF D.14-0282 le 3 avril 2014.



## Document de Référence

### Personne responsable du Document de Référence

François THOMAZEAU, Président du Conseil d'Administration

### Attestation de la personne responsable du Document de Référence

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

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Document. Cette lettre ne contient aucune observation.

Les informations financières historiques présentées dans ce Document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux des comptes figurant en pages 48 (comptes sociaux) et 73 (comptes consolidés). »

François THOMAZEAU

Le 31 mars 2015

132



AUTORITÉ  
DES MARCHÉS FINANCIERS

*Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 31 mars 2015 conformément à l'article 212-13 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document de référence a été établi par l'Émetteur et engage la responsabilité des signataires.*



---

# Foncière des 6<sup>e</sup> & 7<sup>e</sup>

ARRONDISSEMENTS DE PARIS

---

## Siège social

209, rue de l'Université - 75007 Paris

## Adresse administrative

41 - 43, rue Saint-Dominique - 75007 Paris

Tél. : +33(0)1 53 70 77 77 - Fax : +33(0)1 53 70 77 78

[www.fprg.fr](http://www.fprg.fr)