

F O N C I E R E

**MASSENA**

Société en Commandite par Actions

Au capital de 180.627.762, 30 Euros

Siège social : 42 Rue des Mathurins – 75008 PARIS

632 019 261 R.C.S. PARIS

**RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL**  
**DE SURVEILLANCE SUR LES CONDITIONS DE PREPARATION ET**  
**D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET**  
**SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE  
DU 19 MAI 2009

**Chers Commanditaires,**

L'article L. 621-18-3 du code monétaire et financier fait obligation aux sociétés faisant appel public à l'épargne de rendre compte, dans un rapport, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société.

En outre, ces informations seront complétées par les dernières exigences apportées par la loi 2008-649 du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006.

**1 – CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX**  
**DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**1.1 Composition du Conseil de Surveillance**

La société FONCIERE MASSENA est dirigée et administrée par un Gérant commandité, la société MASSENA PROPERTY représentée par son Président, fonction exercée depuis le 5 mars 2008 par Madame Martine LECANTE, et auparavant par Monsieur Pierre REICHERT.

Le Conseil de Surveillance, quant à lui, assume le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Il est composé de membres, commanditaires n'ayant ni la qualité de gérant ni celle d'associé commandité.

Pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 10 juin 2008, le Conseil de Surveillance était composé de trois membres:

- Madame Catherine ALLONAS-BARTHE  
- Monsieur Pierre BIEBER  
- Monsieur Maurice MISCHLER

Président du Conseil de Surveillance  
Membre du Conseil de Surveillance  
Membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale du 10 juin 2008 a nommé M. Pierre REICHERT membre du Conseil de Surveillance et a renouvelé les mandats des 3 autres membres.

Madame Catherine ALLONAS-BARTHE a également été renouvelée dans ses fonctions de Président par le Conseil de Surveillance qui s'est tenu à l'issue de l'Assemblée Générale.

La liste des fonctions exercées par les membres du Conseil de Surveillance et le Gérant figure dans le rapport de gestion du Gérant.

Conformément à l'article 12 des statuts, chaque membre du Conseil de Surveillance est propriétaire d'au moins une action de la société.

## **1.2 Modalités d'organisation et de fonctionnement – Rémunération des membres**

Le Conseil de Surveillance ne comporte pas de règlement intérieur. Les règles de fonctionnement découlent de la loi et des statuts.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, les membres du Conseil n'ont pas perçu de jetons de présence.

## **1.3 Fréquence des réunions**

Conformément à l'article 13 des statuts, le Conseil de Surveillance de la Société s'est réuni au cours de l'exercice 2008 aussi souvent que l'intérêt de la Société l'a exigé.

De manière non exhaustive, le Conseil de Surveillance a notamment été amené à se prononcer sur :

- l'examen des comptes annuels au 31 décembre 2007 arrêtés par le Gérant ainsi que le rapport de gestion;
- l'examen des résolutions arrêtées par la Gérance ;
- les propositions d'autorisations financières à donner à la Gérance ;
- la nomination du Président du Conseil de Surveillance ;
- l'examen des comptes intermédiaires au 30 juin 2008 arrêtés par la Gérance ainsi que le rapport d'activité ;
- la situation des membres du Conseil de Surveillance à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale ;
- le rapport de la Gérance sur son projet de modification des articles 10.1, 18.1 et 18 bis des statuts (mise en conformité des statuts avec les mentions légales des commandités).

## **1.4 Convocations des membres du Conseil de Surveillance**

Conformément à l'article 13 des statuts, les membres du Conseil ont été convoqués par le Président. Le Gérant a été convoqué à chaque réunion à titre consultatif.

## **1.5 Convocations des Commissaires aux Comptes Titulaires**

Conformément à la Loi, les Commissaires aux Comptes sont convoqués aux réunions du Conseil de Surveillance qui examinent les comptes annuels et intermédiaires arrêtés par le Gérant.

## **1.6 Information des membres du Conseil de Surveillance**

Pour leur permettre de préparer utilement les réunions du Conseil, le Président s'est efforcé de communiquer aux membres les documents et les informations nécessaires huit jours au moins préalablement aux séances.

## **1.7 Tenue des réunions**

Les réunions du Conseil de Surveillance du 8 avril, 10 juin et du 3 décembre 2008 se sont tenues au siège social de la société avec la présence de tous les membres.

Lors de la réunion du 25 août 2008, également convoquée au siège, certains membres étaient présents par visioconférence.

Conformément aux dispositions statutaires, le Gérant assiste à toutes les réunions du Conseil.

## **1.8 Procès-verbaux des réunions**

Les procès-verbaux des réunions du Conseil de Surveillance sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués sans délai à tous les membres et aux Commissaires aux Comptes.

## **2 – PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE**

Au cours de l'exercice 2008, FONCIERE MASSENA a poursuivi l'application de son système interne de contrôle des risques et des procédures de gestion.

Ce dernier, en adéquation avec l'activité de la société, permet de réduire la probabilité de réalisation des risques identifiés.

En 2009, FONCIERE MASSENA sera pleinement intégrée dans les missions des équipes de contrôle interne et de conformité du Groupe des Assurances du Crédit Mutuel.

A cette occasion, le dispositif de contrôle interne actuel sera adapté aux principes généraux en la matière et au guide d'application figurant dans le cadre de référence de l'AMF.

### **2.1 Présentation générale**

#### **2.1.1 Définition du contrôle interne**

Le système de contrôle interne est l'ensemble des politiques et procédures mises en œuvre par la direction d'une entité en vue d'assurer, dans la mesure du possible, la gestion rigoureuse et efficace de ses activités.

Les procédures de contrôle interne impliquent le respect de la politique de gestion, la sauvegarde des actifs, la prévention et la détection des fraudes, l'exactitude et l'exhaustivité des enregistrements comptables et l'établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.

### 2.1.2 Objectifs des procédures de contrôle interne

Les principaux objectifs sont :

- la protection du patrimoine de l'entreprise,
- la qualité de l'information (en particulier, de l'information financière),
- l'amélioration des performances,
- l'application des instructions de la direction.

### 2.1.3 Adéquation du contrôle interne avec l'activité de la société

La société FONCIERE MASSENA a pour activité principale l'acquisition, la détention à long terme, le développement et l'arbitrage d'actifs immobiliers destinés à la location.

Les procédures mises en place sont non seulement liées au système comptable et aux risques financiers et juridiques, mais également à l'activité propre de la Société :

- les risques liés à l'activité immobilière,
- la protection des actifs,
- la gestion commerciale et locative des actifs.

## 2.2 Description synthétique de l'organisation administrative et comptable

### 2.2.1 Gestion des actifs immobiliers

La gestion immobilière des immeubles qui étaient précédemment confiée à Foncia Bintz est assurée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008 par GFR Property (Groupe Foncière des Régions).

Par ailleurs, dans le but de rationaliser la gestion, celle d'un immeuble précédemment géré par CSCI a été confiée à Adyal PM Paris à compter du 21 février 2008.

Ainsi, à l'exception des immeubles loués au groupe CM-CIC qui sont gérés en interne, l'ensemble des immeubles appartenant à Foncière Masséna est désormais géré par quatre prestataires extérieurs : GFR Property, Adyal PM Paris et Urbania Paris Uffi (Groupe Vendôme Rome), ainsi que DTZ Asset Management Europe.

### 2.2.2 Gestion administrative et financière

La direction générale, commerciale et financière, est assurée par le Gérant, la société MASSENA PROPERTY, assisté si besoin est par des Conseils externes spécialisés (avocats, experts immobiliers ...).

L'ensemble des informations comptables, financières et commerciales est soumis au Gérant et au Conseil de Surveillance ; cette organisation conduit à une participation de l'ensemble des organes de gestion et de contrôle conformément aux statuts de la société FONCIERE MASSENA.

### 2.2.3 Tenue de la comptabilité

La comptabilité de la société est assurée par le service de la comptabilité des Assurances du Crédit Mutuel.

## 2.3 Description des procédures de contrôle interne mises en place

### 2.3.1 La prévention des risques liés à l'activité immobilière

#### **Les risques de marché**

L'activité de la Société est financée par ses capitaux propres, par de la dette bancaire à long terme souscrite principalement à taux fixe et par une avance en compte courant d'associé à taux variable. L'activité de la Société ne présente pas de risque de liquidité dans la mesure où elle n'utilise pas de dette à court terme pour financer ses immeubles, mais elle présente un risque de taux.

#### **Les risques particuliers liés à l'activité**

La Foncière Masséna supporte le risque de défaut de ses locataires. Pour pallier ce risque, les baux consentis sont assortis de sûretés sous forme de dépôts de garantie, voire de garanties à première demande ou de cautionnements représentant 1 à 3 mois de loyers.

La Société est exposée au risque de vacance des locaux à l'échéance des baux et de la variation à la baisse des loyers lors de la conclusion de nouveaux baux. Ce risque est toutefois limité compte tenu des actifs détenus et de l'état du marché immobilier.

La société FONCIERE MASSENA procède deux fois par an à une évaluation de son patrimoine immobilier par des experts indépendants, ce qui permet d'apprécier leur valeur de marché et de chiffrer l'engagement de la société vis-à-vis des associés commandités.

### 2.3.2 Risques liés à la protection des actifs

Il a été souscrit l'ensemble des polices couvrant le risque « tous risques sauf » sur l'ensemble des actifs du portefeuille. Les polices concernées couvrent notamment les événements suivants :

- incendie, explosion,
- chute de la foudre, électricité,
- chute d'appareils,
- choc de véhicules terrestres,
- dégâts des eaux,
- fumées, tempêtes, ouragans, cyclones, grêle et poids de la neige sur les toitures,
- grèves, émeutes, mouvements populaires, vandalisme, actes de terrorisme et de sabotage,
- le recours des voisins et des tiers,
- les pertes de loyers (période d'indemnisation de deux ans).

Une police « responsabilité civile propriétaire d'immeuble » a été également souscrite sur l'ensemble des actifs du portefeuille couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant incomber à la Société en cas de dommages corporels, dommages matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers.

### 2.3.3 La gestion locative et commerciale des actifs

Les conditions et modalités de commercialisation des actifs et de recouvrement des créances demeurent de la responsabilité du Gérant, ainsi que la signature des contrats avec l'ensemble des prestataires intervenant pour la maintenance des immeubles.

Par ailleurs, conformément aux contrats de gestion signés avec les prestataires de service, des rapports trimestriels sont soumis à l'appréciation du Gérant. Ils comprennent entre autres des éléments sur l'activité du semestre (travaux, entretien, location et renouvellement des baux, commercialisation, gestion des contentieux et des impayés), des états locatifs, etc...

La rémunération des sociétés gestionnaires d'immeubles est variable et fonction notamment des loyers.

### 2.3.4 La prévention des risques juridiques et fiscaux

Les risques d'ordre juridiques et fiscaux sont prévenus par l'intervention d'avocats spécialisés intervenant en collaboration avec le Gérant et les sociétés gestionnaires.

### 2.3.5 La prévention des risques liés à l'élaboration de l'information financière et comptable

Les travaux comptables étant réalisés dans le cadre d'un système d'information centralisé, cette organisation facilite le contrôle des traitements comptables dans le respect de la piste d'audit et des principes et normes comptables définis par la société FONCIERE MASSENA et permet d'en vérifier l'exhaustivité, la réalité et l'exactitude.

De plus, la société dispose d'une comptabilité analytique par site permettant de réaliser un contrôle budgétaire très précis et d'analyser les écarts entre le budget et la réalisation.

S'agissant des engagements hors bilan, des règles de gestion ont été définies au sein d'une procédure de manière à ce que chaque engagement soit centralisé par la Gérance, puis correctement enregistré par la comptabilité, avant d'être porté à la connaissance du Conseil de Surveillance.

L'information comptable et financière est ensuite vérifiée par les Commissaires aux Comptes Titulaires qui interviennent sur :

- les chiffres d'affaires trimestriels,
- les comptes semestriels sociaux,
- les comptes annuels sociaux,
- les rapports d'activité établis par le Gérant.

## **3- INFORMATIONS EXIGÉES PAR LA LOI 2008-649 DU 3 JUILLET 2008**

### **3.1 Structure du capital et événements susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique**

Conformément à l'article L.225-68 alinéa 10 du Code de Commerce, ces informations sont retranscrites en page 19 du rapport de gestion (« Informations au titre de l'article L.225-100-3 du Code de Commerce »).

### **3.2 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale**

Conformément à l'article L.225-68 alinéa 9 du Code de Commerce, nous vous informons que toutes les modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales sont régies par les articles 19 et suivants des statuts de la Société.

### **3.3 Adhésion à un Code de Gouvernance**

Par un communiqué du le 30 décembre 2008, FONCIERE MASSENA s'était conformée aux recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 et au communiqué du Conseil des Ministres du 7 octobre 2008 relatifs aux rémunérations des dirigeants.

Le Conseil de Surveillance de FONCIERE MASSENA constate que le Code AFEP-MEDEF s'inscrit dans la démarche de gouvernement d'entreprise de la Société et déclare adhérer à ce Code.

Paris, le 25 mars 2009

**LE PRESIDENT DU  
CONSEIL DE SURVEILLANCE**

CATHERINE ALLONAS-BARTHE

# **FONCIERE MASSENA**

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 de surveillance de la société Foncière Massena

Exercice clos le 31 décembre 2008

CABINET DENJEAN

MAZARS



**CABINET DENJEAN**

34 RUE CAMILLE PELLETAN – 92300 LEVALLOIS-PERRET

**MAZARS**

61 RUE HENRI REGNAULT-92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

# **FONCIERE MASSENA**

42 Rue des Mathurins – 75008 PARIS  
Société en commandite par action au capital de 18 627 762 €  
632 019 261 RCS Paris

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 de surveillance de la société Foncière Massena

Exercice clos le 31 décembre 2008

CABINET DENJEAN

MAZARS

FONCIERE MASSENA

*Rapport des commissaires  
aux comptes établi en  
application de l'article  
L.225-235 du Code de  
commerce*

*Exercice clos le  
31 décembre 2008*

**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 de surveillance de la société Foncière Massena**

Mesdames, Messieurs les commanditaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Foncière Massena 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. 226-10-1 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil de surveillance 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 les articles 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 relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises à 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 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 relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

**FONCIERE MASSENA**

*Rapport des commissaires  
aux comptes établi en  
application de l'article  
L.225-235 du Code de  
commerce*

*Exercice clos le  
31 décembre 2008*

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne 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 de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président, établi en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

**Autres informations**

Nous attestons que le rapport du Président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de commerce.

*Fait à Levallois Perret et Paris, le 28 avril 2009*

Les commissaires aux comptes

**CABINET DENJEAN**

\_\_\_\_\_  
Thierry DENJEAN

**MAZARS**

  
\_\_\_\_\_  
Jean Brice de TURCKHEIM