

F O N C I E R E

MASSENA

Société en Commandite par Actions
Au capital de 185.025.164,55 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 17 MAI 2011

Chers Commanditaires,

L'article L.621-18-3 du code de commerce 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.

Par ailleurs la Société adhère au « Code de gouvernement d'entreprise » AFEP/MEDEF de décembre 2008 consultable à l'adresse suivante : <http://www.code-afep-medef.com/>.

Le présent rapport a été préparé à partir des procédures internes en vigueur et d'une analyse effectuée auprès des différents services concernés. Il a été approuvé par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 8 mars 2011.

I. CONSEIL DE SURVEILLANCE

FONCIERE MASSENA est une Société en Commandite par Actions (SCA) pourvue d'un Conseil de Surveillance.

La loi et la spécificité des statuts de la Société font de la commandite une structure adaptée aux exigences du gouvernement d'entreprise et répondant le mieux aux deux principes de base du Code AFEP/MEDEF, que sont la dissociation des fonctions de direction et de celle de contrôle et l'association la plus étroite des actionnaires au contrôle de l'entreprise.

Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance sont définies par la loi, les statuts et par le règlement intérieur adopté le 9 décembre 2009 qui intègre les dernières évolutions en matière de gouvernance d'entreprise.

La société FONCIERE MASSENA est dirigée et administrée par un Gérant commandité, la Société MASSENA PROPERTY représentée par son Président, fonction exercée depuis le 31 août 2009 par Madame Catherine ALLONAS BARTHE.

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

Le règlement intérieur peut être consulté sur le site internet de la Société.

A. Composition du Conseil de Surveillance

Il est composé de 4 membres, commanditaires n'ayant ni la qualité de gérant ni celle d'associé commandité.

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 18 mai 2010 a ratifié la nomination du GACM SA en qualité de membre du Conseil de Surveillance, coopté par le Conseil de Surveillance du 31 août 2009, en remplacement de la société ACM Vie SAM, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

En conséquence, au 31 décembre 2010 le Conseil de Surveillance se compose des membres suivants :

Nom et prénom	Représentant permanent	Fonction	Date de nomination ou cooptation	Expiration du mandat à l'AG tenue en
ACM VIE SA	Pierre BIEBER	Président du Conseil	AG du 19/05/2009 (en remplacement P.BIEBER)	2011
ACM IARD SA	Maurice MISCHLER	Membre du Conseil	AG du 19/05/2009 (en remplacement de M.MISCHLER)	2011
SERENIS VIE SA	Pierre REICHERT	Membre du Conseil	AG du 19/05/2009 (en remplacement de P.REICHERT)	2011
GACM SA	Alain SCHMITTER	Membre du Conseil	AG du 18/05/2010 (cooptation du 31/08/2009 ratifiée par l'AG)	2011

La Société a pris connaissance des nouvelles dispositions prévues par la loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils.

A ce jour, il n'y a pas de femme membre du Conseil de Surveillance mais la Société veillera lors du prochain renouvellement des membres du Conseil qui interviendra à l'occasion de l'Assemblée Générale du 17 mai 2011 à se conformer aux dispositions de la loi précitée.

Conformément à l'article 12 – 3° des statuts de la société la durée des mandats des membres du Conseil de Surveillance est de 3 ans.

Les autres mandats et fonctions exercés par les membres du Conseil de Surveillance susmentionnés et par le gérant, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010, figurent 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.

Le Conseil de Surveillance fonctionne selon les principes du gouvernement d'entreprise tels que présentés dans le code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF. Toutefois, compte tenu de sa forme et de la répartition de son capital, la société ne se conforme pas entièrement aux recommandations du code AFEP-MEDEF en ce qui concerne la présence d'administrateurs indépendants au sein du conseil de Surveillance. Ainsi, le Conseil de Surveillance ne comprend pas de membre indépendant au regard des critères issus de la définition figurant dans le code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF.

B. Modalités d'organisation et de fonctionnement – Rémunération des membres

La démarche du gouvernement d'entreprise de FONCIERE MASSENA s'appuie sur les statuts de la Société qui sont complétés par les dispositions du Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance et des comités institués en son sein, adopté le 13/10/2009 et publié sur le site internet le 22/12/2009, lequel énonce les modalités de réunions du Conseil et des comités, détermine leurs attributions, et fixe le devoir des membres et les modalités de leur rémunération.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, les membres du Conseil n'ont pas perçu de jetons de présence.

C. 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 2010 aussi souvent que l'intérêt de la Société l'a exigé.

Au cours de l'exercice écoulé le Conseil de Surveillance a pris les décisions suivantes :

Conseil de Surveillance du 9 mars 2010 :

Examen des comptes clos le 31 décembre 2009 – examen du rapport d'activité – approbation du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et sur les procédures de contrôle interne – examen des projets de résolutions qui seront présentés à l'Assemblée Générale du 18 mai 2010 – suspension du régime SIIC.

Conseil de Surveillance du 17 août 2010 :

Examen des comptes semestriels au 30 juin 2010 et du rapport d'activité de la Société au cours du semestre écoulé et des opérations envisagées au cours de la seconde partie de l'exercice – préparation du communiqué financier – mise en place de procédure interne de sauvegarde en réponse à l'enquête

pénale pour abus de confiance en cours à l'encontre de l'une des sociétés auprès desquelles est externalisée la gestion du patrimoine immobilier.

Conseil de Surveillance du 14 octobre 2010 :

Présentation de l'opération d'apport en nature d'un ensemble immobilier appartenant au GACM à Foncière Masséna – convocation à l'Assemblée Générale du 21 décembre 2010 en vue d'approuver l'opération d'apport et procéder à l'augmentation de capital consécutive – point sur le statut SIIC.

Conseil de Surveillance du 9 novembre 2010 :

Approbation de l'apport en nature par le GACM au profit de Foncière Masséna d'un ensemble immobilier – arrêté du rapport et des résolutions à présenter à l'Assemblée Générale Extraordinaire – convocation à l'Assemblée Générale Extraordinaire - statut SIIC – validation du communiqué de presse.

D. Convocations des membres du Conseil de Surveillance

Conformément à l'article 13 des statuts, les membres du Conseil ont été convoqués par le Président soit par lettre recommandée avec accusé de réception 8 jours au moins avant la tenue de la réunion soit par courrier électronique lorsque l'urgence le justifiait.

E. 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.

F. 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.

G. Tenue des réunions

Les réunions du Conseil de Surveillance du 9 mars et du 17 août 2010 se sont tenues au siège social de la société en présence de tous les membres du Conseil.

La réunion du 14 octobre 2010 s'est tenue à Strasbourg en présence de tous les membres du Conseil. La réunion du 9 novembre 2010 s'est tenue à Strasbourg ; au cours de celle-ci certains membres du Conseil étaient présents par visioconférence.

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

H. 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.

I. Rémunération des dirigeants et mandataires sociaux

La société ayant adhéré formellement aux recommandations AFEP MEDEF d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, la fixation de ces rémunérations prend en compte les principes retenus dans ces recommandations.

Ainsi, le Conseil de Surveillance de FONCIERE MASSENA du 2 décembre 2008 a apporté au marché les précisions suivantes :

- les membres du Conseil de Surveillance de FONCIERE MASSENA ne sont pas salariés de la Société. Ils ne touchent donc aucune rémunération liée à ce statut. Aucun jeton de présence ne leur a été versé au cours des derniers exercices.
- le Gérant, MASSENA PROPERTY SAS, est rémunéré selon des dispositions statutaires qui prévoient une rémunération trimestrielle fonction de la valeur d'expertise des immeubles hors droits, ainsi qu'une rémunération complémentaire lors de l'acquisition ou de la cession d'un bien immobilier.

En outre le Conseil de Surveillance précise que les dirigeants ne bénéficient pas de stock-option et qu'aucune disposition ne prévoit l'octroi d'indemnités de sortie.

Ces dispositions sont à ce jour toujours respectées.

J. Évaluation des travaux du Conseil

Les règles d'évaluation du Conseil définies dans son règlement intérieur sont les suivantes :

- débat une fois par an sur son mode de fonctionnement et celui de ses Comités.
- évaluation tous les trois ans de sa composition, son organisation et son fonctionnement.

II. COMITES SPECIALISES

Dans le cadre de l'application des principes de la gouvernance d'entreprise et afin d'améliorer la qualité de ses travaux, le Conseil de Surveillance a institué un Comité spécialisé destiné à étudier le marché et les projets d'investissements: le Comité d'Investissement.

Le Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance définit son mode d'organisation et de fonctionnement et ses missions.

A. Comité d'Investissement

1. Composition du Comité d'Investissement

Le Comité se compose de six membres au 31/12/2010 :

- Mme ALLONAS-BARTHE Catherine, Président.
- M SCHMITTER Alain, membre
- M BIEBER Pierre, membre
- M MISCHLER Maurice, membre
- M REICHERT Pierre, membre
- M CHARDONNET Olivier, membre

1. Fréquence des réunions

Le Comité d'Investissement se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil. Le Président du Comité d'Investissement, ou en son absence le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité d'Investissement. Le Président du Comité d'Investissement

dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité d'Investissement. La présence de la moitié au moins des membres du Comité d'Investissement est nécessaire pour la validité des réunions.

Le Comité d'Investissement s'est réuni à quatre reprises au cours de l'exercice pour étudier des dossiers d'acquisitions. Les réunions du Comité d'investissement se sont tenues le 25 janvier, le 29 mars, le 30 juin et le 17 août 2010 au siège social de la société avec la présence de tous les membres. Lors de ces réunions, et comme l'autorise le règlement intérieur du Conseil de Surveillance, certains membres étaient présents par visioconférence.

2. Missions

Le Comité d'Investissement est saisi pour avis de tout projet d'Investissement préalablement à toute réunion du Conseil appelée à se prononcer sur ledit Investissement.

Le Comité d'Investissement rend compte de ses travaux au Conseil de Surveillance.

Les avis du Comité d'Investissement sont adoptés à la majorité des membres présents ou représentés

B. Comité d'Audit

Par application de l'article L.823-20 du Code de Commerce tel que modifié par l'article 14 de l'Ordonnance n°2008-1278 du 8 décembre 2008, le Conseil de Surveillance du 8 décembre 2009 a décidé qu'il assumait directement les fonctions du Comité d'Audit et le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

C. Comité des nominations et des rémunérations

Il n'a pas été institué de Comité de nominations et de rémunérations, les administrateurs et les dirigeants ne touchant aucune rémunération de la part de la société.

III. STRUCTURE DU CAPITAL ET EVENEMENTS 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 »).

IV. MODALITES PARTICULIERES RELATIVES A LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE

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.

V. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Au cours de l'exercice 2010, Foncière Masséna 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.

Depuis 2009, Foncière Masséna a été pleinement intégrée dans les missions des équipes de contrôle interne et de conformité du Groupe des Assurances du Crédit Mutuel.

Le dispositif de contrôle interne actuel est adapté aux principes généraux en la matière et au guide d'application figurant dans le cadre de référence de l'AMF.

A. Présentation générale

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. Objectifs des procédures de contrôle interne

Les procédures de contrôle interne en vigueur dans la société ont pour objectif :

- de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux différents acteurs internes et externes à la société, reflètent avec sincérité son activité et sa situation.
- de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers.

Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir la garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés.

3. Adéquation du contrôle interne avec l'activité de la société

La société Foncière Masséna 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.

B. Description synthétique de l'organisation administrative et comptable

1. Rôle des organes de gouvernance

Les règles de gouvernance décrites dans la première partie de ce rapport fixent les règles de fonctionnement du Conseil de Surveillance et de ses Comités spécialisés.

Depuis 2009 le Conseil de Surveillance procède à une évaluation régulière de ses règles et de son propre fonctionnement en consacrant un point de son ordre du jour à un débat et un bilan sur le fonctionnement et les travaux du Conseil et des comités. La prochaine évaluation interviendra au cours de l'exercice 2011.

2. Rôle du Gérant

La Direction générale, commerciale et financière, est assurée par le Gérant, la société Masséna Property, assisté si besoin est par des conseils externes spécialisés (avocats, experts immobiliers...).

Le Gérant peut déléguer partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par la Société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels ; une telle délégation n'affectera en rien les devoirs et responsabilités du Gérant en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

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 Foncière Masséna.

3. Rôle des organes fonctionnels

Gestion des actifs immobiliers

Les immeubles loués au groupe CM-CIC sont gérés en interne, la gestion des autres immeubles appartenant à Foncière Masséna est confiée aux six prestataires extérieurs suivants :

- GFR Property (jusqu'au 31/12/10)
- Adyal PM Paris
- Urbania Paris Uffi
- DTZ Asset Management Europe
- Cushman & Wakefield
- Telmma
- Nexity Saggel PM (depuis le 01/01/11)

Tenue de la comptabilité

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

Suivi du contrôle Interne

La coordination et l'accompagnement nécessaires à l'évolution du référentiel de procédures sont assurés par l'audit interne du Groupe des Assurances du Crédit Mutuel.

Diffusion interne des informations pertinentes

Les outils collaboratifs (réseaux partagés, messagerie électronique, internet...) assurent un accès et un partage rapide des informations. Les espaces réseaux partagés permettent la diffusion de modèles ou d'états de contrôle, notamment au sein des directions opérationnelles. Ils servent également au partage des organigrammes et procédures, de la documentation, des archives, ainsi que des informations pertinentes relatives aux immeubles.

C. Prévention des risques

L'ensemble des risques est présenté dans le Document de Référence dans la partie «4. Facteurs de Risques» p. 11.

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. Ainsi, 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 liés aux investissements

La maîtrise des risques associés à l'autorisation des investissements (portefeuilles d'actifs et projets de développement) est assurée par un processus d'acquisition reposant sur leur étude technique, juridique et financière. Ce processus est mené par le Gérant avec le soutien des fonctions supports. Il intègre également, l'assistance de conseils extérieurs (avocats, fiscalistes, ...) et d'experts immobiliers.

Les projets d'investissements proposés par la Gérance sont validés par le Comité d'Investissement. Ce Comité se réunit autant que de besoin et à chaque étape significative du processus. Les projets validés par le Comité sont ensuite soumis à l'approbation du Conseil de Surveillance.

Enfin, les actes liés aux acquisitions sont sécurisés par l'intervention des notaires et/ou des avocats.

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 Foncière Masséna 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. Conformément aux recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, ces expertises sont faites selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre et d'un expert à l'autre.

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 évènements 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.

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.

Revalorisation des loyers :

Les loyers des nouvelles locations sont établis à partir de la confrontation des loyers de marché et des données internes (caractéristiques des lots, travaux engagés...). Les loyers ainsi fixés font l'objet d'un suivi et sont régulièrement revus en cours de commercialisation au travers de réunions trimestrielles communes avec les gestionnaires.

Suivi de la vacance :

Un état de suivi de la vacance fait l'objet d'une mise à jour périodique. Il recense tous les locaux vacants ou qui vont le devenir en raison des congés reçus, ou des intentions de départ exprimées par les locataires. Cet état permet de suivre l'évolution de la vacance et de mesurer le taux d'occupation de chaque immeuble et du patrimoine en exploitation.

Rapports trimestriels :

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...

Suivi des impayés :

Pour l'ensemble du patrimoine géré en externe les retards de règlement sont régulièrement suivis et donnent lieu à des relances systématiques par les gestionnaires. Les impayés sont traités par les services contentieux des gestionnaires composés de collaborateurs spécialisés en la matière.

Honoraires de gestion :

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

4. La prévention des risques juridiques et fiscaux

Concernant les opérations de gestion locative, les baux des nouveaux locataires et les mandats de commercialisation sont tous rédigés sur la base de standards définis par le service de gestion de la Société en collaboration avec les gestionnaires.

Le respect de la réglementation fiscale est supervisé par le service fiscal du Groupe des Assurances du Crédit Mutuel, qui procède à des revues périodiques et s'appuie en tant que de besoin sur des conseils externes. Le responsable fiscal intervient également en soutien systématique dans le contexte de la gestion des risques fiscaux liés aux opérations d'acquisitions/cessions d'actifs.

De manière générale les risques d'ordre juridique et fiscal sont prévenus par l'intervention d'avocats spécialisés et par une veille juridique, réglementaire et sanitaire permanente du pôle immobilier en collaboration avec le Gérant et les sociétés gestionnaires.

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 Foncière Masséna et permet d'en vérifier l'exhaustivité, la réalité et l'exactitude.

D'une manière générale, la fiabilité des informations comptables est assurée par une organisation reposant sur la séparation des fonctions et sur les contrôles et circuits d'informations exercés par les différents acteurs de la Société. La facturation et le recouvrement des loyers et charges des immeubles gérés en externe sont assurés par les gestionnaires, selon des procédures spécifiques intégrant un ensemble de contrôles détaillés.

Le processus d'arrêté des comptes fait l'objet d'un planning précis, diffusé à l'ensemble des acteurs concernés et intégrant les tâches de centralisation, de rapprochement et d'analyse nécessaires à la sincérité des informations financières et comptables. Ce processus intègre une revue hiérarchique des travaux d'arrêté de la Société.

De plus, la société dispose d'une comptabilité analytique 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.

VI. SURVEILLANCE DU DISPOSITIF

A. Contrôle de gestion

Le pôle immobilier et le service de contrôle de gestion du Groupe des Assurances du Crédit Mutuel, au travers de leurs analyses et activités budgétaires, contribuent à la surveillance et à la maîtrise des risques, notamment pour ce qui concerne la valorisation du patrimoine, la gestion locative et l'élaboration de l'information financière et comptable.

Ainsi, le pôle immobilier analyse notamment de manière récurrente, la vacance, les prix et les délais de relocation, ainsi que les taux de rotation.

Par ailleurs, la rentabilité des immeubles est évaluée en fonction des références de marché et des dernières expertises immobilières connues. Les immeubles présentant une rentabilité anormalement faible font l'objet d'un suivi particulier afin d'optimiser leur résultat ou de décider de leur évolution patrimoniale.

B. L'audit interne

Les missions d'audit de la Société sont incluses dans le programme annuel des missions d'audit du Groupe des Assurances du Crédit Mutuel. Le département d'audit interne exerce des missions d'audit, d'évaluation des risques généraux de l'entreprise, et d'accompagnement dans la formalisation du référentiel de procédures.

Les rapports d'audit sont diffusés, à la Gérance ainsi qu'au Conseil de Surveillance.

En 2010 dans la mesure où la société n'a pas connu de modification significative de son activité et de son mode de fonctionnement seul un suivi des recommandations formulées suite à l'audit général mené en 2009 a été réalisé. Pour rappel cet audit a porté sur les points suivants :

- les moyens de paiement,
- les habilitations financières,
- l'analyse des risques,
- les procédures comptables et financières en utilisant le guide d'application, inclus dans le cadre de référence produit par l'AMF, relatif au contrôle interne de l'information comptable et financière publiée par les émetteurs,
- l'ensemble des procédures de gestion et à leur formalisation,
- les procédures de gestion du principal gestionnaire.

C. Perspectives

Au cours de l'exercice 2011, en l'absence de modification du business model, l'amélioration du dispositif de contrôle interne portera principalement sur le suivi de la mise à jour des procédures de gestion.

Paris, le 8 mars 2011

Le Président du Conseil de Surveillance
ACM VIE SA

Pierre BIEBER

FONCIERE MASSENA

Rapport des commissaires aux comptes établi en application de l'article
L. 226-10-1 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil
de surveillance de la société Foncière Massena SCA

Exercice clos le 31 Décembre 2010

CABINET GROSS-HUGEL

MAZARS

CABINET GROSS-HUGEL

53 RUE DU GENERAL OFFENSTEIN- 67023 STRASBOURG CEDEX

MAZARS

61 RUE HENRI REGNAULT-92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

FONCIERE MASSENA

42 rue des Mathurins - 75008 Paris
Société en Commandite par Actions au capital de 185 035 165 €
RCS Paris n° 632 019 261

Rapport des commissaires aux comptes établi en application de l'article
L. 226-10-1 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil
de surveillance de la société Foncière Massena SCA

Exercice clos le 31 Décembre 2010

Rapport des commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil de surveillance de la société Foncière Massena SCA

Mesdames, Messieurs les Commanditaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société FONCIERE MASSENA SCA et en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de cet article au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

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 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, et
- 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 de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

Autres informations

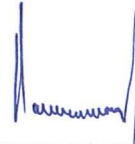
Nous attestons que le rapport du Président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Fait à Strasbourg et Paris, le 20 avril 2011

Les commissaires aux comptes

Cabinet Gross Hugel :

Claude Karli



Mazars :

Jean-Brice de Turckheim

